NORDVIK

Olav Nygards veg 20

2 soverom | 69 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Olav Nygards veg 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.11.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og attraktiv 3-roms | Vestvendt, solrik balkong på 9 m²| Nyere bad (2021)| V.v., fyring inkl.| Sentralt og markanært

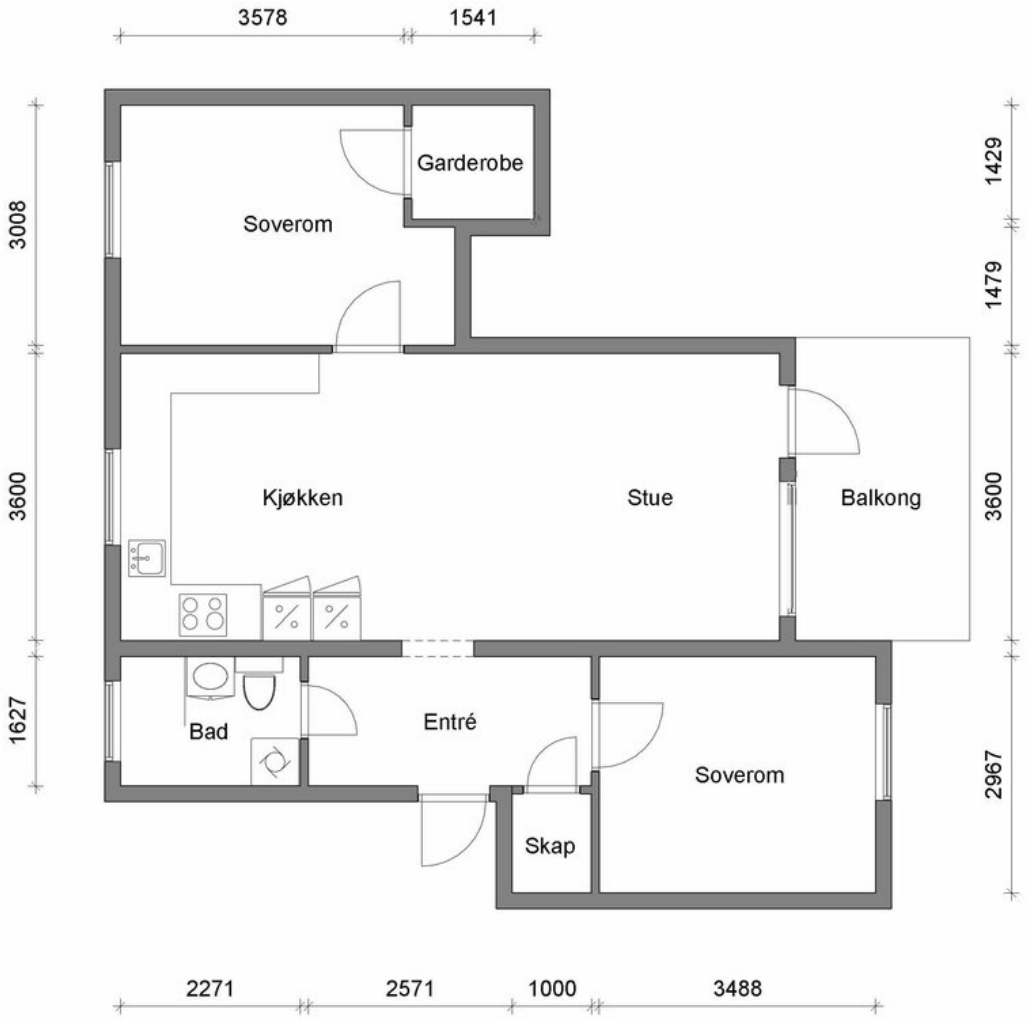
Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**9 345,-**
Totalpris	**5 164 345,-**
Fellesgjeld	**165 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 487,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Olav Nygards veg 20 | En lys og innbydende 3-roms med gjennomgående og god planløsning. Her får kjøper gleden av lys stue med gode møbleringsmuligheter, utgang fra stue til vestvendt og solrik balkong, to romslige soverom, walk in closet, lekkert kjøkken fra 2014, delikat bad fra 2021 og romslig entré. Leiligheten disponerer en kjellerbod og oppbevaringsskap i felles kjølerom.

Verdt å merke seg:
-Lekker og pen 3-roms
-Gjennomgående planløsning
-Lys og luftig stue
-Delikat bad (2021)
-Lyst og lekkert kjøkken (2014)
-To romslige soverom, hvorav ett har walk in closet
-Solrik, vestvendt balkong på ca. 9 m²
-Kjellerbod og skap i felles kjølerom
-Nærhet til marka med flotte turmuligheter
-Bøler skolekrets
-Kort vei til servicetilbud, T-bane og buss

Olav Nygaards vei 20
3. etasje



Haugane
Takst
AS




















































DEN INGEN SER
(K)ULTE SYNDER


































BØLER SENTER
coop mega







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
18-0160/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Olav Nygards veg 20, 0688 OSLO
Gnr 147, bnr 201 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 28 i Ulsrud Borettslag, org.nr. 954907708

Selger
Terje Nylund

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
165 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 155 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 345,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 845,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 164 345,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 173 845,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. 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: 69 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Entré, bad, to soverom, kjøkken, spisestue og bod.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca. 4 kvm. I tillegg disponeres et oppbevaringsskap i felles kjølerom. Begge bodene er merket nr. 181.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entré, bad, to soverom, kjøkken, spisestue og bod. Direkte adkomst fra stue til balkong på ca. 9 m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca. 4 kvm. I tillegg disponeres et oppbevaringsskap i felles kjølerom. Begge bodene er merket nr. 181.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører
- Balkongdøren er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.
- Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2. Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Det ble registrert noe kloakklukt på badet under befaringen. Årsaken til lukten er ikke avklart, men kan skyldes forhold ved sluk, vannlåser eller avløpsinstallasjoner. Det må og presiseres at leiligheten er lite bebodd og at forholdet kan løses ved jevnlig bruk. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaken og eventuelt behov for utbedring dersom lukten ikke forsvinner.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Kobber
- Glødde kobberrør er av ukjent alder og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator)
- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Parkering
Borettslaget har opparbeidede parkeringsplasser som leies ut til andelseierne etter skriftlig søknad og venteliste - leies særskilt. Utleien administreres av styret som også fastsetter leie.

