NORDVIK

Olav Nygards veg 28

2 soverom | 68 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Olav Nygards veg 28

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
47	Om boligen
60	Nabolagsprofil
62	Andre vedlegg
67	Tilstandsrapport
89	Egenerklæringsskjema
189	Kontaktinfo
192	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
195	Forbrukerinformasjon om budgivning
196	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.05.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og tiltalende 3-roms med vestvendt balkong på 8 kvm | Kjøkken fra 2019 og bad fra 2026 | V.vann og fyring inkl.

Prisantydning	**4 600 000,-**
Omkostninger	**9 635,-**
Totalpris	**4 778 232,-**
Fellesgjeld	**168 597,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 479,-**
BRA-i	**68 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Andel**

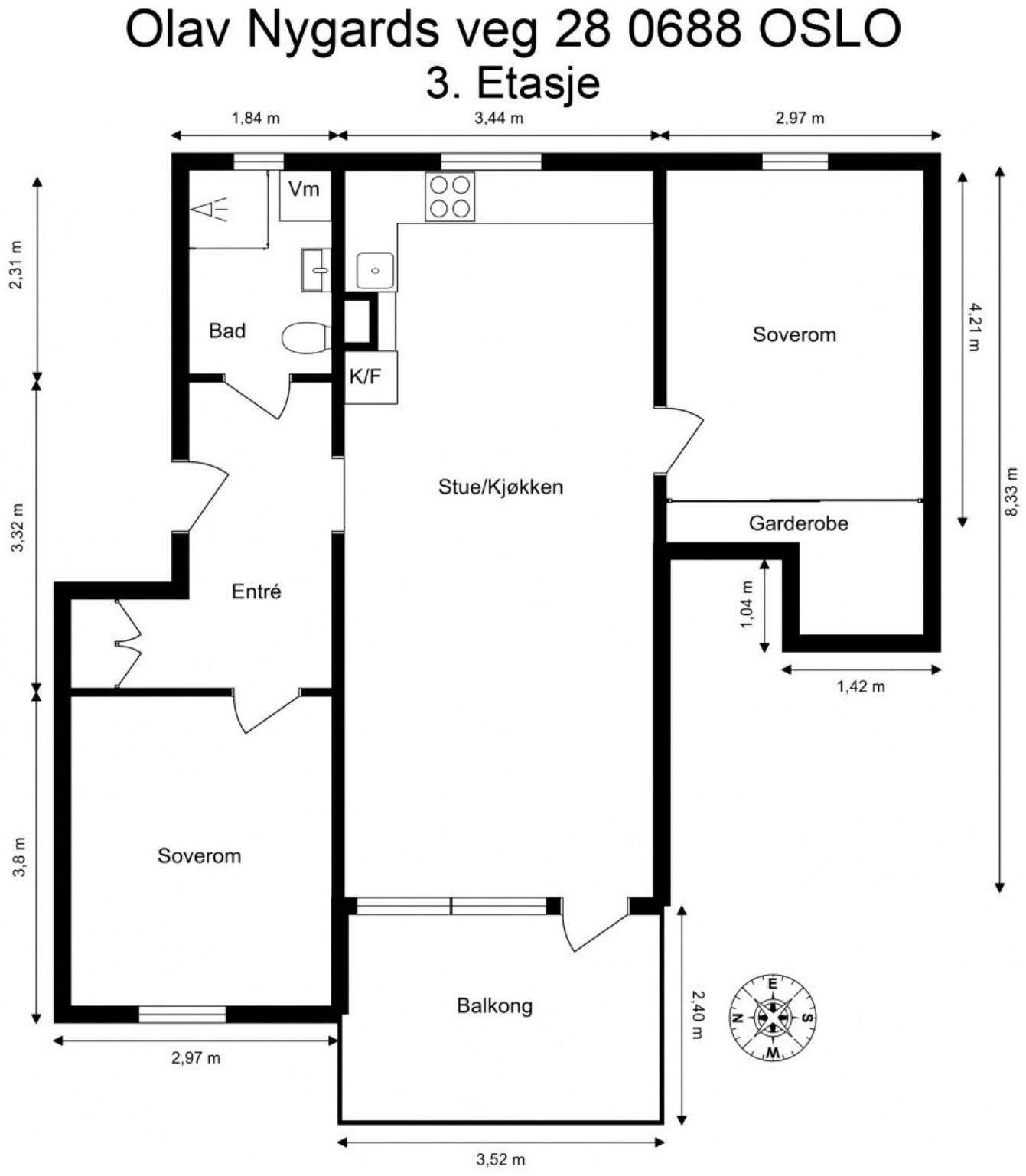
Kort fortalt

Velkommen til Olav Nygards Veg 28! En innbydende og lys 3-roms med attraktiv beliggenhet på Ulsrud i et veletablert borettslag. Leiligheten har en romslig planløsning med entré, åpen stue- og kjøkkenløsning med et moderne kjøkken fra 2019, to soverom og totalrenovert bad fra 2026. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på hele 8 kvm. Boligen fremstår moderne og delikat med pent parkettgulv, behagelige fargevalg og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Her bor du i et rolig og barnevennlig bomiljø med kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og flotte turområder i Østmarka.

-Vestvendt balkong 8 kvm
-Bad fra 2026
-Kjøkken fra 2019
-Parkettgulv
-Varmtvann og fyring inkl. i felleskostnadene
-Mulighet for leie av garasjeplass etter venteliste

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.
























EXPOSITION D'ART
CHAMP DE FLEURS


PHILIPS


1329










And one day
She discovered
that she was fierce
and strong.
and full of fire.
And that even she
could not hold herself
back because
her passion
burned brighter than
her fears.
DRAWING
GABRIEL GARCIA MARQUEZ
SEBASTIAN FAULKS Birdsong













Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0002/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Olav Nygards veg 28, 0688 OSLO
Gnr 147, bnr 201 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 61 i Ulsrud Borettslag, org.nr. 954907708

Selger
Sophia Javaid

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
168 597,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 768 597,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 635,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 135,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 778 232,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 787 732,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 4 kvm.

Standard
Entré
Entréen er romslig og innbydende med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her møtes du av lyse overflater og et pent gulv som gir et moderne og helhetlig uttrykk. Den gode planløsningen gjør det enkelt å innrede med både oppbevaringsmøbler og sittebenk. Den plassbygde garderobeløsning bidrar til praktisk oppbevaring og god utnyttelse av arealet.

Stue
Stuen er lys og romslig med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Rommet har en god

planløsning som gjør det enkelt å innrede med både sofagruppe, TV-møblement og sofabord. Stuen er malt i delikate overflatene med pent parkettgulvet.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 8 kvm. Den har god plass til utemøbler, grill og beplantning, og fungerer som en hyggelig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her vender uteplassen ut mot rolige omgivelser.

Kjøkken
Kjøkkenet fra 2019 har et moderne og stilrent uttrykk med glatte fronter og pen laminat benkeplate. Innredningen er praktisk utformet med rikelig skap- og benkeplass, som gir gode arbeidsflater for matlaging. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, samt kullfiltervifte over kokesonen. Vinduet gir fint lysinnslipp og bidrar til en hyggelig kjøkkensone. Det er god plass til spisebord ved kjøkkenet. Kjøkken og stue ligger i en åpen løsning, som gir en sosial og luftig romfølelse.

Soverom
Leiligheten består av to soverom. Hovedsoverommet er lunt og romslig, med god plass til dobbeltseng, nattbord på begge sider og øvrig møblement. Hovedsoverommet har et romslig og praktisk garderobeskap med skyvedører. Soverommet har walk-in-garderobe med svært gode oppbevaringsmuligheter, både med oppheng og hyller.

Det andre soverommet er er også av god størrelse. Rommet har plass til seng, nattbord og eventuelt en pult, og kan enkelt tilpasses ulike behov. Det egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og kan også benyttes som et kombinert oppholds- og oppbevaringsrom.

Bad
Badet ble totalrenovert i 2026 og holder en moderne standard med flislagte overflater på vegger og gulv. Rommet fremstår lyst og delikat med moderne materialvalg. Det er installert varmekabler i gulvet, som gir god komfort året rundt. Badet er utstyrt med servantinnredning med gode oppbevaringsmuligheter, vegghengt toalett og dusjsone med glassvegger og takdusj. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet og mekanisk avtrekksvifte.

Parkering
Borettslaget disponerer flere parkeringsplasser som kan leies ut til andelseiere. Borettslaget tilbyr også lading av el-bil. Man kan søke om fast parkeringplass på de nummererte plassene utenfor blokkene. Garasjeplass må avklares direkte med Ulsrud Garasjelag.

Det er kun tillatt med én parkeringsplass per andel. Pris er 750 kroner pr. år. I tillegg kommer et engangsgebyr på 625 kroner når man tildeles parkeringsplass. Å bytte parkeringsplass koster 625 kroner. Det tas forbehold om skrivefeil og prisendringer.

Styret gir hver høst beskjed til de som står på søknadsliste for parkeringsplass om hvilken "plass i køen" de har. For å gi en indikasjon på ventetiden for parkeringsplass kan vi opplyse at ca. 8 parkeringsplasser blir ledige hvert år.
Les mer her: https://www.ulsrud-brl.no/parkering/

Modernisering og påkostninger
2026: Totalrenovert bad

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2023

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MPF Entreprenør AS. Totalrenovering av baderom. Mars/April 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MPF Entreprenør AS. 2-komponent gulvmembran og smøremembran på alle vegger med tilhørende mansjetter ved gjennomføringer. Det er installert nytt gulvsluk og komplett røropplegg på våtrommet. Mars/April 2026.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MPF Entreprenør AS. Totalrenovering av baderom. Mars/April 2026.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MPF Entreprenør AS. Det er utført elektrikerarbeider på våtrommet. Arbeidet er gjennomført i henhold til prosjekteringen og kontrollert ved bruk av sjekklister. Mars/April 2026. Kommentar fra tidligere eier 2023: Ja, kun av faglært. Alt innen elektro - Kitchen electric installation Rett elektro - power contacts, light switches, living room lights. Arbeid utført av Alt innen elektro, Rett elektro.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Borettslaget disponerer to elbilladere

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MPF Entreprenør AS. Byttet vann og avløpsrør i regi av Ulsrud borettslag ifm rehabiliteringsprosjekt OBOS. Mars/april 2026.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: 2019: Ny IKEA kjøkkeninnredning.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra Holtet Takst 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt i takstrapport fra Holtet Takst 2026.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1985. Det er i tillegg ett PVC-vindu på bad fra 2026, dette vurderes til TG1.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll av åpne- og lukkemekanismer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og forventet levetid.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og vedlikehold over tid. Forventet levetid for denne type vinduer er normalt ca. 20–40 år, avhengig av vedlikehold og eksponering.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre fra ca. 1985 samt brann- og lydklassifisert entrédør (B30/dB40) med ukjent årstall.

Det ble ved befaring ikke påvist punkterte glass eller vesentlige skader. Funksjon ble kontrollert ved stikkprøver uten større avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og funksjon.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og vedlikehold over tid. Forventet levetid for ytterdører er normalt ca. 20–40 år, avhengig av bruk og eksponering.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong er utført i betongdekke belagt med terrassebord. Rekkverk i stål og glass. Balkongen har utgang fra stue og vender mot vest med gode solforhold.