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

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS, arbeid sluttført 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Bad og MembrN AS 2021.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasaden er forblindet med teglstein
- Flatt tak tekket med papp

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Energimerking på boligen er C
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 følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på badet
- Radiatorer

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 487,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Fyring, varmtvann, internett, renter og avdrag felles lån, bredbånd, trappevask, kommunale avgifter, reparasjon og vedlikehold, forretningsfører, felles bygningsforsikring og andre driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Renter lån: 42,-
- Avdrag felleslån: 98,-
- Avdrag lån: 181,-
- Avdrag lån: 338,-
- Renter lån: 23,-
- Renter felleslån: 660,-
- Felleskostnader: 3 803,-
- Bredbånd: 203,-
- Trappevask: 139,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 315 685,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 262 740,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Ulsrud Borettslag har valgt OBOS OpenNet som fiberleverandør. OBOS OpenNet leverer 100% fiber og tilbyr en av markedets mest fleksible internett og TV-løsninger til borettslag og sameier.

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. Du finner oversikt over din avtale og bestillingsmuligheter på Min Side (www.minside.obosopennet.no)

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 240 andelsleiligheter fordelt på 12 bygninger og 30 oppganger og ligger i Østensjø bydel med store utearealer som lekeplasser og grøntanlegg.

-Egen hjemmeside: ulsrud-brl.no
-Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

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:

*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
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 165 000,-pr. 01.11.2026

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

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.

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.

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.

-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: 39 546 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.

Adkomst
Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Olav Nygards veg 20 ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Ulsrud i bydel Østensjø. Her bor man i rolige og grønne omgivelser, med store felles grøntarealer, lekeplasser og hyggelige uteområder rundt borettslaget. Området kombinerer en tilbaketrukket og fredelig beliggenhet med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder.

Fra boligen er det kort vei til Bøler Senter, som har et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Her finner man blant annet Coop Mega, Boots Apotek, Vinmonopolet, Norli, Jernia, Mester Grønn og flere andre forretninger.

Også Oppsal Senter ligger i nærområdet og byr på et variert utvalg av butikker og tjenester, blant annet MENY, Boots Apotek, Mester Grønn, NORMAL, frisør, serveringssteder og andre servicetilbud. For et enda større utvalg av butikker og shoppingmuligheter er det kort reisevei til blant annet Bryn, Manglerud og Lambertseter.

Leiligheten har også en attraktiv beliggenhet med nærhet til Østmarkas flotte tur- og friluftsområder. Her ligger alt til rette for en aktiv fritid året rundt, med et omfattende nettverk av turstier, skogsbilveier og sykkelmuligheter. Om vinteren byr området på gode muligheter for langrenn og skiturer. Både Ulsrudvann og Nøklevann er populære utfartssteder med fine bade- og rekreasjonsmuligheter sommerstid. Østensjøvannet naturreservat ligger også innen rekkevidde og byr på flotte naturopplevelser og et rikt fugleliv. I tillegg er det kort vei til Haraløkka idrettsanlegg, som tilbyr et bredt spekter av aktiviteter, og Skullerud med blant annet skistadion og ytterligere tilgang til Østmarka.

Det er gode kollektivforbindelser i området. Ulsrud T-banestasjon ligger omtrent 5-7 minutters gange fra boligen. Her går T-bane linje 3 med direkte forbindelse mot blant annet Helsfyr, Ensjø, Grønland og Oslo sentrum. Reisetiden til Oslo S er omtrent 18 minutter. Det er også kort gangavstand til bussholdeplassen Olav Nygards veg, med bussforbindelser som blant annet betjener Helsfyr, Bøler og nærliggende områder. Kollektivtilbudet gjør det enkelt å komme seg rundt i Oslo både til og fra jobb, skole og fritidsaktiviteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.03.1966.

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. Det foreligger byggemelte/godkjente tegninger, men det er avvik fra disse:
- Det er revet en lettvegg mellom kjøkkenet og stuen.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt, samt at det ikke er foretatt ulovlige bruksendringer.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt eller om eventuelle bruksendringer er byggemeldt.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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
Pågående plansaker i nærområdet:
Byantikvaren foreslår å regulere Peter Aas' vei 17 - Søndre Skøyen gård og Nordre Skøyen hovedgård til hensynssone H570 - bevaring av kulturmiljø.
Planinitiativet følger opp Byantikvarens arbeid med bevaring av Akergårder i Oslo.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Saksnr: 202605148
Oppstart av plan: Detaljregulering
Bydel: Østensjø
Kunngjort: 26.10.2026
Uttalelsesfrist: 27.11.2026

Det er en pågående plansak - detaljregulering - som gjelder sykkelfelt fra Stordamveien til Ulsrud vgs. Bymiljøetaten har utarbeidet et planforslag for detaljregulering av fortau, sykkelfelt, bussholdeplasser og kjørebane på strekningen langs Ytre ringvei mellom Stordamveien og Ulsrud videregående skole.
Planen skal sikre bedre og tryggere forhold for syklende, gående og kollektivtrafikk langs strekningen.
Hvis planforslaget blir vedtatt av bystyret og det gis økonomisk bevilgning, kan prosjektet gå videre til byggefasen, hvor det er estimert byggestart i 2032.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
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

Pågående byggesak i nærområdet:
Det er en pågående byggesak vedrørende oppføring av enebolig og tremannsbolig med underjordisk garasjeanlegg i Tor Jonssons veg 10.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Tor Jonssons veg 10 - oppføring av enebolig og tremannsbolig med underjordisk garasjeanlegg
Saksnummer 2025/07133 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202115778
Status Under behandling

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, friområde/park, offentlig kjørebane/veigrunn, fortau, offentlig gang-/sykkelvei. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i gul støysone fra vei.

Fysisk risiko: Overvann. Overvann skal håndteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt.24.1 og 24.2 og kommunens retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering.

Deler av eiendommen ligger innenfor kommunal helningsanalyse med 5 meter filter. Kommunal helningsanalyse med 5 meter filter viser potensielle løsne- og utløpsområder for steinsprang i skråninger høyere enn 5 meter. Kartet er laget fra en kommunal høydemodell med oppløsning på 2x2 meter.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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
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.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 550,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-
Utlegg boligstyling kr. 27 700,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 177 712,- 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 6. november 2026

Ansvarlig megler
Rakel Schei, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

Megler 2
Don Tuan Tran, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99381521

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

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).