Overflater og konstruksjon fremstår uten synlige skader ved befaring. Det ble ikke registrert tegn til råte eller svekkelser i terrassebord eller rekkverk. Tettesjikt er ikke synlig for inspeksjon. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av alder, konstruksjon og visuelle observasjoner.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 18mm fra hjørne til hjørne.
Ca 11mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 10 mm fra hjørne til hjørne.
ca 4 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

TG2
Vinduer
Det er påvist andre avvik:. Vinduer har passert store deler av forventet levetid. Det er ikke registrert skader utover normal slitasje. Alder tilsier redusert isolasjonsevne og økt vedlikeholdsbehov. Det er stedvis observert slitasje i pakninger og forsegling mellom glass og karm.
Konsekvens/tiltak: Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og begrenset restlevetid. Ved borettslag vil utskifting og utvendig vedlikehold normalt være felles ansvar, men dette bør avklares mot gjeldende vedtekter.

Dører
Det er påvist andre avvik:. Balkongdør har passert store deler av forventet levetid. Hovedytterdør subber noe i terskel og det er registrert skruehull og bruksmerker. Forholdene vurderes å være knyttet til normal slitasje og bruk.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales justering av hovedytterdør for å sikre tilfredsstillende funksjon. Overflater kan vedlikeholdes ved behov. Utskifting av balkongdør må påregnes på sikt som følge av alder. I borettslag vil utskifting av ytterdører normalt være et felles ansvar, men dette bør avklares mot gjeldende vedtekter.

Overflater
Det er påvist skader på overflater. Det er registrert varierende slitasjegrad på gulvoverflater. I stue, kjøkken

og entré er det stedvis tydelig slitasje med riper, merker og misfarging. Det er også observert enkelte skader i parkett, herunder oppsprukket bord samt mindre hull, hvorav noen er forsøkt utbedret. Det er stedvis registrert knirk og noe svikt i gulv. Forholdene vurderes samlet å være noe utover det som anses som normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk.
Konsekvens/tiltak: Gulvoverflater kan vedlikeholdes ved sliping og overflatebehandling der dette er mulig. Lokale skader og hull kan utbedres eller kreve utskifting av enkeltbord. Knirk og svikt kan ha sammenheng med underliggende konstruksjon og bør følges opp ved behov. Tiltak vurderes ut fra behov og ønsket standard.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TGIU
Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet
HMS.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklampe i inngangen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har vannbåren oppvarming via radiatorer tilknyttet sentralanlegg. Varmtvann leveres fra felles anlegg
Det er installert varmekabler i gulvet på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 695 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 479,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming, varmtvann, internett (1000MB), trappevask, felles vaskeri, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Renter lån: 49,-
Avdrag felleslån: 94,-
Avdrag lån: 183,-
Avdrag lån: 343,-
Renter lån: 26,-
Renter felleslån: 639,-
Felleskostnader: 3 803,-
Bredbånd: 203,-
Trappevask: 139,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 171 369,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 685 475,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har en avtale med OBOS OpenNet om levering av TV og Internett. Alle leiligheter vil få en hastighet på inntil 1000/1000 Mbit/s direkte fra fibermodemet. Dette vil være inkludert i felleskostnadene. TV er valgfritt for hver husstand og kan velges blant forskjellige abonnement fra flere leverandører i nettet. Les mer her: https://www.ulsrud-brl.no/annen-praktisk-info/tv-internett/

Borettslaget

Om borettslaget
Ulsrud Borettslag består av 240 boliger og ingen næringslokaler.
-Egen hjemmeside: ulsrud-brl.no
-Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
-Revisor er KPMG.

Fellesvaskeri:
Fellesvaskeriene er plassert i kjelleren i hver blokk (totalt 15 vaskerier). Hvert fellesvaskeri inneholder to vaskemaskiner, én tørketrommel og én varmrulle. Det er gratis å benytte seg av vaskeriene. Man reserverer tid ved å feste en lås på ønsket tid på skiltet i vaskeriet.

Vaktmester:
Tor Arne Adamsen er borettslagets fast ansatte vaktmester.

Kjølebodet:
Alle leiligheter er tildelt en kjølebod i kjelleren. Kjøleboder er i kjelleren i hver blokk.

Selskapslokalet:
Selskapslokalet i borettslaget kan leies. Det koster 600 kroner for leie av lokalet. Lokalet ligger i kjelleren mellom Olav Nygards veg 25 og 27. Det er plass til ca. 24 personer i lokalet. Booking gjøres via borettslagets hjemmeside.

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

Styret arbeid hentet fra innkallingen til årsmøtet for 2026 (Årsmøtet for 2026 holdes 03.06.2026):

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

OBOS Prosjekt ble valgt som prosjektadministrasjon for alle fasene. En spørreundersøkelse ble sendt ut til alle beboere for å kartlegge hvem som hadde pusset opp bad og kjøkken, og hvordan de ulike løsningene er utført. Det viste seg at flere ikke hadde pusset opp badene i nyere tid, og det ble besluttet å innhente tilbud for rehabilitering og oppgradering av baderom for de som ønsket det. Det er mange som har benyttet seg av tilbudet og fått nye bad sammen med vedlikeholdet av rørene.

Prosjektet ble gjennomført fra august 2025 med forhåndsbefaringer og informasjonsmøter, og avsluttes nå i juni 2026. Styret har jobbet mye med prosjektet i perioden, og det har vært byggemøter hver 14. dag samt dialog og korrespondanse med Obos Prosjekt. Tor Arne som er utdannet rørlegger har også vært en viktig bidragsyter for styret i prosjektperioden med sin fagkompetanse, og han har vært til stede for å ivareta både beboere og fellesarealer på best mulig måte gjennom perioden.

*Fremtidige vedlikeholdsprosjekter:
Styret har bestilt bistand fra Obos Prosjekt for å se om vi kan få støtte fra Enova eller Oslo Kommune til en fremtidig utskifting av vinduene i borettslaget. Planen er å gjennomføre dette i løpet av de neste 3 årene. Det er innhentet tilbud på nytt låssystem og callinganlegg. Det er flere som har meldt inn at de ønsker at callinganlegget oppdateres og at man får kamera i leilighetene der man ønsker seg det. Styret vil komme tilbake med et informasjonsmøte og en ekstraordinær generalforsamling høsten 2026, og har ønsket å avslutte rørprosjektet nå før sommeren før vi starter på noen nye prosjekter.

Styret innhenter tilbud og løsninger for å kunne ha en reserveløsning hvis anlegget skulle stoppe i fyrhuset, og leilighetene mister både varme og varmtvann. Det innhentes tilbud på ulike løsninger for aggregat, batteripakker og om evt. det burde benyttes solcellepaneler på taket. Denne saken må det jobbes en del mer med, før vi kan presentere noe konkret for generalforsamlingen.

*Andre saker til informasjon:
Det er gjennomført utbedringer og vedlikehold av pelletsanlegget for å opprettholde ordinær drift. Det er skiftet ut to pumper og investert i en ny kompressor. Dette anlegget skal sørge for varmt vann og varme til alle leilighetene. Tor Arne, borettslagets vaktmester og driftsansvarlig, ivaretar dette og har svært god kunnskap om anlegget. Det er bestilt nytt lekestativ og sandkasse utenfor ONV. 30-32 som monteres i mai/juni 2026. Det gamle var i svært dårlig forfatning og hadde mange deler som ikke lenger kunne brukes. Vedlikehold av kjølerom, beredere og fellesvaskerier. Det er skiftet ut noen vaskemaskiner og tørketromler i perioden. Dugnader på høsten og våren, samt julegranstenning med gløgg og musikk. Utskifting av røykvarslere i alle leilighetene som skal vare i 10 år.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Det kreves medlemskap i USBL for kjøp av av boligen.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 168 597,-pr. 19.05.2026

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Lånenummer: 1141484320, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.05.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 19.05.2026: 3 687 518
Andel av saldo: 15 299
(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 19.05.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 19.05.2026: 1 972 222
Andel av saldo: 8 183
(siste termin 01.10.2029)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 83987274746, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.05.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 468
Saldo per 19.05.2026: 34 976 020
Andel av saldo: 145 115
Første termin/første avdrag: 30.04.2026 (siste termin 30.04.2065)
Mnd terminer innfris 30.04.2065
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 2 208,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kr. 11 253 095,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kr. 13 781 556,-.

Det vises til årsregnskapet for 2025 og budsjettet for 2026, som vil bli behandlet som en egen sak på generalforsamlingen. Per 31.12.2025 var disponible midler negativt med kr -809 502. Årsaken er at styret har gjennomført fire utbetalinger av lånet for å dekke inn kostnadene fra prosjektet. Dette gir et underskudd som dekkes inn med låneopptak utbetalt i januar 2026. Når hele lånet er utbetalt, så vil borettslaget ha en god likviditet og disponible midler være positiv igjen. Vedlikeholdsprosjektet gjenspeiles også i årsresultatet for 2025 som er - 11 940 329. Dette bokføres som en kostnad, men finansieres av et låneopptak som balanseføres og ikke av inntektene i resultatregnskapet.

Lånet i DNB ble refinansiert inn i et nytt låneopptak i Handelsbanken. Lånerammen som opprinnelig ble vedtatt på kr 48 000 000 for prosjektet blir nedjustert til et låneopptak på kr 35 000 000. Bakgrunnen var at kostnadene til den entreprenøren styret valgte og Obos Prosjekt, ble lavere enn opprinnelig budsjettert. Det vises til note 14 som viser oversikt over lånene og foreløpig låneopptak for 2025.

Styret valgte på bakgrunn av høyere rentekostnader å ikke øke de ordinære felleskostnadene fra 1.1, men gjør en ny vurdering høsten 2026 når budsjettet for 2027 skal utarbeides og vurderes. Vi har forståelse for at det er en tid med høyere levekostnader for mange, og med låneopptaket til vedlikehold og investeringer så vil borettslaget sikre seg en god og stabil likviditet de neste årene.

Begge lånene i Husbanken vil være nedbetalt ferdig i 2029 og fordi det er bedre lånebetingelser enn andre banker, så valgte styret å la være å refinansiere de to lånene inn i det nye lånet. Resultatregnskapet viser høyere kostnader for strøm og pellets. Borettslaget må dekke kostnader for strøm til visningsbrakken og brakkene som benyttes under prosjektet av entreprenøren. Borettslaget har inngått avtale for Norges pris på alle felles strømmålere, og det har gitt en besparelse totalt sett for det normale forbruket.

Kommunale avgifter økte med 9 % fra kr kr 2 480 624 i 2024 til kr 2 700 870, og ytterligere økninger er planlagt de neste årene fra Oslo Kommune. Forsikringspremien har også hatt en betydelig økning på ca. 12 %, men styret vil forhandle forsikringspolisen med If i 2026 på bakgrunn av vedlikeholdet på felles rør og at ca. 50 % nå har nye bad i borettslaget. Styret har reforhandlet avtalen for renhold og spart ca. kr 150 000,- per år ved å inngå en ny avtale med Absolutt Rent AS. Dette vises på en egen linje på giroen for felleskostnadene sammen med kostnaden for bredbånd.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
-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. I følge punkt 6 i husordensreglene.
-Bare elektriske griller er tillatt brukt på våre balkonger. Griller med trekull eller propan er strengt forbudt

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
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.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586832

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 18 634 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Olav Nygards veg 28 har en attraktiv og rolig beliggenhet på Ulsrud, med kort vei til både marka, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Området er kjent for sine grønne og familievennlige omgivelser, samtidig som du har enkel tilgang til Oslo sentrum. Her bor du i et etablert boligområde med gode fasiliteter rett i nærheten.

Østmarka ligger som nærmeste nabo og byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Her finner du et stort nettverk av turstier, lysløyper og sykkeltraseer som passer perfekt for både mosjon og friluftsliv. Nøklevann og Ulsrudvann ligger i nærområdet og er populære utfartssteder med badeplasser om sommeren og skiløyper vinterstid. Det er også kort vei til populære markastuer som Rustadsaga og Mariholtet med servering og hyggelige omgivelser.

I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker, blant annet Rema 1000 Ulsrud og Coop Mega Bøler. Det er gangavstand til Bøler Senter med butikker, caféer,

servicetilbud, vinmonopol og bibliotek. Videre har du kort vei til større kjøpesentre som Bryn Senter, Oppsal Senter, Manglerud Senter og Tveita Senter med et bredt utvalg av butikker, restauranter og treningssentre.

Området har gode kollektivforbindelser med kort vei til Ulsrud T-banestasjon på linje 3, som tar deg til Oslo sentrum på ca. 20 minutter. Det går også flere bussforbindelser i området med enkel tilgang til omkringliggende bydeler. For den som kjører bil er det rask adkomst til Ring 3 og øvrig hovedveinett.

Skoler og barnehager
Adressen sogner til Bøler skole, som har består av 1.-10. trinn. I nærområdet finnes også flere barnehager, blant annet Myrvoll barnehage, Tveteråsen barnehage og Holtet barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.04.1960.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, og det er etablert åpen stue/kjøkkenløsning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (S-2864). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/.

- Pågående byggesaker -

Olav Nygards veg 8 - 53 - Rehabilitering av våtrom og utskifting av rørgjennomføringer
Saksnummer 2025/13409 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202554468
Status Tillatelse til tiltak gitt

Olav Nygards veg 19 - installasjon av trappeheis
Saksnummer 2026/04635 - Byggesak
Mottatt sak 23.04.2026
Status Tillatelse til tiltak gitt

Olav Nygards veg 40 - rehabilitering av bad og etablering av nytt bad
Saksnummer 2026/02615 - Byggesak
Mottatt sak 06.03.2026
Status Tillatelse til tiltak gitt

Olav Nygards vei - etablering av offentlig tilgjengelig tursti mellom Haraløkka idrettspark og Olav Nygards vei
Saksnummer 2025/08385 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202456767
Status Tillatelse til tiltak gitt
Søknaden gjelder etablering av offentlig tilgjengelig tursti mellom Haraløkka idrettspark og Olav Nygards vei i bydel Østensjø. Turstien etableres med 2 meter bredde, dekke av asfalt og ensidig håndløper.

Olav Nygards veg 70 - oppføring av balkong og innsetting av to vinduer
Saksnummer 2025/21168 - Byggesak
Mottatt sak 05.11.2025
Status Igangsettingstillatelse gitt

Olav Nygards veg 216 B - innvendig ombygging - H0202
Saksnummer 2026/04675 - Byggesak
Mottatt sak 24.04.2026
Status Tillatelse til tiltak gitt

Olav Nygards veg 154 - forespørsel om utgravd underetasje
Saksnummer 2025/05434 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 09.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202207015
Status Under behandling

Olav Nygards veg 91 - fasadeendringer - Innsetting av dør og vinduer
Saksnummer 2025/15304 - Byggesak
Mottatt sak 22.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202459178
Status Under behandling

- Pågående plansaker -

Detaljregulering , Ytre Ringvei fra Stordamveien til Ulsrud VGS
Saksnummer 2025/06834 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202017309
Status Under behandling
Bymiljøetaten har laget planforslag til detaljregulering av fortau, sykkelfelt, bussholdeplasser og kjørebane på strekningen. Planforslaget skal sikre at gjenåpning av Bølerbekken langs deler av General Ruges vei ikke kommer i konflikt med sykkelprosjektet. Bymiljøetaten sendte planforslaget til Plan- og bygningsetaten høsten 2024. Plan- og bygningsetaten legger så planen ut på offentlig høring. Dersom planforslaget blir vedtatt, og bystyret gir bevilgning, går prosjektet videre til byggefasen.

Detaljregulering - Knut Valstads vei 30 m.fl. - S5282
Saksnummer 2025/06897 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201614371
Status Under behandling
Ulsrud Boligutvikling AS foreslår å regulere Knut Valstads vei 30, med flere, til boligformål med høyere utnyttelse enn hva gjeldende reguleringsplan åpner for. Det foreslås 23 boenheter bestående av 18 rekkehus, to tomannsboliger og én enebolig. Boligene plasseres langs T-banelinjen, rundt felles utearealer. Byrådet ber bystyret vedta reguleringsforslaget.

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 FRADELT 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

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken

er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 132 520,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 25. mai 2026

Megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring,

finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Olav Nygards veg 28

Nabolaget Tveteråsen - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	7 min 0.7 km
Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	19 min 1.6 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	5 min 3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	4 min 0.3 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	8 min 4 km

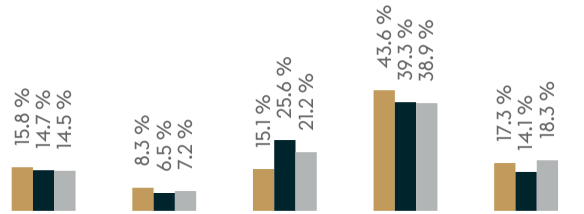
Offentlig transport

Olav Nygards veg Totalt 6 ulike linjer	3 min 0.3 km
Ulsrud Linje 2, 3	7 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	10 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.5 km
Oslo Gardermoen	37 min

Barnehager

Tveteråsen barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Holtet barnehage (1-5 år) 103 barn	4 min 0.3 km
Myrvoll barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

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

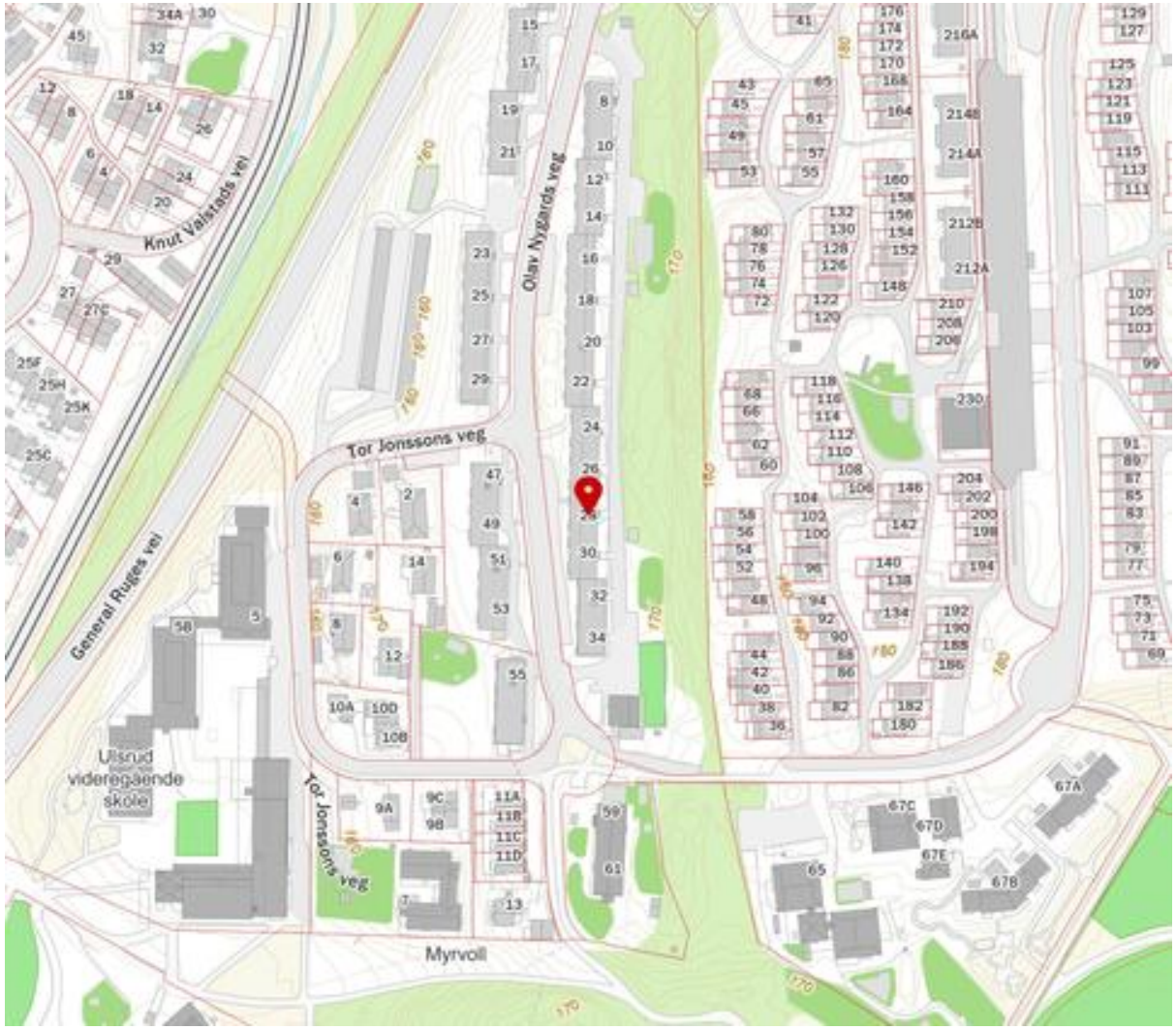
«Det er et variert og trygt nabolag som har østmarka som nærmeste nabo. Kort vei til t-bane, barnehage og skole.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



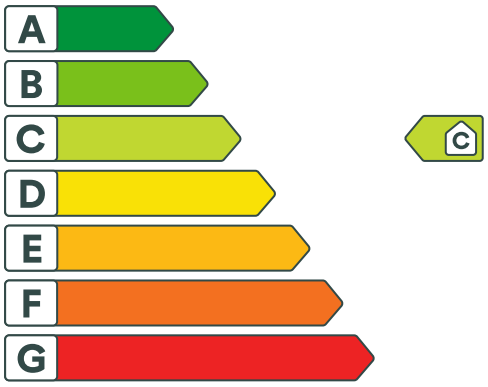
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

enova

Energiattest



Adresse	
Olav Nygards veg 28, 0688 OSLO	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-300079**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80337132**
Gårdsnummer **147**	Bruksnummer **201**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
138,34 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
138,34 kWh/m²	**14 332 kWh**



Olav Nygards veg 28, 0688 OSLO

Detaljering

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



Olav Nygards veg 28, 0688 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 10: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Olav Nygards veg 28 , 0688 OSLO

OSLO kommune

gnr. 147, bnr. 201

Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1452 **Eiendomsverdi ref nr:** TG8141

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet beliggende i et etablert borettslag på Ulsrud i bydel Østensjø. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje med adkomst via felles oppgang. Området består av boligbebyggelse med nærhet til kollektivtransport, servicetilbud og grøntområder.

Leiligheten har et bruksareal (BRA-i) på ca. 68 m² og en planløsning bestående av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og to soverom. Fra stuen er det utgang til balkong med vestvendt orientering.

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte veggflater samt enkelte felt med murt forblending og strie. Himlinger er utført med malte plater og himlingselementer. Planløsningen fremstår som funksjonell og tilpasset boligens størrelse og bruk.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate, med integrerte hvitevarer og ventilator med kullfilter. Badet er oppgradert i 2026 og er utført med flislagte overflater, elektriske varmekabler, plastsluk og dokumentert membranløsning. Badet er utstyrt med servantinnredning, veggmontert toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin.