Olav Nygards veg 20

Nabolaget Tveteråsen - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Østmarka skole (1-10 kl.)	84 elever, 7 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Bøler skole (1-10 kl.)	769 elever, 38 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Nøklevann skole (1-7 kl.)	324 elever, 19 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	730 elever, 39 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Skullerud skole (8-10 kl.)	335 elever, 31 klasser	5 min 🚗 2.9 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	6 min 🚶 0.6 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	8 min 🚗 4 km

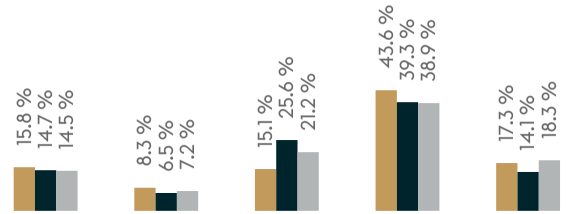
Offentlig transport

Olav Nygards veg	Totalt 6 ulike linjer	3 min 🚶 0.2 km
Ulsrud	Linje 2, 3	7 min 🚶 0.6 km
Bryn stasjon	Linje L1	9 min 🚗 4.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 🚗 9.5 km
Oslo Gardermoen		37 min 🚗

Barnehager

Tveteråsen barnehage (1-6 år)	54 barn	3 min 🚶 0.2 km
Holtet barnehage (0-5 år)	105 barn	4 min 🚶 0.3 km
Myrvoll barnehage (1-5 år)	64 barn	5 min 🚶 0.5 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 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Ulsrud videregående	5 min
Haraløkka idrettsanlegg	7 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 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100



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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Olav Nygards veg 20 , 0688 OSLO

OSLO kommune

gnr. 147, bnr. 201

Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 03.11.2026 **Rapportdato:** 05.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1464 **Referansenummer:** PE3880

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasaden er forblindet med teglstein
- Flatt tak tekket med papp

Leiligheten ligger i et boligbygg fra 1961 og fremstår med en kombinasjon av eldre og nyere bygningsdeler. Kjøkkenet ble ifølge tidligere salgsoppgave oppgradert i 2014, mens badet ble pusset opp i 2021. Det er registrert flere avvik som i hovedsak er knyttet til alder, tekniske installasjoner og enkelte utførelsesmessige forhold.

Vinduer og balkongdør er av eldre dato og har passert en betydelig del av forventet brukstid. Det må derfor påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting på sikt. Balkongrekkverket har lavere høyde enn dagens krav.

Badet er av nyere dato, og det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Det er imidlertid registrert vindu med fuktømfintlige materialer i våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader. Videre er det ikke påvist tilfredsstillende løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra den innebygde toalettsisternen.

På kjøkkenet mangler det lekkasjesikring ved vanninstallasjonene og komfyrvakt. Kjøkkenventilasjonen består av kullfilterventilator uten forsert mekanisk avtrekk fra kokesonen.

Deler av vannrøranlegget består av eldre kobberrør med ukjent alder og usikker fremtidig funksjon. Det ble også registrert noe kloakklukt på badet under befaringen. Årsaken er ikke avklart, og nærmere undersøkelser anbefales dersom lukten vedvarer. Radiatoranlegget er av eldre dato og har usikker fremtidig funksjon.

For det elektriske anlegget mangler det samsvarserklæring for hele eller deler av installasjonene. Det anbefales å innhente dokumentasjon eller vurdere nærmere kontroll av registrert elektroforetak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

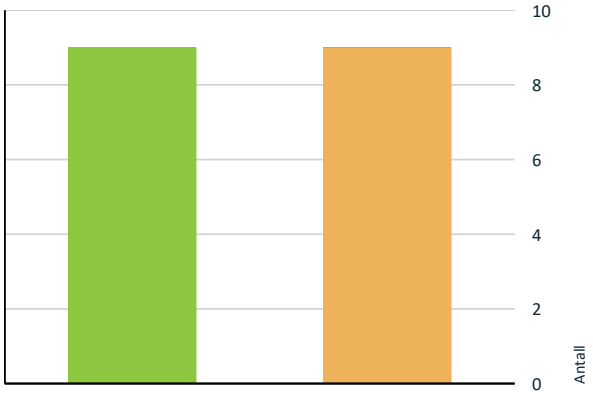
Det er revet en lettvegg mellom kjøkkenet og stuen

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt, samt at det ikke er foretatt ulovlige bruksendringer

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt eller om eventuelle bruksendringer er byggemeldt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Balkongdøren er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2. Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det ble registrert noe kloakklukt på badet under befaringen. Årsaken til lukten er ikke avklart, men kan skyldes forhold ved sluk, vannlåser eller avløpsinstallasjoner. Det må og presiseres at leiligheten er lite bebodd og at forholdet kan løses ved jevnlig bruk. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaken og eventuelt behov for utbedring dersom lukten ikke forsvinner.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Kobber Gå til side

Glødde kobberrør er av ukjent alder og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator) Gå til side

Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1961

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering — Ifølge forrige salgsoppgave er det utført følgende:

2021:
- Badet er pusset opp av forrige eier

2014:
- Nytt kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1986

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vinduer krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid. Det bør påregnes gradvis utskifting eller oppgradering på sikt for å oppnå bedre isolasjon, redusere varmetap og sikre god tetthet. Eventuelle skader, trekk eller kondens bør følges opp og utbedres fortløpende

TG 1 Vindu på badet

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2023

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1985

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Balkongdøren er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2. Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

Balkong

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Himmelretning: Vestvendt
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål.
Størrelse: ca. 9 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Laminat, fliser og parkett

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Slette, malte overflater og malt strie
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger har ikke kjennskap til skadedyr og/eller fuktkrevende insekter. Det presiseres at selv om selger ikke har kjennskap til skadedyr og at disse ikke er funnet ved befaring, utgjør dette ingen garanti for at skadedyr og/eller fuktkrevende insekter ikke kan oppstå på et senere tidspunkt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Varmekabler på badet
Radiatorer

Romhøyde:
Det er målt 2,50 meter i stuen

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2021

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på arbeidene

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Takess

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Det er montert vindu med karm og ramme av tre i våtsone. Treverk er et fuktømfintlig materiale som ikke er egnet for direkte vannbelastning uten tilstrekkelig beskyttelse. Plasseringen medfører økt risiko for fuktopptak, svelling og råteskader ved gjentatt eksponering for vann og fuktighet.