Bygningen er oppført i betong- og murkonstruksjoner fra byggeåret, med fasader i tegl. Vinduer er hovedsakelig fra byggeperiode med enkelte utskiftninger. Konstruksjoner og løsninger må sees i sammenheng med byggeår og byggeskikk for perioden.

Boligen har vannbåren oppvarming via radiatorer tilknyttet sentralanlegg. Varmtvann leveres fra felles anlegg.
Ventilasjonen er basert på naturlig tilluft med mekanisk avtrekk fra våtrom.
Tomten er felles for borettslaget og opparbeidet med grøntarealer, beplantning, gangveier og parkeringsarealer. Adkomst skjer via offentlig vei og interne fellesarealer.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det er registrert avvik på enkelte bygningsdeler, hovedsakelig knyttet til alder, overflater og tekniske installasjoner. Enkelte forhold vil kreve vedlikehold og oppfølging over tid for å opprettholde normal funksjon.

Tilstandsrapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger av tilgjengelige bygningsdeler. Rapporten gir en overordnet og objektiv vurdering av boligens tekniske tilstand sett opp mot forventet standard og levetid. Det anbefales å lese rapporten i sin helhet for en fullstendig forståelse av boligens tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong og mur. Fasader er forblendet med teglstein. Vinduer er hovedsakelig med trekarmer og isolerglass fra byggeperiode, med enkelte nyere utskiftninger. Balkong med adkomst fra stue er etablert med dekke og rekkverk i tradisjonelle materialer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av parkett på gulv, malte veggflater samt murt forblending og strie. Himlinger er utført med malte himlingselementer og malte plater. Planløsningen fremstår som funksjonell med normale løsninger for denne type bolig.

VÅTROM Gå til side

Badet er oppgradert i 2026 og fremstår med flislagte overflater på vegger og gulv. Det er installert varmekabler i gulv, plastsluk og dokumentert membranløsning. Rommet er utstyrt med servantinnredning, veggmontert toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer og etablert ventilatorløsning med kullfilter. Løsningen er funksjonell og tilpasset boligens planløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør utført som rør-i-rør system med plastledninger, hovedsakelig fra oppgraderingen av badet. Avløpsrør er i plast, hvor deler av anlegget, herunder fra kjøkken, er av eldre dato og ikke skiftet samtidig. Oppvarming skjer via vannbåren varme med radiatorer tilknyttet sentralanlegg. Varmtvann leveres fra felles anlegg. Ventilasjon er naturlig med mekanisk avtrekk fra våtrom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er felles for borettslaget og opparbeidet med grøntarealer, beplantning og interne gang- og kjøreveier. Det er etablert parkeringsarealer og felles uteoppholdsarealer for beboerne.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

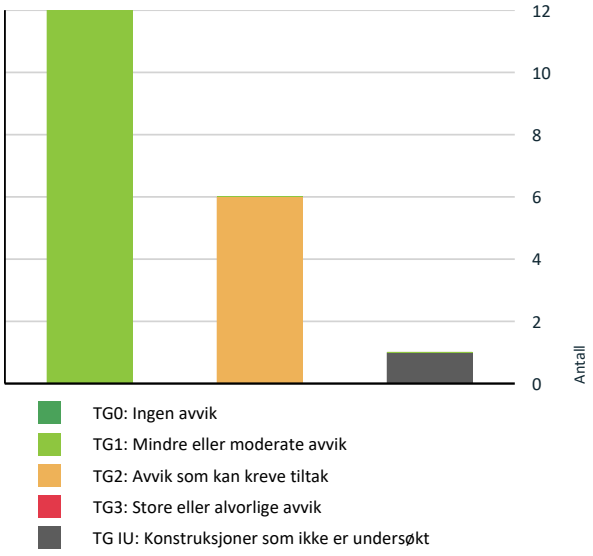
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, og det er etablert åpen stue/kjøkkenløsning. Forholdet er ikke nærmere kontrollert mot byggesak eller eventuell godkjenning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens 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

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

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

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.

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nytt bad

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1985. Det er i tillegg ett PVC-vindu på bad fra 2026, dette vurderes til TG1.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll av åpne- og lukkemekanismer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og forventet levetid.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og vedlikehold over tid. Forventet levetid for denne type vinduer er normalt ca. 20–40 år, avhengig av vedlikehold og eksponering.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

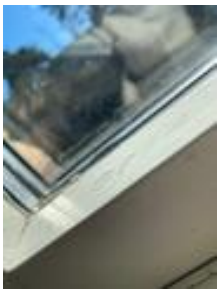
Vinduer har passert store deler av forventet levetid. Det er ikke registrert skader utover normal slitasje. Alder tilsier redusert isolasjonsevne og økt vedlikeholdsbehov. Det er stedvis observert slitasje i pakninger og forsegling mellom glass og karm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og begrenset restlevetid. Ved borettslag vil utskifting og utvendig vedlikehold normalt være felles ansvar, men dette bør avklares mot gjeldende vedtekter.

Tilstandsrapport





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre fra ca. 1985 samt brann- og lydklassifisert entrédør (B30/dB40) med ukjent årstall.

Det ble ved befaring ikke påvist punkterte glass eller vesentlige skader. Funksjon ble kontrollert ved stikkprøver uten større avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og funksjon.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og vedlikehold over tid. Forventet levetid for ytterdører er normalt ca. 20–40 år, avhengig av bruk og eksponering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Balkongdør har passert store deler av forventet levetid. Hovedytterdør subber noe i terskel og det er registrert skruehull og bruksmerker. Forholdene vurderes å være knyttet til normal slitasje og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales justering av hovedytterdør for å sikre tilfredsstillende funksjon. Overflater kan vedlikeholdes ved behov. Utskifting av balkongdør må påregnes på sikt som følge av alder. I borettslag vil utskifting av ytterdører normalt være et felles ansvar, men dette bør avklares mot gjeldende vedtekter.









TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkong er utført i betongdekke belagt med terrassebord. Rekkverk i stål og glass. Balkongen har utgang fra stue og vender mot vest med gode solforhold.

Overflater og konstruksjon fremstår uten synlige skader ved befaring. Det ble ikke registrert tegn til råte eller svekkelser i terrassebord eller rekkverk. Tettesjikt er ikke synlig for inspeksjon. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av alder, konstruksjon og visuelle observasjoner.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater, murt forblending og Strie. Himling er malte himlingselementer og malte plater

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert varierende slitasjegrad på gulvoverflater. I stue, kjøkken og entré er det stedvis tydelig slitasje med riper, merker og misfarging. Det er også observert enkelte skader i parkett, herunder oppsprukket bord samt mindre hull, hvorav noen er forsøkt utbedret. Det er stedvis registrert knirk og noe svikt i gulv. Forholdene vurderes samlet å være noe utover det som anses som normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Gulvoverflater kan vedlikeholdes ved sliping og overflatebehandling der dette er mulig. Lokale skader og hull kan utbedres eller kreve utskifting av enkeltbord. Knirk og svikt kan ha sammenheng med underliggende konstruksjon og bør følges opp ved behov. Tiltak vurderes ut fra behov og ønsket standard.

Tilstandsrapport






TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 18mm fra hjørne til hjørne.
Ca 11mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 10 mm fra hjørne til hjørne.
ca 4 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malt glatt dør på badet .

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet har fall mot sluk og dusjsonen er svakt nedsenket med ca. 5 mm i forhold til øvrig gulv.

Det er foretatt kontroll av fallforhold med laser. Målinger viser høyde ved sluk på ca. 16,5 cm og ved terskel ca. 11,5 cm, som gir et fall på ca. 50 mm fra terskel til sluk. I dusjsonen er det målt fall på ca. 14–15 mm over en lengde på ca. 55 cm. På gulv utenfor dusjsone er det målt fall på ca. 13–14 mm over ca. 1 meter.

Ved enkel vanntest ble det observert at vann ledes mot sluk uten oppsamling. Det er ikke registrert sprekker i fliser eller fuger, bom under fliser eller avvik ved varmekabler ved befaring.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Merknad: Det er observert mindre svelling og oppflising i benkeplate ved oppvaskmaskin. Forholdet vurderes å være lokalt og kan ha sammenheng med fuktpåvirkning over tid.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør system med plastledninger. Anlegget er besiktiget i rørskap.

Det er antatt at varerør fra rørskap er ført til avrenning i kasse bak toalett.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast. Avløpsrør fra kjøkken er fra ca. 2019 i forbindelse med tidligere kjøkkenrenovering og er ikke skiftet ved oppgradering av bad i 2026.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra våtrom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer til oppvarming av rommet

Vannbåren varme i vegghengt radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i felles trappeoppgang utført med automatsikringer. Det er observert ujordede stikkontakter.

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.
   Deler av det elektriske anlegget er opplyst oppgradert i 2019, blant annet i forbindelse med kjøkken og enkelte punkter i stue.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I vårt eierskap ja, bad

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 Ikke i mitt eierskap

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ikke i mitt eierskap

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

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 er observert ujordede stikkontakter. Deler av anlegget er opplyst oppgradert i 2019.

Generell kommentar

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.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

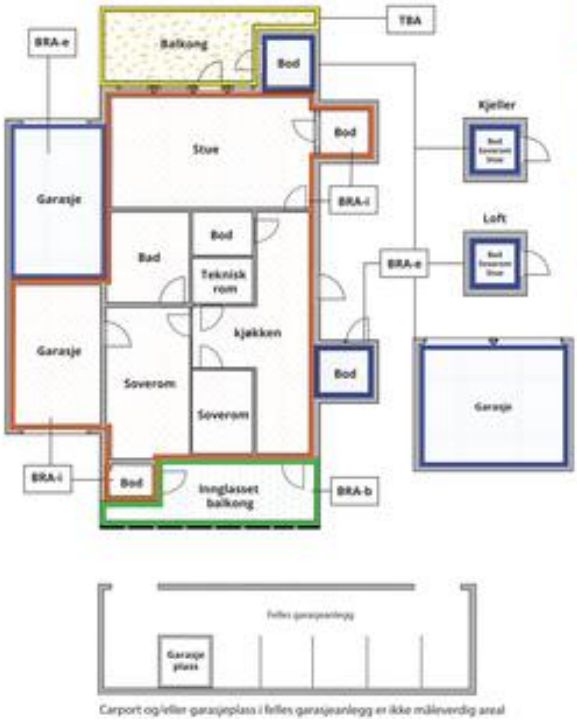
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	68			68	8
Kjeller		4		4	
SUM	**68**	**4**			**8**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Soverom, stue/kjøkken, bad, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde målt til 2,49 i stue/kjøkken

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, og det er etablert åpen stue/kjøkkenløsning. Forholdet er ikke nærmere kontrollert mot byggesak eller eventuell godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt bad

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Sophia Javaid	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Olav Nygards veg 28

Hjemmelshaver
Ulsrud Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954907708			Javaid Sophia Therese

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
61

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Ulsrud i bydel Østensjø i Oslo. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med tilhørende grøntarealer. Det er kort avstand til Østmarka med tur- og rekreasjonsmuligheter. Nærhet til dagligvare, skoler, barnehager og kollektivtransport gir god tilgjengelighet og funksjonalitet i hverdagen.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei frem til eiendommen. Intern adkomst i borettslaget via asfalterte gang- og kjørearealer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål iht. gjeldende reguleringsplan. Det foreligger pågående plansaker i området. Forholdet vurderes å være normalt for området og gir ikke grunnlag for merknader utover dette.

Om tomten

Tomten er felles for borettslaget og er opparbeidet med plenarealer, beplantning, interne veier og parkeringsarealer. Det er etablert felles uteoppholdsarealer og øvrige fellesfunksjoner.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sophia Javaid	9578-5999-4-3964231	2026-05-19 21:54:26

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. mai 2026

Oppdragsnummer
36-0002/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olav Nygards veg 28, 0688 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Sophia Javaid

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP586832
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MPF Entreprenør AS. Totalrenovering av baderom. Mars/April 2026

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MPF Entreprenør AS. 2-komponent gulvmembran og smøremembran på alle vegger med tilhørende mansjetter ved gjennomføringer. Det er installert nytt gulvsluk og komplett røropplegg på våtrommet. Mars/April 2026

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MPF Entreprenør AS. Totalrenovering av baderom. Mars/April 2026

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MPF Entreprenør AS. Det er utført elektrikerarbeider på våtrommet. Arbeidet er gjennomført i henhold til prosjekteringen og kontrollert ved bruk av sjekklister. Mars/April 2026. Kommentar fra tidligere eier 2023: Ja, kun av faglært. Alt innen elektro - Kitchen electric installation Rett elektro - power contacts, light switches, living room lights. Arbeid utført av Alt innen elektro, Rett elektro

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget disponerer to elbilladere

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MPF Entreprenør AS. Byttet vann og avløpsrør i regi av Ulsrud borettslag ifm rehabiliteringsprosjekt OBOS. Mars/april 2026

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: 2019: Ny IKEA kjøkkeninnredning.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra Holtet Takst 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal oppgitt i takstrapport fra Holtet Takst 2026

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 36-0002/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sophia Javaid	**2026-05-19**

Identifikasjon

Sophia Javaid

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Ulsrud Borettslag		**Vår ref.:**	104/213	**Fødselsdato eier:**	06.05.1987
Olav Nygards veg 28		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0688 OSLO		**Eiere:**	Sophia Javaid		
Organisasjonsnr:	954 907 708	**Andelsnr:**	61		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 479**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter lån	49
	Avdrag felleslån	94
	Avdrag lån	183
	Avdrag lån	343
	Renter lån	26
	Renter felleslån	639
	Felleskostnader	3 803
	Bredbånd	203
Objekt:	TRAPPEVASK, 104/213 (121 - 213)	139

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	168 597	Gjeld siste årsoppg.:	94 940
Klient ajourf. lån:	40 635 760	Klient gj. s. årsoppg.:	22 882 764

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 1141484320, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.05.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 19.05.2026: 3 687 518
Andel av saldo: 15 299
(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 19.05.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 19.05.2026: 1 972 222
Andel av saldo: 8 183
(siste termin 01.10.2029)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 83987274746, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.05.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 468
Saldo per 19.05.2026: 34 976 020
Andel av saldo: 145 115
Første termin/første avdrag: 30.04.2026 (siste termin 30.04.2065)
Mnd terminer innfris 30.04.2065
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Boligopplysninger:

Ulsrud Borettslag
Olav Nygards veg 28
0688 OSLO

Vår ref.: 104/213
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Sophia Javaid

Fødselsdato eier: 06.05.1987

Organisasjonsnr: 954 907 708

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	94 940	Andre inntekter:	754
Annen formue:	2 208	Utgifter:	3 756		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 500
Andelsnr:	61	Partialobligasjonsnr:	61

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586832

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

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

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Ulsrud Borettslag	**Vår ref.:**	104/213	**Fødselsdato eier:**	06.05.1987
Olav Nygards veg 28	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0688 OSLO	**Eiere:**	Sophia Javaid		

Organisasjonsnr: 954 907 708

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2026

Ulsrud Borettslag

Onsdag 03.06.2026 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:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ulsrud Borettslag

Møtet finner sted onsdag 03.06.2026 kl. 18:00 - Ulsrud Videregående Skole i aulaen.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Ulsrud Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styreleder har honorar utbetalt hver måned etter egen avtale vedtatt under valget i 2024. Det resterende styrehonoraret skal fordeles på 4 styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 120 000 ,- godkjennes.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Cathrine Karlsen, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Frode Spidsberg, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kim Helene Olsen, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Lasse Grønning, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marius Øygarden, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Bente Linjordet Sørensen, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Zygmunt-Ragnar Rosada-Svendsen, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Espen Høve Fevåg, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder

På valg:

Styreleder, Cathrine Karlsen, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år.

Stiller til gjenvalg for 2 år, se valgkomiteens innstilling samt ny avtale som skal vedtas.

5.2 Valg av medlemmer til styret

På valg:

Styremedlem, Lasse Grønning, Valgt fra 25.04.2024, Valgt for 2 år.

Stiller til gjenvalg, se valgkomiteens innstilling.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Bente Linjordet Sørensen, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Zygmunt-Ragnar Rosada-Svendsen, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Espen Høve Fevåg, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år

Viser til valgkomiteens innstilling.

1. Varamedlem til styret: Anita Lundøy, ONV 16
2. Varamedlem til styret: Heidi Amundsen, ONV 27
3. Varamedlem til styret: Zygmunt Rosada-Svendsen, ONV 23

5.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**219 542**	**724 792**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-11 940 329	1 164 187
Tilbakeføring av avskrivning	313 309	381 544
Kjøp / salg anleggsmidler	-318 020	-243 381
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	10 915 997	-1 807 600
B. Årets endring disponible midler	**-1 029 044**	**-505 250**
C. Disponible midler	**-809 502**	**219 542**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 075 288	1 380 982
Kortsiktig gjeld	-3 884 790	-1 161 440
C. Disponible midler	**-809 502**	**219 542**

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

Negative disponible midler pr 31.12.25 skyldes kostnader til på pågående prosjekt, som dekkes inn av delutbetaling på lån januar 2026.

Resultatregnskap 2025 Ulsrud Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	14 592 592	13 701 131	14 917 858	14 610 887
Sum leieinntekt		**14 592 592**	**13 701 131**	**14 917 858**	**14 610 887**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	20 293	29 498	80 500	40 000
Sum annen inntekt		**20 293**	**29 498**	**80 500**	**40 000**
Sum inntekt		**14 612 885**	**13 730 629**	**14 998 358**	**14 650 887**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	921 685	978 677	948 050	1 038 580
Styrehonorar	3	365 000	364 000	365 000	365 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	313 309	381 544	0	123 683
Driftskostnad					
Energikostnad		3 022 798	3 397 923	2 750 000	2 800 000
Kostnad eiendom/lokale	5	836 650	833 779	995 000	791 500
Kommunale avgifter/renovasjon		2 700 870	2 480 624	2 800 000	2 770 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	459 546	449 016	437 600	397 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	52 548	81 093	92 000	191 000
Reparasjon og vedlikehold	8	14 975 358	1 160 842	21 320 000	17 072 000
Revisjonshonorar		17 020	15 853	15 390	16 000
Forretningsførerhonorar		272 410	262 185	249 000	284 930
Andre honorar	9	246 219	32 100	31 500	886 500
Kontorkostnad		151 039	137 292	105 000	116 000
TV/bredbånd		551 220	517 020	518 000	585 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		88 376	39 098	80 000	51 000
Salg og reklamekostnad		0	304	0	0
Kontingent og gaver		76 721	80 470	78 000	89 650
Forsikring		755 913	675 243	775 000	815 000
Andre kostnader	10	59 298	71 794	39 000	39 000
Sum kostnad		**25 865 980**	**11 958 857**	**31 598 540**	**28 432 443**
Driftsresultat		**-11 253 095**	**1 771 772**	**-16 600 182**	**-13 781 556**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		181 699	33 758	0	0
Rentekostnad		868 933	641 343	590 595	620 933
Netto finansposter		**687 234**	**607 585**	**590 595**	**620 933**
Årsresultat		**-11 940 329**	**1 164 187**	**-17 190 777**	**-14 402 489**
Overført til/fra annen egenkapital		-11 940 329	1 164 187	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-11 940 329**	**1 164 187**	**0**	**0**

Balanse 2025 Ulsrud Borettslag

	Note	2025	2024
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	1 352 955	1 348 244
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	250	250
Sum anleggsmidler		**19 529 432**	**19 524 721**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		9 772	28 144
Kundefordringer		13 208	0
Fordringer skader	12	11 319	0
Andre kortsiktige fordringer		3 665	0
Forskuddsbetalte kostnader		391 477	285 010
Innestående konsernkonto og bank		2 645 847	1 067 828
Sum omløpsmidler		**3 075 288**	**1 380 982**
SUM EIENDELER		**22 604 721**	**20 905 703**

Balanse 2025 Ulsrud Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		23 900	23 900
Sum innskutt egenkapital		**23 900**	**23 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 394 033	4 546 296
Sum opptjent egenkapital		**-7 394 033**	**4 546 296**
Sum egenkapital	13	**-7 370 133**	**4 570 196**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	22 882 764	11 966 767
Borettsinnskudd		3 207 300	3 207 300
Sum langsiktig gjeld		**26 090 064**	**15 174 067**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		19 432	23 769
Leverandørgjeld		3 667 845	826 360
Skyldig off. myndigheter		82 203	86 454
Påløpne renter		4 828	1 282
Annen kortsiktig gjeld		110 482	223 576
Sum kortsiktig gjeld		**3 884 790**	**1 161 440**
Sum gjeld		**29 974 854**	**16 335 507**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 604 721**	**20 905 703**
Pantstillelser	15	26 090 064	15 174 067

Sted:_____ Dato:_____

Cathrine Karlsen Styreleder	Kim Helene Olsen Styremedlem	Marius Øygarden Styremedlem
Lasse Grønning Styremedlem	Frode Spidsberg Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	10 953 660	9 957 300
3606 Leie hybler/gjesterom	200 304	195 240
3609 Leie parkering	110 610	109 890
3618 Leietillegg strøm	82 549	81 556
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	547 788	513 372
3640 Tomteleie	0	28 840
3650 Innkrevde felleskostn. renter	641 535	620 597
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 590 574	1 635 076
3690 Vasketillegg	465 572	559 260
Sum	**14 592 592**	**13 701 131**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	19 918	18 158
3990 Andre driftsinntekter	375	11 340
Sum	**20 293**	**29 498**

Konto 3990 gjelder adminstrasjonsgebyr ved viderefakturering.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	636 437	651 143
5150 Påløpne feriepenger	91 010	93 114
5260 Gruppeliv innberetning fra lønnssystemet	2 746	3 658
5261 Ulykkesforsikring innberetning fra lønnssystemet	1 680	1 882
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 426	-5 540
5400 Arbeidsgiveravgift	145 547	152 377
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	12 833	13 129
5424 AFP pensjon	0	4 301
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	552	414
5635 Yrkesskadeforsikring	8 925	8 493
5753 Tjenestepensjon OTP	45 701	57 314
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-19 319	-1 608
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	365 000	364 000
Sum	**1 286 685**	**1 342 677**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygningsmessig anlegg	Garasjer	Lekeapparater	Pelletsanlegg	Rampe til inngangsparti	Boligeiendomme inkl. tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	290 280	20 000	171 354	3 987 500	106 250	16 759 545
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	290 280	20 000	171 354	3 987 500	106 250	16 759 545
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	171 354	3 987 500	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	290 280	20 000	0	0	106 250	16 759 545
Årets avskrivninger :	0	0	0	177 006	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	142 527	88 132	120 143
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	69 498	85 243	64 692
Årets avskrivninger :	0	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