Tiltak: Det anbefales å beskytte vinduet mot direkte vannbelastning og sørge for tilfredsstillende fuktsikring av tilstøtende konstruksjoner. Vedvarende vannbelastning kan medføre behov for utskifting av vinduet til en mer fuktbestandig løsning.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran under klemringen
Alder: 2021
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med fuktmåling er derfor ikke utført, i tråd med kravene i forskrift til avhendingslova (Tryggere Bolighandel), da badet er under fem år og dokumentasjon foreligger.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av kompositt med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2014
Produsent innredning: IKEA
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, mikro. oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert

skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

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

Konsekvens/tiltak
• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast
Alder: 2021
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert noe kloakklukt på badet under befaringen. Årsaken til lukten er ikke avklart, men kan skyldes forhold ved sluk, vannlåser eller avløpsinstallasjoner. Det må og presiseres at leiligheten er lite bebodd og at forholdet kan løses ved jevnlig bruk. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaken og eventuelt behov for utbedring dersom lukten ikke forsvinner.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige vannledninger - Kobber

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av kobber på deler av kjøkkenet
Alder: Ukjent
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er av ukjent alder og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Tilstandsrapport

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme (radiator)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med radiatorer tilkoblet et sentralt varmeanlegg. Ved visuell befaring ble det ikke funnet feil på koblinger, radiatorer eller andre komponenter i systemet.r.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

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 med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid.
• Samsvarserklæring skal dokumentere at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og skal overleveres eier etter ferdigstillelse.

Når samsvarserklæring ikke foreligger, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er forskriftsmessig utført. Det anbefales at eventuell dokumentasjon innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroforetak.

Tilstandsrapport



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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid.
- Samsvarserklæring skal dokumentere at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og skal overleveres eier etter ferdigstillelse.

Når samsvarserklæring ikke foreligger, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er forskriftsmessig utført. Det anbefales at eventuell dokumentasjon innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroforetak.

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

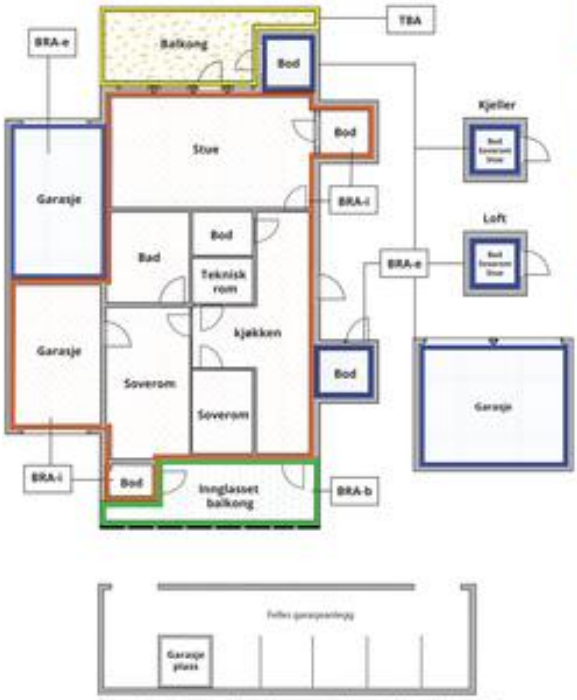
Hva er måleverdig areal?

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)**
3. etasje	69			69	9
Kjeller		4		4	
SUM	**69**	**4**			**9**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, to soverom, kjøkken, spisestue, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 4 kvm. I tillegg disponeres et oppbevaringsskap i felles kjølerom. Begge bodene er merket nr. 181.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

Det er revet en lettvegg mellom kjøkkenet og stuen

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt, samt at det ikke er foretatt ulovlige bruksendringer

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt eller om eventuelle bruksendringer er byggemeldt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

Nyere håndverkstjenester

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør

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 20

Hjemmelshaver
Ulsrud Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954907708			Nylund Terje

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
28

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.11.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.11.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Bebygd areal (BYA) er ikke kontrollert eller beregnet i forbindelse med befaringen. Det er heller ikke foretatt noen vurdering av om eiendommens samlede bebygde areal er i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser og tillatt utnyttelsesgrad. Eventuelle avvik mellom faktisk bebygd areal og godkjente forhold er derfor ikke vurdert.

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
3. nov. 2026

Oppdragsnummer
18-0160/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Olav Nygards veg 20, 0688 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Terje Nylund

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. juni 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

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: Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS, arbeid sluttført 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og MembrN AS 2021

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

---

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?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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? Tilstandsrapport 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.

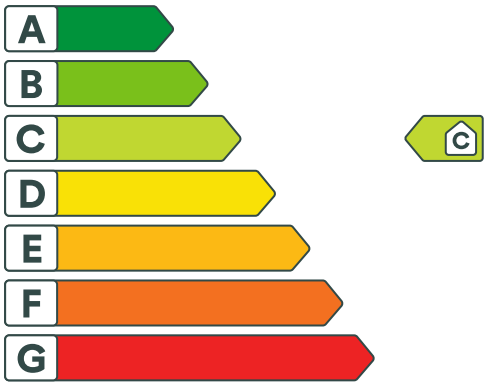
Oppdragsnummer: 18-0160/26

enova

Energiattest



Adresse	
Olav Nygards veg 22, 0688 OSLO	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-300242**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80337124**
Gårdsnummer **147**	Bruksnummer **201**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **2 268,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **2 268,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

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
124,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
236,16 kWh/m²	**535 611 kWh**



Olav Nygards veg 22, 0688 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: Utskiftning av vinduer 2-lags

U-verdi: 1,2

Tiltak 2: Utskiftning av vinduer 3-lags

U-verdi: 0,8

Tiltak 3: Etterisolering av fasade

U-verdi iht. TEK17

Tiltak 4: Balansert ventilasjon

Med varmegjenvinning

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

Boligopplysninger:

Ulsrud Borettslag		**Vår ref.:**	104/181	**Fødselsdato eier:**	19.03.1944
Olav Nygards veg 20		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0688 OSLO		**Eiere:**	Terje Nylund		
Organisasjonsnr:	954 907 708	**Andelsnr:**	28		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 487**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter lån	42
	Avdrag felleslån	98
	Avdrag lån	181
	Avdrag lån	338
	Renter lån	23
	Renter felleslån	660
	Felleskostnader	3 803
	Bredbånd	203
Objekt:	TRAPPEVASK, 104/181 (121 - 181)	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. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	164 330	Gjeld siste årsoppg.:	94 940
Klient ajourf. lån:	39 607 386	Klient gj. s. årsoppg.:	22 882 764

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 1141484320, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.11.2026: 4.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 12
Saldo per 01.11.2026: 3 103 559
Andel av saldo: 12 877
(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 01.11.2026: 4.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 12
Saldo per 01.11.2026: 1 659 899
Andel av saldo: 6 887
(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 01.11.2026: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 462
Saldo per 01.11.2026: 34 843 928
Andel av saldo: 144 567
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 20
0688 OSLO

Vår ref.: 104/181
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Terje Nylund

Fødselsdato eier: 19.03.1944

Organisasjonsnr: 954 907 708

4: Særskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 01.11.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

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:	28	Partialobligasjonsnr:	28

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.

Boligopplysninger:

Ulsrud Borettslag	**Vår ref.:**	104/181	**Fødselsdato eier:**	19.03.1944
Olav Nygards veg 20	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0688 OSLO	**Eiere:**	Terje Nylund		

Organisasjonsnr: 954 907 708

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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.

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.



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**

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ulsrud Borettslag onsdag 03.06.2026 kl. 18:00 - Ulsrud Videregående Skole i aulaen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: styreleder Cathrine Karlsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Styreleder Cathrine Karlsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Oddny Stokholm

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 36

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 38

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

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 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.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 120000,- ble godkjent

5. Valg

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.

Vedtak:
Valgt ble: Cathrine Karlsen for 2 år.

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.

Vedtak:
Valgt ble: Lasse Grønning for 2 år.

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

Vedtak:

Valgt ble: Anita Lundøy for 1 år.

Valgt ble: Heidi Sofie Adamsen for 1 år.

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

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

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

Møteleder: Cathrine Karlsen /s/

Protokollvitne: Oddny Stokholm /s/

---	---
Møteleder	Protokollvitne

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 6, Olav Nygards vei 16-18-20-22.

Journalnr.
59/3479.

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.

Skiens C-IE. 3000. 8. A. 5073/65. –

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Ulsrud brl. v/Ekanger
Olav Nygardsvei 23

0688 OSLO

Taksdal, Vince
Arnstein Arnebergs vei 30

1324 LYSAKER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940016620	95/4115

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	20. januar 1995

Arbeidssted : 147/0201 Olav Nygards veg 8-34
Byggherre : Ulsrud brl. v/Ekanger, Olav Nygards veg 23, 0688 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING, BLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Ulsrud brl. v/Kai Ekanger
Olav Nygards veg 23

0668 OSLO

Dato: 24 AUG 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9604693-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	OLAV NYGARDS VEG 8-34	Eiendom:	147/201
Tiltakshaver:	Ulsrud Brl. v/Kai Ekanger	Adresse:	Olav Nygårds vei 23, 0688
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor	Adresse:	Bygdøy Alle 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring og balkonger

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Ulsrud brl. v/Ekanger
Olav Nygardsvei 23

0688 OSLO

Taksdal, Vince
Arnstein Arnebergs vei 30

1324 LYSAKER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940016620	95/4115
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	20. januar 1995

Arbeidssted : 147/0201 Olav Nygards veg 8-34
Byggherre : Ulsrud brl. v/Ekanger, Olav Nygards veg 23, 0688 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING, BLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

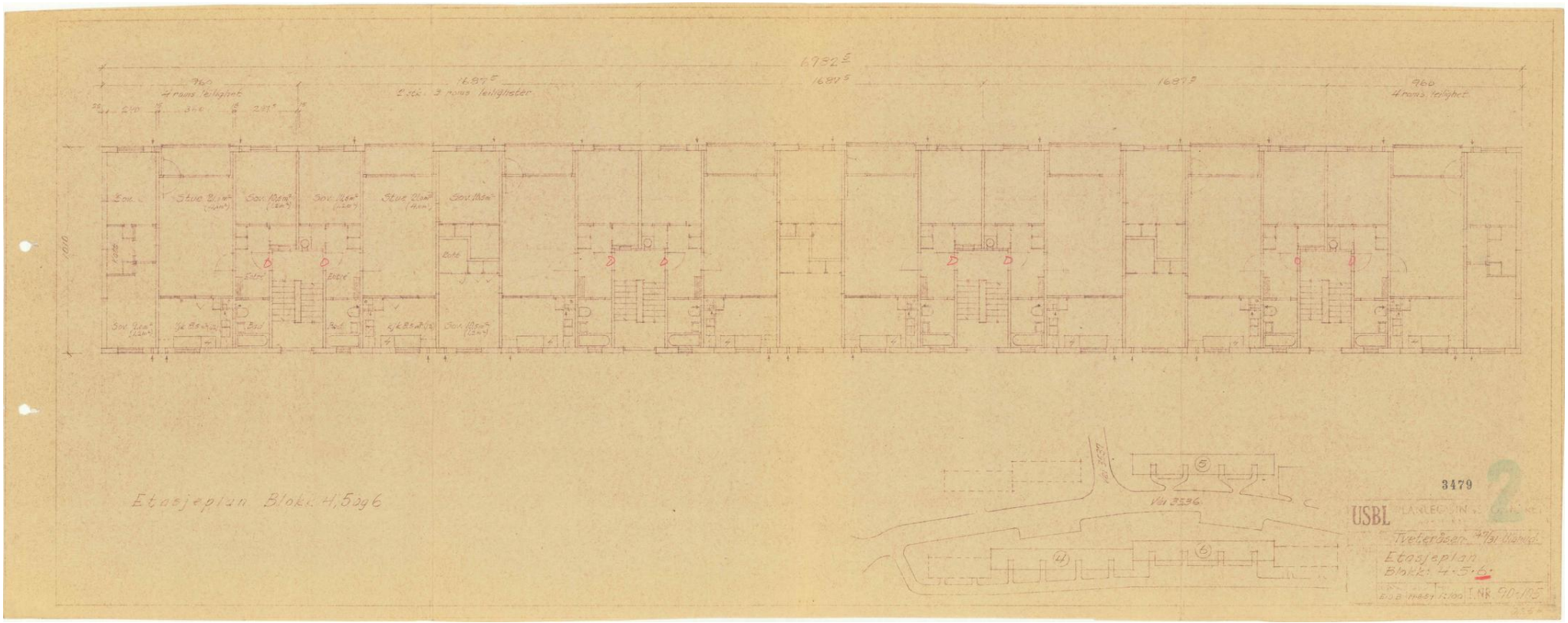
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150