	Parkeringplasse	ladeplass el-bil	Avfallsanlegg	Serco Wilho 450 LKS spreder	Molok/ avfallabeholdere	2 stk ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	164 875	207 307	465 000	97 500	835 277	71 063
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	164 875	207 307	465 000	97 500	835 277	71 063
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	107 108	0	68 250	0	66 325
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	164 875	100 199	465 000	29 250	835 277	4 738
Årets avskrivninger :	0	13 820	0	9 750	0	14 213
Anskaffelsesår :	2018	2018	2018	2018	2020	2021
Antatt levetid i år :		15		10		5

	Tørketrommel	Karcher høytrykkspyler	Vaskemaskin WH6-6	Vaskemaskin WH6-6 3stk	Tørketrommel TD6-10KG	Industristøvsuge 230V
Anskaffelseskost pr.01.01 :	90 074	64 413	47 385	131 583	0	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	68 986	119 659
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	90 074	64 413	47 385	131 583	68 986	119 659
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	57 046	9 662	16 585	30 703	1 150	1 994
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 027	54 751	30 800	100 880	67 836	117 665

Note 4 - Varige driftsmidler

Årets avskrivninger :	18 015	6 441	9 477	26 316	1 150	1 994
Anskaffelsesår :	2022	2024	2024	2024	2025	2025
Antatt levetid i år :	5	10	5	5	5	5

	Kompressor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	129 375
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	129 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	129 375
Anskaffelsesår :	2025
Antatt levetid i år :	10

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

	2025	2024
6341 Brannalarm	18 865	17 351
6343 Serviceavtaler	5 978	15 633
6360 Annet renhold	160 597	69 998
6361 Fast renhold	358 146	553 508
6362 Skadedyrutryddelse	10 012	8 151
6364 Matteleie	48 375	0
6390 Andre driftskostnader	0	690
6391 Snømåking/strøing/feiing	118 792	119 340
6392 Containerleie/tømming	96 114	49 109
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 771	0
Sum	**836 650**	**833 779**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	411 057	409 046
6420 Lisens Bevar HMS/leie datautstyr/SMS	38 889	30 371
6450 Leie parkering	9 600	9 600
Sum	**459 546**	**449 016**

Konto 6400 gjelder leie av Kubota, Wille og rengjøringsmaskin.
Konto 6420 gjelder hovedsaklig lisens Teamwiever, Bevar HMS og Managed Network Service.

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	17 980	29 378
6540 Inventar	12 503	0
6541 Kontormaskiner	199	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	14 923
6552 Driftsmateriell	12 164	29 003
6570 Arbeidstøy	9 702	7 789
Sum	**52 548**	**81 093**

Konto 6540 gjelder innkjøp stasjonær PC til kontoret.

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	2 738	22 994
6602 Vedlikehold VVS	84 029	79 775
6603 Vedlikehold elektro	114 787	167 771
6610 Andre vaktmestertjenester	163 044	179 808
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	87 802	87 375
6616 Vedlikehold vaskeri	219 026	165 601
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	91 423	47 873
6620 Vedlikehold utstyr	0	28 850
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	436 857	168 560
6630 Egenandel forsikring	49 000	50 000
6641 Malerarbeider	0	6 650
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	11 275	10 442
6648 Vedlikehold dører og porter	54 023	27 194
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	13 661 354	117 950
Sum	**14 975 358**	**1 160 842**

Konto 6616 gjelder reprasjon og vedlikehold vaskeri.
Konto 6621 gjelder i hovedsak service og ny pumpe fyrhus.
Konto 6650 gjelder prosjekt utskiftning vann og avløpstank.

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 575	12 850
6730 Teknisk honorar	230 644	9 875
6790 Andre fremmede tjenester	0	9 375
Sum	**246 219**	**32 100**

Konto 6714 gjelder i hovedsak lønn og låneopptak.
Konto 6730 gjelder honorar pågående prosjekt.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	13 939	47 669
7719 Møter, div. styret	7 420	7 549
7720 Generalforsamling/Årsmøte	18 133	7 150
7770 Betalingskostnader	2 588	2 055
7772 Omkostninger inkasso	0	-204
7773 Omkostninger innkreving	5 114	7 574
7790 Andre kostnader	12 106	0
7792 Ørediffeanse	-3	1
Sum	**59 298**	**71 794**

Konto 7790 gjelder gebyr byggesak til kommunen.

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 - Fordringer skader

Saldo på konto 1569 gjelder kostnader relatert til pågående forsikringssaker. Dette følges opp av styret.

Note 13 - 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	4 546 296	-11 940 329	-7 394 033
Sum opptjent egenkapital	**4 546 296**	**-11 940 329**	**-7 394 033**
Sum egenkapital	**4 570 196**	**-11 940 329**	**-7 370 133**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:				Refinansiering lån 1213.87.08673 DNB, samt opplåning til rehabilitering av fasade	Refinansiering av lån 8398.72.64031
Lånenummer:	**12138708673**	**114148430**	**1141484320**	**83987264031**	**83987274746**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	1999	1999	2025	2025
Rentesats:	5.64 %	4.281 %	4.281 %	5.25 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	22.04.2025	01.10.2029	01.10.2029	01.10.2025	31.03.2057
Opprinnelig lånebeløp:	5 245 000	12 860 000	24 960 000	48 000 000	48 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 158 229	2 721 003	5 087 535	0	0
Avdrag i perioden:	4 158 229	594 658	1 111 848	48 000 000	18 151
Opptak i perioden:	0	0	0	48 000 000	16 798 883
Lånesaldo 31.12:	**0**	**2 126 345**	**3 975 687**	**0**	**16 780 732**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	22 539 752

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114148430	48	10 138	486 624
	144	8 822	1 270 368
	48	7 695	369 360
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1141484320	48	18 954	909 792
	144	16 495	2 375 280
	48	14 387	690 576
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987274746	48	80 004	3 840 192
	144	69 623	10 025 712
	48	60 726	2 914 848

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	22 882 764
Innskuddskapital	3 207 300
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**26 090 064**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**18 176 227**

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

Resultat og balanse med noter for Ulsrud Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ulsrud Borettslag

Styreleder	Cathrine Karlsen (sign.)	06.05.2026
Styremedlem	Kim Helene Olsen (sign.)	05.05.2026
Styremedlem	Frode Spidsberg (sign.)	04.05.2026
Styremedlem	Marius Øygarden (sign.)	04.05.2026
Styremedlem	Lasse Grønning (sign.)	06.05.2026

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 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: RP0NQ-ZEKMA-6LV0N-M02WV-Q2TZY-NDN4R

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: RP0NQ-ZEKMA-6LV0N-M02WV-Q2TZY-NDN4R

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-05-08 11:12:01 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: RP0NQ-ZEKMA-6LV0N-M02WV-Q2TZY-NDN4R

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Ulsrud Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Cathrine Karlsen
Styremedlem, Frode Spidsberg
Styremedlem, Kim Helene Olsen
Styremedlem, Lasse Grønning
Styremedlem, Marius Øygarden
Varamedlem, Bente Linjordet Sørensen
Varamedlem, Zygmunt-Ragnar Rosada-Svendsen
Varamedlem, Espen Høve Fevåg

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 bolig 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 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

I perioden har styret avholdt 8 styremøter, og 3 beboermøter tilknyttet vedlikeholdsprosjektet for vann- og avløpsrørene.

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 2025 og budsjettet for 2026, som vil bli behandlet som en egen sak på generalforsamlingen.

Per 31.12.2025 var disponible midler negativt med kr -809 502. Årsaken er at styret har gjennomført fire utbetalinger av lånet for å dekke inn kostnadene fra prosjektet. Dette gir et underskudd som dekkes inn med låneopptak utbetalt i januar 2026. Når hele lånet er utbetalt, så vil borettslaget ha en god likviditet og disponible midler være positiv igjen.

Vedlikeholdsprosjektet gjenspeiles også i årsresultatet for 2025 som er - 11 940 329. Dette bokføres som en kostnad, men finansieres av et låneopptak som balanseføres og ikke av inntektene i resultatregnskapet.

Lånet i DNB ble refinansiert inn i et nytt låneopptak i Handelsbanken. Lånerammen som opprinnelig ble vedtatt på kr 48 000 000 for prosjektet blir nedjustert til et låneopptak på kr 35 000 000. Bakgrunnen var at kostnadene til den entreprenøren styret valgte og Obos Prosjekt, ble lavere enn opprinnelig budsjettert. Det vises til note 14 som viser oversikt over lånene og foreløpig låneopptak for 2025.

Styret valgte på bakgrunn av høyere rentekostnader å ikke øke de ordinære felleskostnadene fra 1.1, men gjør en ny vurdering høsten 2026 når budsjettet for 2027 skal utarbeides og vurderes. Vi har forståelse for at det er en tid med høyere levekostnader for mange, og med låneopptaket til vedlikehold og investeringer så vil borettslaget sikre seg en god og stabil likviditet de neste årene.

Begge lånene i Husbanken vil være nedbetalt ferdig i 2029 og fordi det er bedre lånebetingelser enn andre banker, så valgte styret å la være å refinansiere de to lånene inn i det nye lånet.

Resultatregnskapet viser høyere kostnader for strøm og pellets. Borettslaget må dekke kostnader for strøm til visningsbrakken og brakkene som benyttes under prosjektet av entreprenøren. Borettslaget har inngått avtale for Norges pris på alle felles strømmålere, og det har gitt en besparelse totalt sett for det normale forbruket.

Kommunale avgifter økte med 9 % fra kr kr 2 480 624 i 2024 til kr 2 700 870, og ytterligere økninger er planlagt de neste årene fra Oslo Kommune.

Forsikringspremien har også hatt en betydelig økning på ca. 12 %, men styret vil forhandle forsikringspolisen med If i 2026 på bakgrunn av vedlikeholdet på felles rør og at ca. 50 % nå har nye bad i borettslaget.

Styret har reforhandlet avtalen for renhold og spart ca. kr 150 000,- per år ved å inngå en ny avtale med Absolutt Rent AS. Dette vises på en egen linje på giroen for felleskostnadene sammen med kostnaden for bredbånd.

Prosjekt for vann- og avløpsrør

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

OBOS Prosjekt ble valgt som prosjektadministrasjon for alle fasene. En spørreundersøkelse ble sendt ut til alle beboere for å kartlegge hvem som hadde pusset opp bad og kjøkken, og hvordan de ulike løsningene er utført. Det viste seg at flere ikke hadde pusset opp badene i nyere tid, og det ble besluttet å innhente tilbud for rehabilitering og oppgradering av baderom for de som ønsket det. Det er mange som har benyttet seg av tilbudet og fått nye bad sammen med vedlikeholdet av rørene.

Prosjektet ble gjennomført fra august 2025 med forhåndsbefaringer og informasjonsmøter, og avsluttes nå i juni 2026. Styret har jobbet mye med prosjektet i perioden, og det har vært byggemøter hver 14. dag samt dialog og korrespondanse med Obos Prosjekt. Tor Arne som er utdannet rørlegger har også vært en viktig bidragsyter for styret i prosjektperioden med sin fagkompetanse, og han har vært til stede for å ivareta både beboere og fellesarealer på best mulig måte gjennom perioden.