Etasjeplan Blokk 4, 5 og 6
3479
USBL
Tveteråsen
Etasjeplan
Blokk: 4 · 5 · 6

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199803616-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Henry Bronken | Arkivkode: 531

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE – OLAV NYGARDS VEI 8 - 34

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Ulsrud brl. v/Ekanger
Olav Nygardsvei 23

0688 OSLO

Taksdal, Vince
Arnstein Arnebergs vei 30

1324 LYSAKER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940016620	95/4115
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	20. januar 1995

Arbeidssted : 147/0201 Olav Nygards veg 8-34
Byggherre : Ulsrud brl. v/Ekanger, Olav Nygards veg 23, 0688 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING, BLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

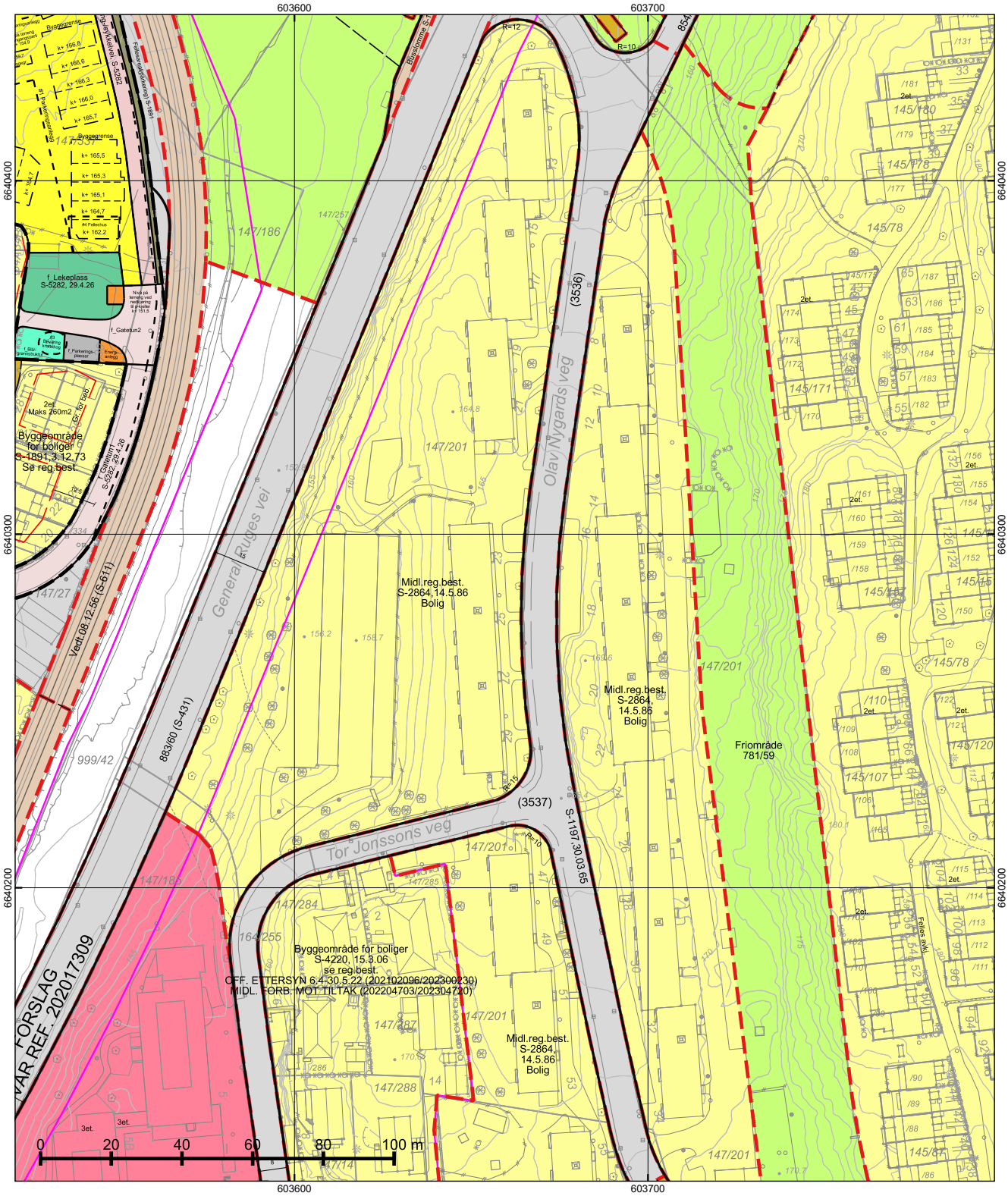
Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.10.2026
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.