Fremtidige vedlikeholdsprosjekter

Styret har bestilt bistand fra Obos Prosjekt for å se om vi kan få støtte fra Enova eller Oslo Kommune til en fremtidig utskifting av vinduene i borettslaget. Planen er å gjennomføre dette i løpet av de neste 3 årene.

Det er innhentet tilbud på nytt låssystem og callinganlegg. Det er flere som har meldt inn at de ønsker at callinganlegget oppdateres og at man får kamera i leilighetene der man ønsker seg det. Styret vil komme tilbake med et informasjonsmøte og en ekstraordinær generalforsamling høsten 2026, og har ønsket å avslutte rørprosjektet nå før sommeren før vi starter på noen nye prosjekter.

Styret innhenter tilbud og løsninger for å kunne ha en reserveløsning hvis anlegget skulle stoppe i fyrhuset, og leilighetene mister både varme og varmtvann. Det innhentes tilbud på ulike løsninger for aggregat, batteripakker og om evt. det burde benyttes solcellepaneler på taket. Denne saken må det jobbes en del mer med, før vi kan presentere noe konkret for generalforsamlingen.

Andre saker til informasjon:

Det er gjennomført utbedringer og vedlikehold av pelletsanlegget for å opprettholde ordinær drift. Det er skiftet ut to pumper og investert i en ny kompressor. Dette anlegget skal sørge for varmt vann og varme til alle leilighetene. Tor Arne, borettslagets vaktmester og driftsansvarlig, ivaretar dette og har svært god kunnskap om anlegget.

Det er bestilt nytt lekestativ og sandkasse utenfor ONV. 30-32 som monteres i mai/juni 2026. Det gamle var i svært dårlig forfatning og hadde mange deler som ikke lenger kunne brukes.

Vedlikehold av kjølerom, beredere og fellesvaskerier. Det er skiftet ut noen vaskemaskiner og tørketromler i perioden.

Dugnader på høsten og våren, samt julegranstenning med gløgg og musikk.

Utskifting av røykvarslere i alle leilighetene som skal vare i 10 år.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.05.2026

Valgkomiteens innstilling

Styreleder: Cathrine Karlsen

Styremedlem: Lasse Grønning, ONV 57

1. Varamedlem til styret: Anita Lundøy, ONV 16

2. Varamedlem til styret: Heidi Amundsen, ONV 27

3. Varamedlem til styret: Zygmunt Rosada-Svendsen, ONV 23

Valgkomiteens arbeid:

Styreleder og ett fast møtende styremedlem skal velges i år, samt tre varamedlemmer til styret.

Valgkomiteen hang opp oppslag i alle oppganger hvor vi oppfordret beboere som ønsket å delta i styrets arbeid om å melde sin interesse. Vi fikk to henvendelser etter dette. Vi tok kontakt med styreleder og styremedlemmer som er på valg og undersøkte om de ønsket å fortsette i sine verv.

Valgkomiteens begrunnelse:

Styreleder: Cathrine Karlsen har stilt seg disponibel for gjenvalg som styreleder i borettslaget. Hun har sittet i 2 perioder og vært en faglig dyktig styreleder. Hun kan vise til gode resultater på gjennomføring og styring av prosjekter, godt samarbeid med styret og vaktmester og god oversikt over driften i borettslaget. Valgkomiteen mener at det å fortsette med samme styreleder er en stor fordel for Ulsrud borettslag, da Cathrine har mye å tilføre driften også i tiden som kommer.

Styremedlem: Lasse Grønning har sittet som styremedlem i èn periode. Han var tidligere 1.vara i èn periode. Lasse har hatt ansvaret for utleie og drift av selskapslokalet og noe forfallende arbeid i styret. Han har ansvaret for å publisere saker på Ulsrud borettslag sine nettsider. Lasse har skjøttet sine oppgaver som styremedlem godt og tatt det ansvar man forventer av medlemmer i styret. Han har samarbeidet god med styret generelt.

Til informasjon: valgkomiteens medlem Catharina Søvik, er gift med Lasse Grønning og har derfor meldt seg inhabil i vurderingen av om Lasse skal nomineres til gjenvalg. Hun har ikke deltatt i intervju med Lasse eller i diskusjonen i valgkomiteen om hvem som skulle nomineres til plass i styret.

1.vara: Anita Lundøy. Anita har lang fartstid som beboer i borettslaget. I intervju med valgkomiteen uttrykker hun ønske om å bidra inn til driften av borettslaget og være en aktiv deltager i styrets arbeid. Anita er en beboer som trives godt i borettslaget og setter pris på det gode bomiljøet. Hun har som beboer ønsker om å bevare god drift av borettslaget. Hun jobber til vanlig i Mestergruppen innen byggebransjen, med varierte oppgaver innen salg og administrasjon.

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 2026 til ordinær generalforsamling i 2028. 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 oppfølgning 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 sendt ut informasjon, oppdatert 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 anvise 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 **19 666,- per måned, totalt kr 236 000,- 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 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 Onsdag 03.06.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Ulsrud Borettslag

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Ulsrud Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåkning av fyrhuset og åpne områder

Saken er meldt inn av beboer Jenny Jørgenvik

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

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

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

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

Vedtaket krever 2/3 flertall av de fremmøtte.

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

bilmodellen.

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

Styrets innstilling er å avvise forslaget.

5.2 Dyrehold- endring av husordensreglene

Forslag til endring av husordensreglene for husdyrhold.

2. Husdyrhold

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Valg

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

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.3 Valg av valgkomite

Det velges en valgkomite.

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Ulsrud Borettslag

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

Balanse 2024 Ulsrud Borettslag

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

Balanse 2024 Ulsrud Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 gjelder en tilbakebetaling.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Note 9 - Andre honorar

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Konto 7718 viser i hovedsak kostnader til julearrangement.

Note 11 - Aksjer og andeler

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

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 14 - Pantstillelser

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

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

Resultat og balanse med noter for Ulsrud Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ulsrud Borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Ulsrud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: DGXT8-JINI9-V1BZO-HZFC6-H8B80-Y2SY2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DGXT8-JINI9-V1BZO-HZFC6-H8B80-Y2SY2

PENNEO

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: DGXT8-JIN9-V1BZO-HZFC6-H8B80-Y2SY2

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Ulsrud Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Ulsrud Borettslag består av 240 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

Økonomi

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

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

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

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

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

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

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

Prosjekt for vann- og avløpsrør

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

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

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

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

Andre saker

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.05.2025

Valg

Sittende styre & valgkomite

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

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

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

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

Valgkomiteens innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Cathrine Karlsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Cathrine Karlsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Torleif Lerfald Werenskiold

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Styret sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 38

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 42

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 365000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Kameraovervåkning av fyrhuset og åpne områder

Saken er meldt inn av beboer Jenny Jørgenvik

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

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

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

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

Antall stemmer for: 0

Antall stemmer mot: 42

Antall blanke stemme: 0

5.2 Dyrehold- endring av husordensreglene

Forslag til endring av husordensreglene for husdyrhold.

2. Husdyrhold

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

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

informasjon på hjemmesiden.

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

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

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

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

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

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 42

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

Vedtak:
Valgt ble:Marius Øygarden for 2 år.

Valgt ble: Frode Spidsberg for 2 år.

Valgt ble: Kim Helene Olsen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:
Valgt ble: Espen Fevåg for 1 år.

Valgt ble: Bente Linjordet Sørensen for 1 år.

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

6.3 Valg av valgkomite

Det velges en valgkomite.

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

Styreleder:
Cathrine Karlsen /s/

Protokollvitne:
Torleif Lerfald Werenskiold /s/

---	---
Møteleder	Protokollvitne

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i

Ulsrud borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Vedtak:
møteleder: Cathrine Karlsen

1.2 Vedtak:
sekretær: Cathrine Karlsen

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

1.4 Antall fremmøtte med stemmerett: 54

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: **57**

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:

Innkallingen godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:

Sakslisten godkjent.

Sak 2:

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

Generalforsamlingen skal ta stilling til følgende saker:

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

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

- **Godkjenning av budsjettet:**

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

- **Låneopptak for finansiering:**

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

Styrets innstilling:

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

Vedtaket krever 2/3 flertall av de fremmøtte.

Vedtak: **Enstemmig vedtatt**

Cathrine Karlsen /s/

_____
Møteleder
Cathrine Karlsen

Henrik M. Ellingsen /s/

_____
Protokollvitne andelseier

Vedtekter

for

Ulsrud Borettslag org nr 954 907 708

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

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

1 Innledende bestemmelser

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

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

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

2 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

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

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3)Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Ikrafttredelse

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

HUSORDENSREGLER FOR ULSRUD BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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 borettshaveren.

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

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

Rullator e.l tillates satt i oppgangen.

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

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

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

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

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

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

8. Parabolantenne
Parabolantenner er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

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

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

Siste endringer ble vedtatt på generalforsamling 10.5.2017.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200
TB/NU.

KOPI

Oslo, den 14-3-1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 147, bnr.201, blokk 4, Olav Nygards vei 24-26-28-30.

Journalnr.
59/3477.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
31-1-1966.

Bygningens art
Boligblokk.

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

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

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

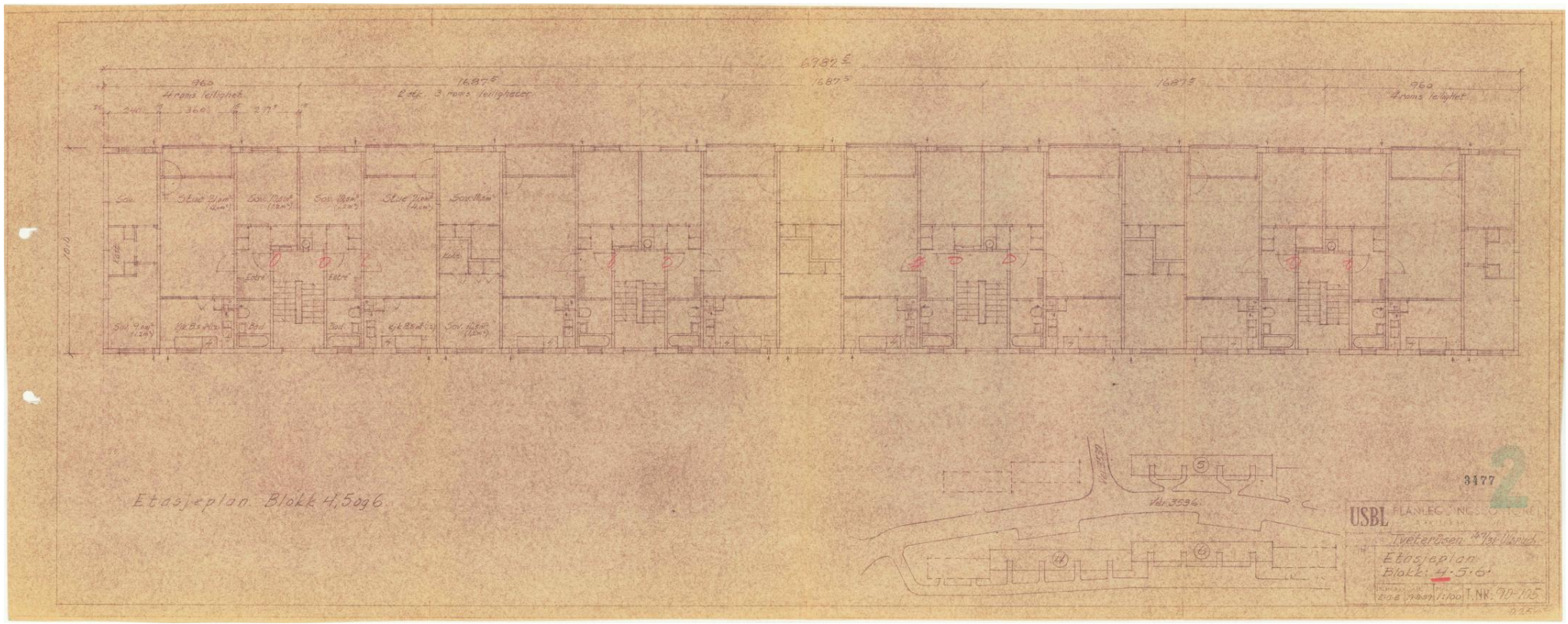
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