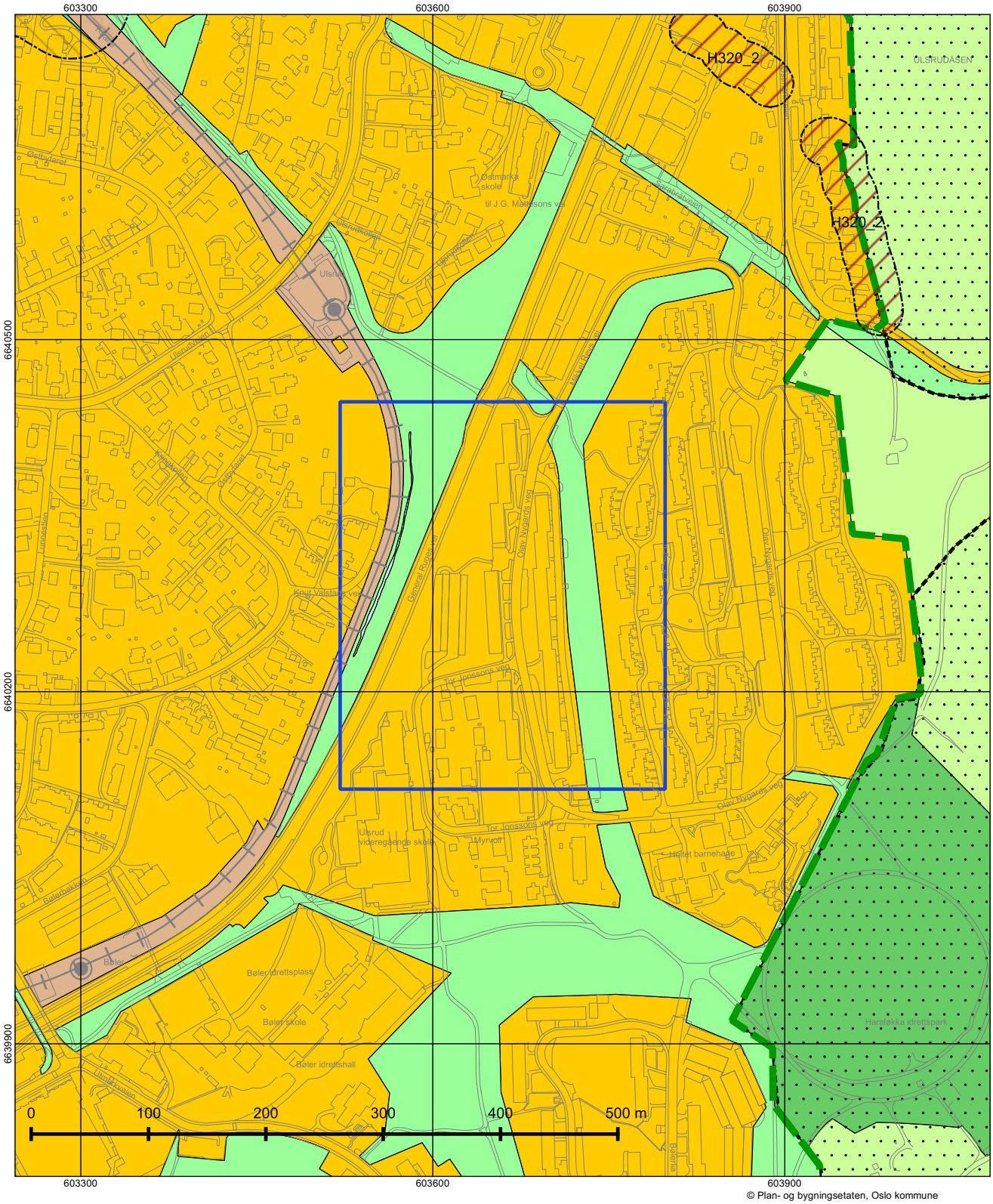
PlottID/Best.nr: 164671/ 86542229
Deres ref.:
Adresse: Olav Nygards veg 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 147/201

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 30.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164671/86542229
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 30.10.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86542228
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 147, BNR. 201.

Vi viser til bestilling av 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

39546 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

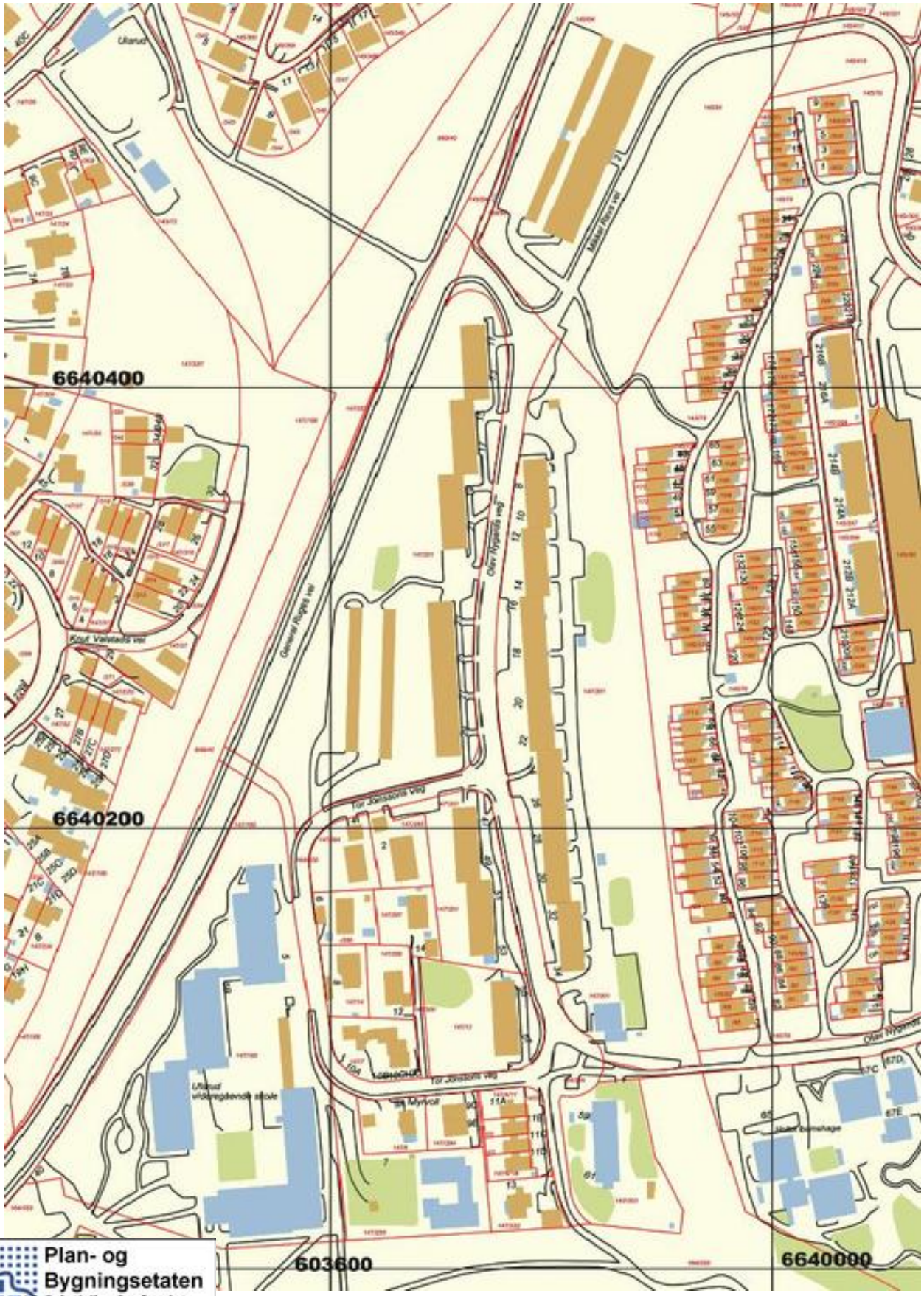
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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


6640400
6640200
603600
6640000
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

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.