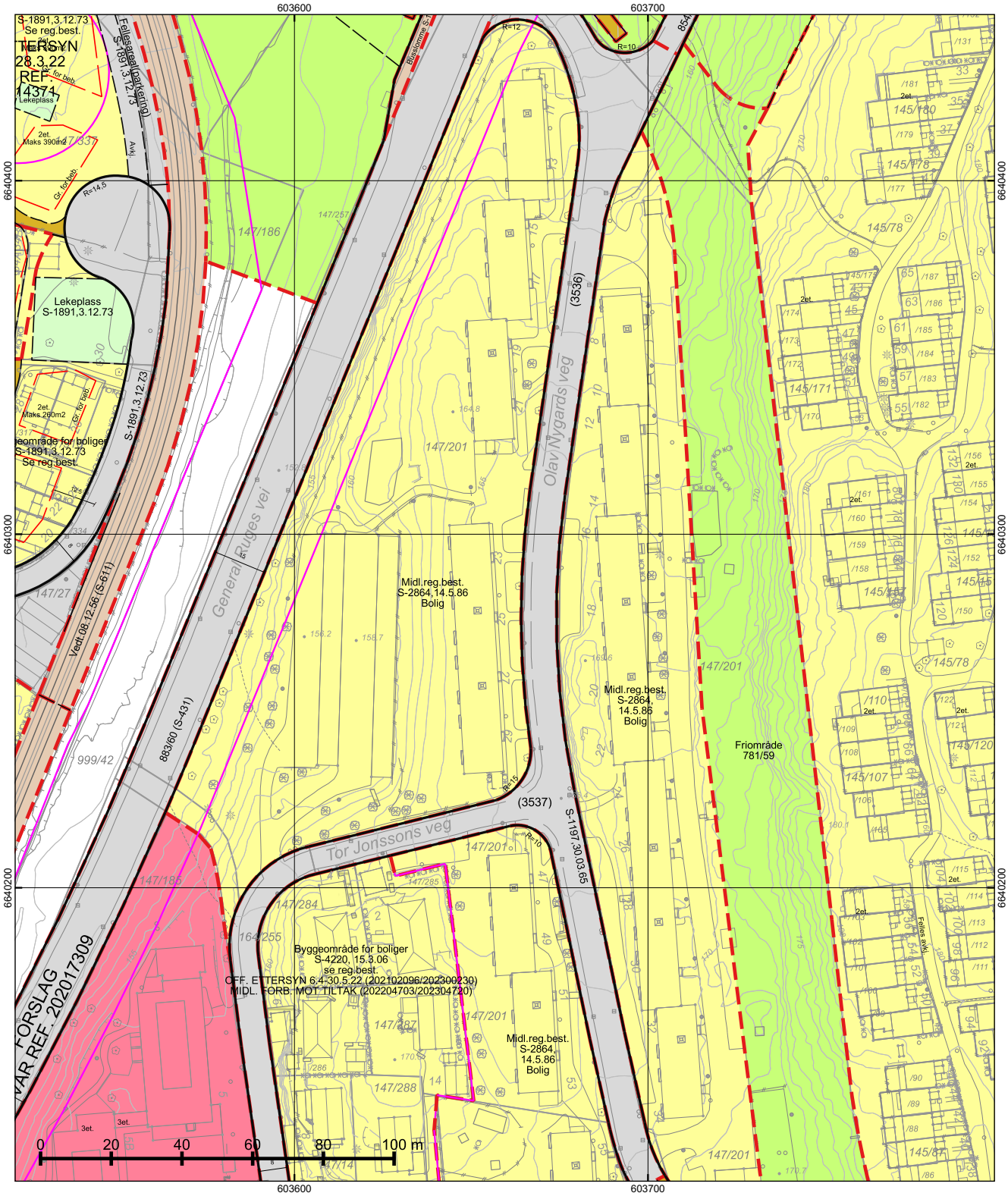
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T. Busch

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

Skjema C-18. 3000. K. A. 5073/65. —


Etasjeplan Blokk 4, 5 og 6.
3477
USBL
Tveteråsen
Etasjeplan
Blokk: 4 · 5 · 6
T.NR: 90-105



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2026
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 vertikalnivå 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: 158191/ 86533259
Adresse: Olav Nygards veg 28
Gnr/Bnr: 147/201

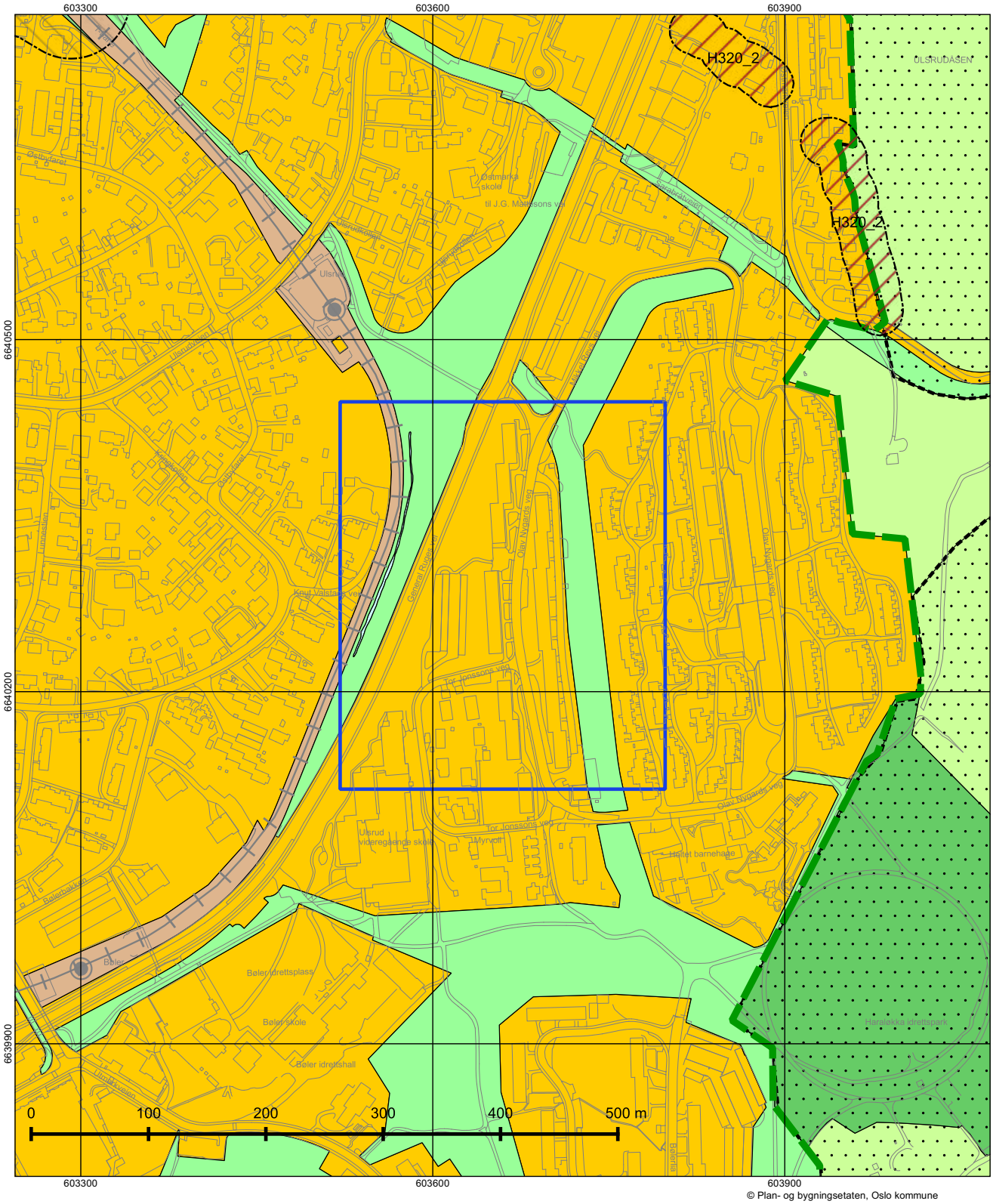
Deres ref.:
Kommentar:

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)




603300
603600
603900
6640500
6640200
6639900
H320_2
H320_2
ULSRUDÅSEN
Ulsrud skole
til J.G. Mathiesens vei
Ulsrudveien
Ulsrud
Ulsrudveien
Ulsrudveien
Ulsrudveien

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533259
Deres ref: 9220141

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 147, BNR. 201.

Vi viser til bestilling av 19.05.2026 for eiendom gnr. 147, bnr. 201.

GNR. 147 BNR. 201

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.01.1960.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

18634 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


603600
603650
6640450
6640400
6640350
6640300
6640250
147/186
147/257
147/201
147/285
General Ruges vei
Olav Nygards-veg
Tor Jonssons veg
11
13
15
17
19
21
23
25
27
29
4
Plan- og bygningsetaten

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

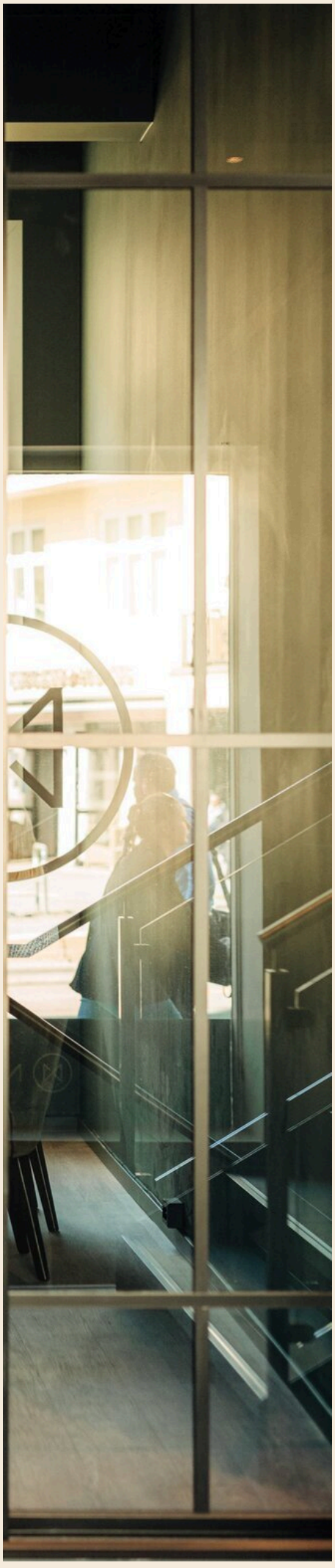
§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Velkommen til

Nordvik Bislett

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0002/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Olav Nygards veg 28 0688 OSLO
Matrikkel: Gnr 147, bnr 201 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489