Oslo

V050772

Vedtatt instruks for vedtak om endring av regulering for snuplass som vist på kart.

V050772 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.07.1972
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197202629
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1609

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-1609

Endret reguleringsplan for del av Olav Nygards veg, vei 3536. Omregulert fra kjørevei til gangvei.

S-1609 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.12.1969
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196901385
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V050772

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-1197

Regulering av veisløyfe i Olav Nygards vei og av Olav Nygards vei fra General Ruges vei til Turvei E3, Oslo, som vist på kart

S-1197 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501319

Vedtaksdato: 30.03.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Oslo

88360

Endret regulering av Ytre Ringvei, vei 3200 (fra Bøler til Østmarkveien).

88360 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.11.1960
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196003113
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-512, S-431, S-461

Dokumentet består av 1 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

Oslo

78159

Vedtak for regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.145 bnr.2 og gnr.147 bnr.32, Tveteråsen, som vist på kart

78159 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.11.1959
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195903554
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-1387

Reg.plan m/reg. best. for del av Tveteråsen, gnr.145 bnr.78 m.fl samt regulering av gangvei mellom vei 3529 og vei 3537 og gangbro over Ytre Ringvei.

Vedtaksdato: 22.02.1967
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196701330
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V280283, 26267, 3868

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR GNR. 145, BNR.2 OG GNR. 147, BNR.31, 32 OG 70, TVETERÅSEN, REGULERING AV GANGVEG MELLOM VEG 3529 OG VEG 3537 SAMT GANGBRU OVER YTRE RINGVEI, OSLO KOMMUNE.

§ 1. De areal som på planen er vist med grønn farge er felles oppholds- og lekeareal.

§ 2. Bebyggelsen skal bestå av rekkehus hvor intet annet er vist på planen. Takvinkel skal være ca. 5 grader, taktype skal være pulttak med helning mot vest. Husenes sokkel og yttervegger skal behandles med samme overflatemateriale.

§ 3. I grense mellom og foran rekkehus skal oppsettes mur for skjerming. Murens høyde skal 2 m ut fra husvegg være ca. 1,80 m høy. For øvrig tilpasses murens høyde naturlig terreng slik at innkikk unngås. Rundt parkeringsareal på garasjehusets takflate oppsettes likeledes mur på ca. 1,80 m høyde.

§ 4. Transformatoranlegg godkjennes bare
a) i boligblokk eller garasje
b) under terreng
c) i forbindelse med forstøtningsmur

Kraft- og telefonledninger skal legges i jordkabler.
Det må oppsettes felles antenneanlegg.

§ 5. Parktanteplasser med hus kan oppsettes etter godkjenning av byplankontoret.

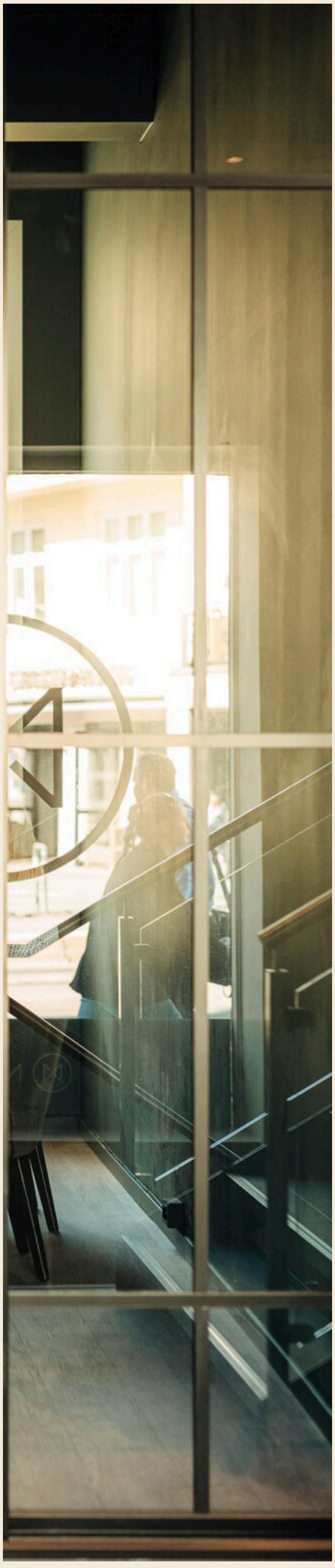
§ 6. Til bygningskontrollen skal sammen med byggemelding innsendes disposisjonsplan for planering og beplantning i mål 1:500. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig. Sammen med byggemelding skal innsendes plan som viser tilriggingsplasser, lagerplasser og arbeidsbrakker. Fremtidig fellesareal skal ikke nyttes som tilriggingsplass.

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Våre eiendomsmeglere er på hjemmebane i Oslos østlige bydeler. Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita er nabolag vi kjenner godt, og det gjør at vi kan gi deg råd og en salgsprosess som passer akkurat der du bor. Vi vet hva kjøperne her er ute etter, og hvordan vi får boligen din til å skille seg ut. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Oppdragsnummer: 18-0160/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Olav Nygards veg 20, 0688 OSLO

Matrikkel: Gnr 147, bnr 201 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 06.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Østensjø **Saksbehandler:** Rakel Schei **Telefon:** 417 80 944 **E-post:** r.schei@nordvikbolig.no

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)

Denne boligen er presentert av:



Rakel Schei

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
r.schei@nordvikbolig.no
417 80 944



Don Tuan Tran

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Østensjø
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: