EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260201
Addresse	Ulsholtveien 22		
Postnr.	1053	Sted	OSLO
Selgers navn	Anders Strand Ryssdal		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

06/2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny terrasse våren 2026. Utvidet vindusåpning til døråpning, med montering av terrassedør og oppføring av markterrasse medport på utsiden.Separat arkitektfirma stod for tegninger og initiell planlegging av terrassen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bekreftelse på utført oppdrag fra entrepenørselskap.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av stikk til stekeovn og vaskemaskin i 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Seko Elektro v. Sigmund Lindvik

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.04.2026

Signert av *Anders Strand Ryssdal*

Initialer selger:
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Lelighet 1060

Ulsholtveien 22, 1053 OSLO

OSLO kommune

gnr. 105, bnr. 450

Andelsnummer 67

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 30 m²

Taksthuset 1

Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 19148-2340 **Eiendomsverdi ref nr:** XL3258

Foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Jon Atle Solberg

Taksthuset 1
DIN TRYGGHET

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.

Rapportansvarlig



Jon Atle Solberg
Uavhengig Takstingeniør
jas@th1.no
948 28 631

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leiligheten ligger i 1. etasje og er fra 1978.
Leiligheten har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Bod i kjeller er oppført med ru-panel vegger og låsbar dør.
Boden ble målt til ca. 4m2.

Generelt oppført i støpte konstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Lelighet 1060 - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Terrassen er oppført med terrassebord som er skrudd i gulvbjelker, som er forankret til bærebjelker. Bærebjelkene hviler på fundamenter på bakken.
Konstruksjonen er utført i impregnerte materialer.
Rekkverk ble målt til 99cm.
Terrassen ble målt til ca. 8m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Det ble målt et høydeavvik i stue/kjøkken på 7mm over en lengde på 2m.
Innvendig har boligen malte dører.
Baderomsdør med karm er ny i 2026.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

- Vegger har malt strietapet.
- Gulvet har fliser.
- Taket er malt.
- Baderommet er utstyrt med gulvstående toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og enkel servant.

Registrerte skader:

- Det er ingen forskriftsmessig membran på vegger.
- Det er ikke registrert forskriftsmessig membran i gulv.
- Det er et eldre rustent stålsluk.
- Det er ikke forskriftsmessig fall mot sluk.

Ventilasjon og fallforhold:

- Badet har mekanisk avtrekk.
- Det er et fall på 15mm fra topp belegg ved dør, til topp av slukrist.
- Sluket er av støpejern.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Automatsikringer og fjernavlest strømmåler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

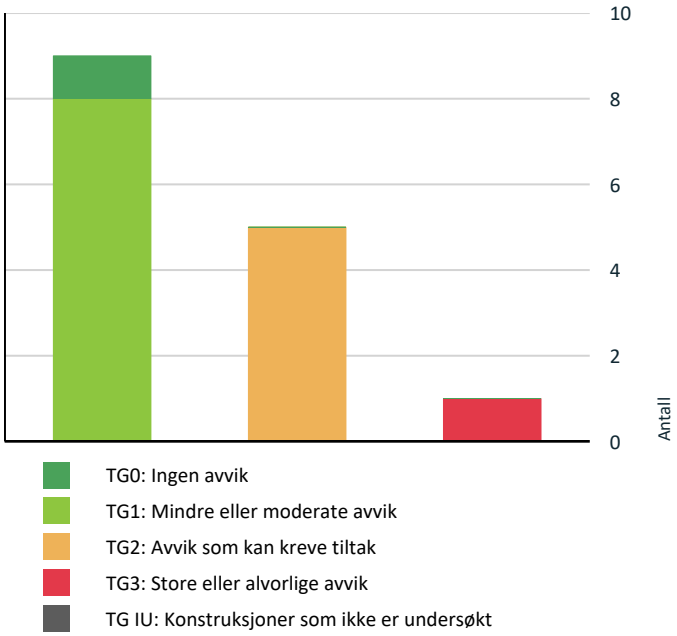
Lelighet 1060

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

Byggetegninger er hentet fra Oslo Kommune

Sammendrag av boligens tilstand

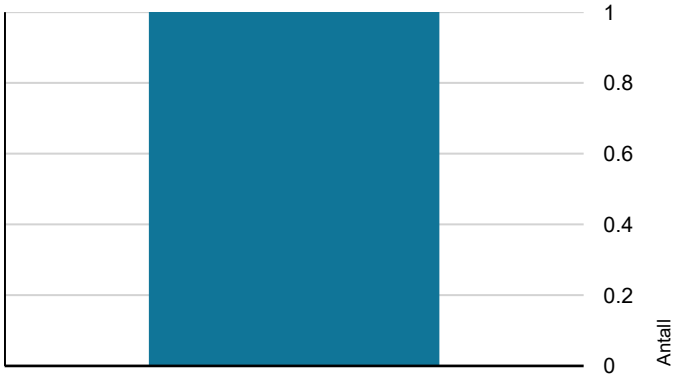
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Lelighet 1060

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Ytterdør Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken/sov > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET 1060

Byggeår
1978

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Levetiden til de fleste vinduer er forventet til 20-30 år, men de vil kunne vare lenger om de vedlikeholdes godt.
Over tid vil vinduene slippe ut gassen og vinduene får dårligere isolasjonsevne.
Gassen gjør at det er mindre sirkulasjon mellom glassene, som betyr bedre isolasjon,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Ytterdør

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør er over 20 år, de har normal elde og slitasje.
TG er satt på bakgrunn av alder, og at ytterdøren har noe elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er oppført med terrassebord som er skrudd i gulvbjelker, som er forankret til bærebjelker. Bærebjelkene hviler på fundamenter på bakken.
Konstruksjonen er utført i impregnerte materialer.
Rekkverk ble målt til 99cm.
Terrassen ble målt til ca. 8m2.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det ble målt et høydeavvik i stue/kjøkken på 7mm over en lengde på 2m.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.
Baderomsdør med karm er ny i 2026.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

- Vegger har malt strietapet.
- Gulvet har fliser.
- Taket er malt.
- Baderommet er utstyrt med gulvstående toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og enkel servant.

Registrerte skader:

- Det er ingen forskriftsmessig membran på vegger.
- Det er ikke registrert forskriftsmessig membran i gulv.
- Det er et eldre rustent stålsluk.
- Det er ikke forskriftsmessig fall mot sluk.

Ventilasjon og fallforhold:

- Badet har mekanisk avtrekk.
- Det er et fall på 15mm fra topp belegg ved dør, til topp av slukrist.
- Sluket er av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Nederst i hjørnet på kjøkkeninnredningen er det en skade på hjørneforingen.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

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

Automatsikringer og fjernavlest strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1978

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Dette er et eldre el-anlegg med porselen sikringer.
    Sikringsskap er uoversiktlig.
    Det er ikke gjennomført el-kontroll de siste årene.
    Det mangler dokumentasjon på el-anlegget.

    Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger registrerte avvik, men anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.



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

Tilstandsrapport

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:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

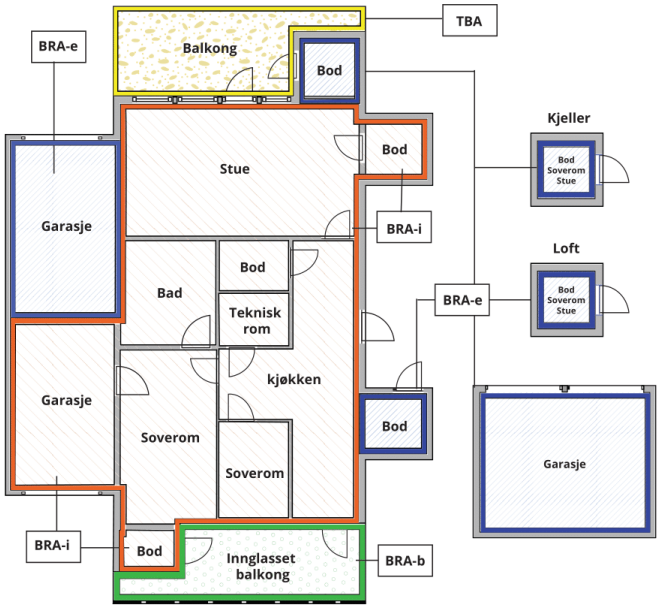
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Lelighet 1060

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	30			30	8
Kjeller		4		4	
SUM	**30**	**4**			**8**
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken/sov		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 30,1m2.
Takhøyde i stuen ble målt til 2,38m.
Takhøyde på bad ble målt til 2,38m.

Terrassen ble målt til 8,0m2.

Bod i kjeller er merket med nr. 1060, og ble målt til 4,3m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggetegninger er hentet fra Oslo Kommune

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er byttet en terrassedør og bygget en ny terrasse.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Anders Strand Ryssdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	105	450		0	12467.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ulsholtveien 22

Hjemmelshaver
Ulsholt Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ULSHOLT BORETTSLAG	951660671			Ryssdal Anders Strand

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
67

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin og barnevennlig beliggenhet i et boligområde med nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
I Nærheten er det et godt servicetilbud, butikker, Furset senter, spisesteder mm.
Det er kort vei til fine turmuligheter i Østmarka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomt.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming gitt av eier

Boligen blir oppvarmet med elektriske varmeovner.

Opplysninger gitt av eier

Bygget ny terrasse i 2026.
Montert ny terrassedør i 2026.
Bytter karm og dørblad inntil badet i 2026.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

Ulsholt Borettslag

Praktiske opplysninger og husordensregler



Til alle beboere

På de neste sidene finner du praktiske opplysninger og husordensregler for Ulsholt Borettslag. Reglene er satt opp slik at vi alle skal ha et godt bomiljø, naboer imellom
og et trivelig utemiljø.

Det er viktig at du leser gjennom heftet og forholder deg til de regler som er beskrevet.

Dersom du har synspunkter eller meninger om husordensreglene, kan dette tas opp som et forlag på årsmøtet, eller på beboermøtet som følger etter årsmøtet.

Legg merke til at følgende punkter er rettet.

Punkt 2. Bruk av leilighet og andre rom: Det skal også varsles med oppslag i blokka ved større rehabiliteringsprosjekter
.
Punkt 14.Bilkjøring – Parkering:
Utleie av parkeringsplass: Det er kun tillatt å leie ut plassen til beboere i Ulsholt borettslag. Styret skal ha beskjed om leiers navn og telefonnummer.

Det er kun tillatt å lagre 4 dekk på biloppstillingsplassen

Vi vil samtidig informere om vår hjemmeside: **vibbo.no**
På Vibbo ligger til enhver tid oppdatert informasjon om hva som skjer i borettslaget

Med vennlig hilsen

Styret i Ulsholt Borettslag

Innhold

Praktiske opplysninger Side

Styret 4
Generalforsamlingen 4
Vaktmester 4
Søppeltømming 4
Brannsikring 4

Husordensregler

Generell innledning 5
Bruk av leilighet og andre rom 5-6
Tak balkonger og vinduer 6
Skader 6
Bygningsmessige forandringer 6
Radio og fjernsynsantenner 6
Låsing av dører 6
Slukking av lys 6
Lufting – behandling av teknisk utstyr 7
Trapperom – trapper 7
Søppel 7
Uteområdene 7
Dyrehold 8
Bilkjøring – parkering 9
Melding _ rundskriv etc. 9
Ledige leiligheter 9

Skjema dyrehold 10

Vedtekter for Ulsholt borettslag 12

PRAKTISKE OPPLYSNINGER OM ULSHOLT BORETTSLAG

1. STYRET
Generalforsamlingen velger styret slik:

- Formann velges for to år.
- Styremedlemmer velges for to år.
- Varamann velges for ett år

.
Styret har styremøte normalt hver 1. tirsdag i måneden. Saker som ønskes behandlet må innleveres skriftlig min. 14. dager før.

2. GENERALFORSAMLINGEN
Som andelseier har du automatisk rett til å være med på å bestemme hvordan vi skal ha det i borettslaget. Vi møtes en gang i året til Generalforsamling hvor vi tar standpunkt til saker som er fremmet av styret eller andre beboere.
Det er ikke bare på Generalforsamlingen vi skal påvirke saker og ting. Tvert om! Vi tror på en daglig, positiv påvirkning og meningsutveksling. Dette knytter oss sammen og gir enighet.

3. Vaktmester.
Ulsholt borettslag kjøper sine vaktmestertjenester av eksternt firma.
Telefonnummer til vaktmester står på utdelte skriv samt på oppslagstavlen.
Utenom kontortid er det ikke vaktordning og private firmaer må derfor kontaktes ved VVS - kriser o.l. (vannlekkasjer, toalett tilstoppelse etc.). Se oppslag.
OBS OBS!!! Alle reparasjoner innenfor beboerens egen stoppekran må betales av beboeren selv. (En i styret kan vise deg denne).
Vaktmester kan påta seg oppdrag for beboer mot godtgjørelse.

.**4. SØPPELTØMMING**
Det er grunn til å nevne at renovasjonssystemet bare tillater søppeltømming gjennom sjaktene i hver oppgang\ og i rekkehusenes søppelkasser Ting som er satt utenfor dørene inn til søppelrommene eller plassert utenfor containeren inn i rommet, blir ikke tatt med.

For å dekke behovet for større opprydninger, vil det komme en komprimatorbil 1-3 ganger pr.år hvor det kan kastes større ting, gamle møbler, sykler ol. Elektriske artikler, bildekk oljeprodukter må beboeren selv levere som spesialavfall.

5. BRANNSIKRING

Hver leilighet er utstyrt med et 6 kilos pulverapparat og 2 røykvarslere. Det er beboers ansvar at dette er i orden til enhver tid. Borettslaget arrangerer kontroll av apparatene hvert 5 år. Husk å vende apparatet 4 ganger årlig.

HUSORDENSREGLER
FOR
ULSHOLT BORETTSLAG

Vedtatt på ekstra ordinær generalforsamling 21. mai 1981 med endring på ordinær generalforsamling 8. mai 1996, 7. mai 2012 og 20. mai 2014

1. GENERELL INNLEDNING

Husordensreglene, betraktes som en del av husleiekontrakten for Ulsholt Borettslag, og brudd på reglene blir å betrakte som misligholdelse av leiekontrakten. Det vises for øvrig til husleiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar. En del viktige punkter i husleiekontrakten er tatt inn bakerst i dette heftet. Husorden skal bidra til rettferdighet og trivsel i borettslaget. Beboer plikter derfor å følge bestemmelsene i husordensreglene - som er en del av leiekontrakten. Beboer har også ansvar for at reglene overholdes av dem som gis adgang til leiligheten. Leiligheten skal ikke brukes slik at den sjenerer andre.
Utfyllende regler fra styret skal fram til neste generalforsamling anses som en del av husordensreglene. Ulsholt Borettslag eies av borettshaverne. Det er vi som i fellesskap - er ansvarlig for at eiendommen er i god stand, og at borettslaget blir godt å bo i.

2. BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM

Ingen leiligheter må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl.2300 til kl. 0600. Sang og musikkøvelser, boring og banking eller annen støyende virksomhet er ikke tillatt mellom kl. 2100 og kl. 0800 på hverdager. Og ikke etter kl.1700 på lørdager. Boring, banking og annen støyende virksomhet er ikke tillatt på søn - og helligdager.

God bo-kultur er at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre mer støy enn alminnelig, og som kan gå utover de tider som det vanligvis skal være ro i leiligheten. God bo-kultur er også at man utviser mest mulig hensyn ved boring, banking etc. under oppussing, vedlikehold etc., og at naboene varsles før igangsettelse.

Det skal også varsles med oppslag i blokka ved større rehabiliteringsprosjekter.

Beboere må unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs. Det må utvises rimelighet ved bruk av TV, radio, musikkanlegg og annet lydutstyr. Åpne vinduer og dører er dårlige lydisolasjon, demp derfor musikken når disse står åpne.

Kun gassgrill eller elektrisk grill tillates. Gass må oppbevares på terrasse eller utebod. Det er forbudt med oppbevaring i kjellerbod eller inne i leiligheten. Det er forbudt å grille med kullgrill, briketter, bålpanne og engangsgrill etc. i borettslaget

Det er kun styret som har tillatelse til å benytte bålpanner og grill i forbindelse med borettslagets tilstelninger.

Dersom borettslaget mottar regning fra vaktselskapet ved husbråk, skal denne kunne viderefaktureres andelseier. Det er en forutsetning at muntlig advarsel er gitt og at styret har vært inne i bildet.
For fellesrom gjelder de regler som til enhver tid utarbeides av styret.

3. TAK, BALKONGER OG VINDUER
Det er ikke tillatt med trafikk på takene eller henleggelse av gjenstander / utstyr som kan skade tekkingen. Enhver aktivitet på dette området må varsles styret eller vaktmester før igangsetting.
Risting av klær/sengetøy/tepper i trapper eller balkonger/vinduer er ikke tillatt. klær/sengetøy/tepper skal ikke henges over terrassekant/vindu.
Klær/sengetøy/tepper skal ikke henge synlig til tørk på balkongene lørdager etter Kl.1700 og på helligdager og andre høytidsdager.

4. SKADER
Skader på borettslagets eiendom og utstyr som kan tilbakeføres på bestemte personer, vil disse eller deres foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig for. Alle skader som oppdages skal meldes til styret omgående.

5. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER
Alle bygningsmessige forandringer i leiligheten må godkjennes av styret. Hvor det er nødvendig må beboeren selv ordne med godkjennelse fra offentlige bygningsmyndigheter. Alt arbeide må utføres fagmessig. Styret eller selskap utpekt av styret kan inspisere arbeidet og eventuelt komme med pålegg.

6. RADIO- OG FJERNSYNSANTENNER
Feil med antenneanlegget meldes til signal leverandør. Undersøk først med naboene om de har samme feil, kontroller også Deres eget apparat. Det må kun benyttes originale tilkoplingskabler. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner eller annen type utvendige antenner.

7. LÅSING AV DØRER
Dører til kjellere og fellesrom skal alltid holdes låst. Garasje og carporter skal alltid låses etter inn- og utkjøring. Barn må ikke overlates nøkkelbrikker til garasjen og kjeller uten nødvendig tilsyn av voksne.

8. SLUKKING AV LYS ETC.
Alt lys i kjellerganger og oppganger tennes og slukkes automatisk. Dersom det er lyspærer som ikke virker, eller annen feil på lampene, meldes dette til styret.
Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller fellesrom

9. LUFTING - BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR

Blokkene er utstyrt med mekanisk ventilasjon, og det er derfor ikke tillatt å montere ventilator med tilknytning til avtrekkskanal på kjøkken eller ekstra vifte eller kanal på bad/vaskerom. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédør. Det er ikke tillatt å kople oppvaskmaskin/vaskemaskin til varmtvannet.
Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, f.eks. bleier, matrester, sanitetsbind, utpressede appelsiner, sitroner, matolje eller lignende som kan forårsake kloakkstopp.
Kostnader ved tilstopping vil bli belastet leieboer.

10. TRAPPEROM – TRAPPER

Trappevask i blokker blir foretatt av eksternt firma.
I oppgang 14 - 42: Barnevogner kan settes under trappen i 1.etg.
Småbarnsykler m.m. kan plasseres i postkasserommet.

I oppgang 18 - 36: Barnevogner kan settes i postkasserommet når de ikke hindrer framkommeligheten. Sykler kan plasseres under trappen i kjelleren. Det er kun utstyr som benyttes i løpet av ukedager som kan settes i oppgangene. Ingen av rommene er beregnet til lagring av leker o.l.

11. SØPPEL

Nedkastluken skal kun brukes for tørr søppel. Søppelen må pakkes forsvarlig inn. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, oljeavfall eller annet avfall som kan forårsake lukt eller skade i søppelsjaktene. Flasker må ikke kastes i søppelsjakten. De samme regler gjelder for søppelkassene ved rekkehusene. Her må det påses at disse ikke blir overfylt. Papp og papir glass og metall skal kastes i egnede containere. Husk at det papircontaineren kun er for papp og papir. Det er ikke anledning til å sette avfall på utsiden av containeren.

Husk kildesortering av avfallet.

12. UTEOMRÅDENE

Grøntarealene og uteområdene er vårt felles sted for aktiviteter. Borettslagets plener er bruksplener. Vi må verne trærne og buskene våre, og bruke plenene slik at de ikke slites unødig hardt. Dette er spesielt viktig om våren.
Ballplassen skal benyttes til ballspill.
Det er ikke tillatt å legge ut mat på uteområdet til fuglene, da dette vil trekke til seg rotter, mus og andre uvedkommende dyr.

Det er ikke tillatt å benytte fyrverkeri eller eksplosiver på borettslagets område.

13. DYREHOLD

(Gjelder både dyr i eieforhold og pensjon).
Dyrehold er etter søknad til styret tillatt etter følgende regler:

1. En erklæring om ansvar for eventuelle skader, og om dyreeierens forpliktelser i borettslaget skal underskrives.

2. Dyr må ikke være til sjenanse for andre beboere med vedvarende støy som forstyrrer naboene.

3. Dyreeiere må påse at deres dyr ikke skitner til trappeoppganger m.m. Ekskrementer som dyr etterlater seg på borettslagets område må fjernes umiddelbart.

4. Alle hunder og katter må være merket med eierens leilighetsnummer og telefonnummer.

5. Det er ikke tillatt å lufte dyr på borettslagets område. Det understrekes at eieren må ha full kontroll over dyret, og at all lufting og ferdsel foregår på eierens ansvar. Dyrene skal holdes borte fra gressplener, sandkasser o.l.

6. Hund skal føres i bånd på borettslagets område, også utenom de båndtvangsperioder som myndighetene fastsetter.

7. Brudd på disse regler er å anse for brudd på husordensreglene og kan føre til at vedkommende blir nektet dyrehold.

8. Det er tillatt med to dyr (hund eller katt). Der er kun tillatt å lufte en katt av gangen.

Det forventes at alle dyreeiere følger disse reglene og ellers viser sunn fornuft ved sitt dyrehold, slik at vi unngår at våre beboere får grunn til å klage på dyreholdet i Ulsholt Borettslag. Vi må huske på at det er et stort ansvar vi påtar oss når vi anskaffer oss f.eks. hund eller katt, ikke bare overfor dyrene selv, men også overfor våre medmennesker, som kanskje ikke deler vår begeistring for våre firbente venner. Skal vi vente at andre respekterer oss og våre dyr, må vi respektere dem ved å følge disse reglene for dyrehold.

9. Uten tillatelse fra styret kan en borettshaver passe et dyr (hund eller katt) begrenset til maksimum 6 uker samlet pr. kalenderår. Hvis det på forhånd er to dyr i leiligheten, må borettshaveren søke styret om tillatelse uansett pensjonstidens lengde. Dyr i pensjon over 6 uker pr. kalenderår betraktes som anskaffet hvor tillatelse må innhentes på vanlig måte.

14. BILKJØRING - PARKERING

Det er forbudt å parkere på borettslagets område utenom de oppmerkede plasser.

Besøksparkeringsplassen er ment for besøkende, og beboere uten egen garasjeplass. Kjøring på gangveiene er kun tillatt i forbindelse med kjøring av syke eller funksjonshemmede eller ved transport av tyngre ting, All innkjøring skal skje i gangfart, under avlessing skal bilens lys være tent. Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassen eller i garasjen.

Utleie av parkeringsplass. Det er kun tillatt å leie ut plassen til beboere i Ulsholt borettslag. Styret skal ha beskjed om leiers navn og telefonnummer.

Det er ikke tillatt å foreta reparasjoner av kjøretøyer eller annet utstyr i garasjene. På parkeringsplassen er det ikke tillatt å foreta større reparasjoner.
Det er ikke tillatt å hensette biler uten skilter, campingvogner, eller hengere.
Dersom dette skjer, vil disse bli borttauet for eiers regning.
Biler som skal stå parkert, må ha beboerkort eller gjesteparkeringskort, dersom dette ikke gjøres vil det tilkomme en parkeringsavgift.

Vasking av bil er ikke tillatt i borettslagets garasjer.

Det er kun tillatt å lagre 4 dekk på biloppstillingsplassen

Når garasjene skal feies eller vedlikeholdes må alle biler, motorsykler, hengere mm. kjøres ut.
Det blir satt opp varsel/melding fra vaktmester når dette skal foregå. Under feiing/ vedlikehold kan biler ikke kjøres ut eller inn av garasjene.

På borettslagets område er det ikke tillatt å parkere større biler (over 3.500kg), campingvogner eller varehengere, samt uregistrerte kjøretøy.

15. MELDING - RUNDSKRIV etc.

Meldinger fra styret, eller den styret bemyndiger, til borettshaverne i form av rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensbestemmelser som en del av leiekontrakten.
Alle henvendelser til styret eller undergrupper skal skje skriftlig eller på e-post til ulsholt@styrerommet.no, eller vår hjemmeside Vibbo

16. LEDIGE LEILIGHETER

Den andelseier som har lengst ansiennitet i borettslaget gis førsterett til å tre inn i høyeste bud.
Alle som flyttet først inn i leiligheten da denne var ny har lik ansiennitet. Ved lik ansiennitet er det ansienniteten i OBOS som avgjør hvem som får tildelt leiligheten, men justeres opp til 14 års grense. Hvis denne også er lik blir det foretatt loddtrekning.

REGISTRERING AV DYREHOLD
Det er kun tillatt med **to husdyr pr. husstand.**
Registrering av dyrehold **SKAL** sendes styret i Ulsholt Borettslag.

NAVN: _____

ADRESSE: _____ TELEFON: _____

EIER AV LEILIGHET NR.: _____ I ULSHOLT BORETTSLAG

Undertegnede søker om tillatelse til å ha en hund/katt og forplikter seg til å sette seg inn i og til enhver tid følge gjeldende bestemmelser i Ulsholt Borettslag. Bestemmelsene følger vedlagt.

NAVN PÅ HUND/KATT: _____ KJØNN: _____

RASE: _____ FØDT, DEN _____/_____19_____

Styret skal ha beskjed når dyret ikke lenger bor i borettslaget.

Oslo, den _____/_____ 20___

_____
signatur

Vedtekter

for Ulsholt Borettslag org nr 951660671

vedtatt på ordinær generalforsamling den 02.05.2006.
Endret 16.05.2017, 25.05.2020 og 20.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ulsholt Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(8) Andelene nr. 4, 8, 86 og 104 eies av Oslo kommune og er knyttet til spesialinnredede leiligheter (bokollektiv).
Vedtektenes paragraf 3 gjelder ikke for disse andelene.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av

første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. «I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Styret ønsker varsel»

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, ikke opprinnelige varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, ike opprinnelige varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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. Ved skifte av sluk, dekker borettslaget denne kostnaden etter nærmere avtale. Styret skal informeres før arbeidet igangsettes.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, stoppekraner, opprinnelige varmekabler og ytterdører til boligen og reparasjoner eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for
den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder 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 frammøtte styremedlemmene.

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:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, -tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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.

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

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 OBOS, 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 453
ULSHOLT BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ULSHOLT BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 18:00, Furuset Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter om styrets sammensetning, antall varamedlemmer.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i ULSHOLT BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby, OBOS, som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Moseby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristin Moseby, OBOS, foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport for 2024.pdf
2. Styrets arbeid 2024.pdf
3. Kommentarer til regnskap 2024 og budsjett 2025.pdf
4. 0453 Ulsholt Borettslag Revisjonsberetning.pdf
5. 0453 Årsregnskap 2024 Ulsholt borettslag.pdf
6. Annen informasjon om borettslaget.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styrets honorar settes til kr 330 000 iht budsjett 2025.

Økningen er under KPI 2024 på 3,6%.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 330 000.

Sak 7

Endring av vedtekter om styrets sammensetning, antall varamedlemmer.

Forslag fremmet av:
Per Mathisen (for vagkomiteen)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi (valgkomiteen) ønsker endring av paragraf 8-1 som i dag lyder slik:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Vi ønsker at paragrafen rettes til:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

Forslaget innebærer at antallet varamedlemmer vil endres til inntil 2 (maks to).

- Dersom saken vedtas, legges det inn at vedtaket gjeldende fra og med generalforsamlingen 2025.

Valgkomiteen Ulsholt Borettslag

Per Mathisen.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak
Ny ordlyd i vedtekter paragraf 8-1 Styret (1): Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer. Gjelder fra og med generalforsamling 2025.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling 2025

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styreleder Stein Dahl Ulsholtveien 14

Styremedlem Arild Follinglo Ulsholtveien 24

StyremedlemChristine Lie Strømme Ulsholtveien 4 G

Som styremedlemmer 2 år foreslås:

Solveig Anny Hammershaug Ulsholtveien 24

Haque Nawaz Akhtar Chaudry Ulsholtveien 20

Som varamedlemmer 1 årforeslås:

Erik Backer Ulsholtvn 4 H

May Rani Solberg Ulsholtveien 20

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås

May Rani Solberg Ulsholtveien 20

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Stein Dahl Ulsholtveien 14

Som valgkomité foreslås:

Bushra Noreen Hussain Ulsholtveien 8 B

Tor-Andre Isene Ulsholtveien 36

Per Mathisen Ulsholtveien 4 F

Heidi Larsen Ulsholtveien 14

For Valgkomiteen

Per Mathisen Bushra Noreen Hussain

Tor-Andre Isene Heidi Larsen

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Haque Nawaz Akhtar Chaudry
- Solveig Anny Hammershaug

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Backer
- May Rani Solberg

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- May Rani Solberg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Stein Dahl

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Bushra Noreen Hussain
- Heidi Larsen
- Per Mathisen
- Tor-Andre Isene

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stein Dahl	Ulsholtveien 14
Nestleder	Arild Follinglo	Ulsholtveien 24
Styremedlem	Tom Rune Gulbrandsen	Ulsholtveien 34
Styremedlem	Solveig Anny Hammershaug	Ulsholtveien 24
Styremedlem	Christine Grindberg Strømme	Ulsholtveien 4 G
Varamedlem	Christian Moen Eriksen	Ulsholtveien 4 C
Varamedlem	Reinert Kamøy	Ulsholtveien 42
Varamedlem	Haque Nawaz Akhtar Chaudhry	Ulsholtveien 20

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Reinert Peter Kamøy	Ulsholtveien 42
Varadelegert	Stein Dahl	Ulsholtveien 14

Valgkomiteen

Tor-Andre Isene	Ulsholtveien 36
Heidi Larsen	Ulsholtveien 14
Per Mathisen	Ulsholtveien 4 F
Bushra Noreen Hussain	Ulsholtveien 8 B

Kontaktinformasjon
Borettslagets hjemmeside: https://vibbo.no/ulsholt
Styret: e-post: ulsholt@styrerommet.no Kontortid: 2 og 4 tirs. i måneden. kl. 18–19.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ulsholt Borettslag
Borettslaget består av 190 andelsleiligheter.
Ulsholt Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951660671, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune.
Gårds- og bruksnummer: 105/449 og 450. Første innflytting skjedde i 1978. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Ulsholt Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Oslo 31.03.2025

Styrets arbeid 2024

Antall styremøter
Det har vært avholdt 17 styremøter og behandlet 51 saker.
Styret har også holdt flere møter i forbindelse med diverse arbeider og vedlikehold.
Vi har faste leverandøravtaler på vedlikehold av borettslaget.

Vedlikehold

- Vi har hatt et stort rørleggerarbeid i forbindelse med tett avløp ved nr. 14 og ut til kommen.

- Muren ved parkeringsplassen og innkjøringen til garasjen er malt og reparert. Det er også byttet lys ved innkjøringen til garasjen.

- Det er byttet lys over de fleste inngangspartier til blokkene for å få et bedre lys.
- Dessverre har vi blitt nødt til å montere flere kameraer i garasjen.

- Brannslukkingsapparater er byttet. Ny røykvarslere er montert i oppgangene. Varslingssystem er også installert. Varslingen vil gå til Sikkerhetsgruppen Nordstrand AS som kontakter brann og redningsetaten.

- Vi har nå fått montert vannmålere som nå forteller oss hvor mye vann vi faktisk bruker. I løpet av 2025 vil det også bli montert vannmålere for rekkehusene.

- Lekeplassene er utbedret i henhold til pålegg. Borettslaget har avtale med et eksternt firma for å være sikre på at apparatene til enhver er i henhold til HMS krav.

Dugnad
Vårdugnaden ble avholdt på vanlig måte med meget godt oppmøte.
Dugnaden blir på mange måter også et sosialt treffpunkt.

Leverandøravtaler
Som nevnt har vi avtaler med flere leverandører. Disse har vi jevnlige møter med.
Det har vært litt problemer med måking i vinter. Styret har hatt møte med Komplett Drift AS om problemet.

Omsatte boliger siden forrige generalforsamling
• 10 boliger er omsatt fra og med mai i 2024 tom 15. februar 2025
• Gjennomsnittspris per kvm er ca. kr 51 245.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Inntekter: Driftsinntekter ligger ca kr 280 000 over budsjett, dette grunnet innhenting av tilskudd fra OBOS miljøfond på kr ca 137 000 samt bomiljøtilskuddet fra Oslo kommune på kr 195 000.

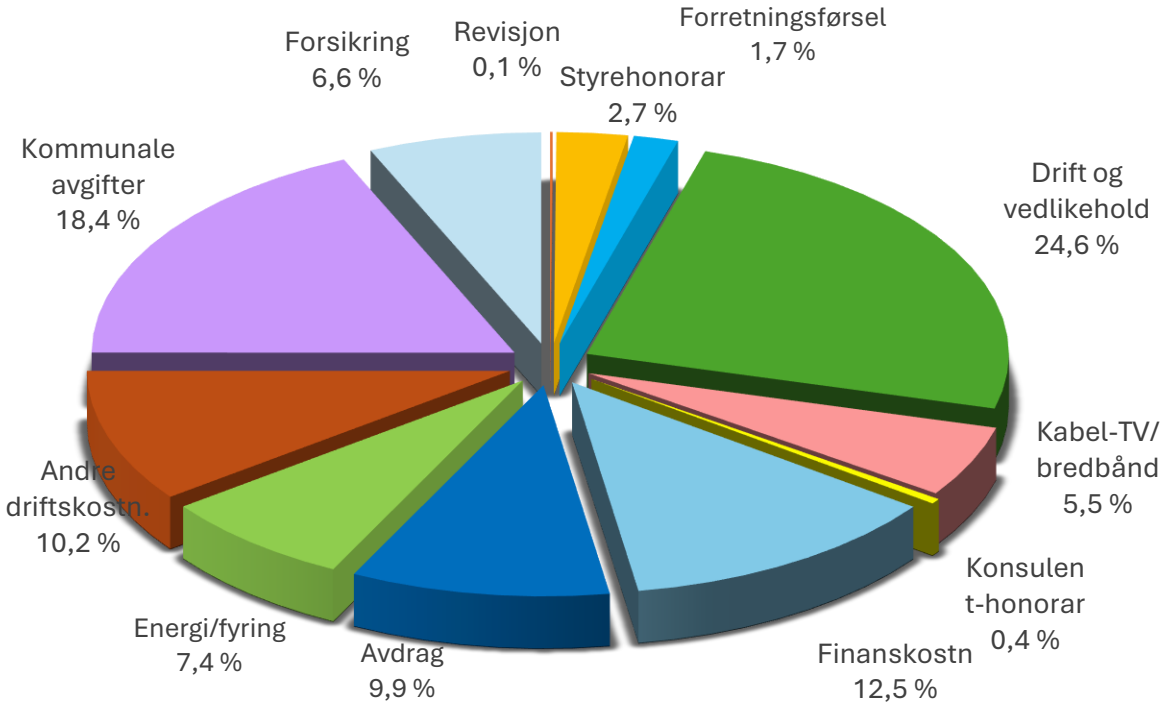
Kostnader: Drifts- og vedlikeholdskostnader er kr 1 712 373 høyere enn budsjettert, avvik er pga av bl.a. lekkasje på avløpsrør og gravearbeider i forbindelse med dette.

Energi og fyring ligger kr 500 648 lavere enn budsjett.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Kostnadsdiagram 2024



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 904 000 til ordinær drift- og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18% for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av bl.a. indeksjustering på bygninger på 3,6 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ulsholt Borettslag.

Lån
Ulsholt Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet har kvartalsvise terminforfall, flytende rente på 5,44% per 25.04.2025 og løper fram til 30.08.38.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 4% iht informasjon til styret av 30.11.24.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Ulsholt Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 1. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ULSHOLT BORETTSLAG
ORG.NR. 951 660 671, KUNDENR. 453

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 924 477**	**1 620 346**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		367 692	1 639 572
Tilbakeføring av avskrivning	15	76 469	76 469
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 330 352	-1 409 812
Innsk. øremerk. bankkto		-1 260	-2 097
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-887 451**	**304 132**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 037 026**	**1 924 477**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 695 235	2 551 742
Kortsiktig gjeld	-658 209	-627 265
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 037 026**	**1 924 477**

ULSHOLT BORETTSLAG
ORG.NR. 951 660 671, KUNDENR. 453

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 041 662	11 614 822	12 046 000	13 233 000
Andre inntekter	3	441 758	239 660	154 000	154 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 483 420**	**11 854 482**	**12 200 000**	**13 387 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 120	-43 710	-44 000	-44 000
Styrehonorar	5	-320 000	-310 000	-320 000	-330 000
Avskrivninger	15	-76 469	-76 469	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 000	-13 000	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-229 700	-218 140	-230 000	-242 000
Konsulenthonorar	7	-53 971	-37 104	-40 000	-40 000
Kontingenter		-38 000	-38 000	-38 000	-38 000
Drift og vedlikehold	8	-3 312 373	-2 155 064	-1 600 000	-1 904 000
Forsikringer		-889 777	-695 414	-730 000	-900 000
Kommunale avgifter	9	-2 469 423	-2 142 492	-2 448 000	-2 765 000
Energi/fyring	10	-999 352	-1 062 373	-1 500 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-734 688	-801 440	-729 500	-759 000
Andre driftskostnader	11	-1 368 651	-1 194 367	-1 233 000	-1 400 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 550 524**	**-8 787 573**	**-8 925 500**	**-9 936 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 932 896**	**3 066 909**	**3 274 500**	**3 451 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	109 395	43 367	0	0
Finanskostnader	13	-1 674 599	-1 470 704	-1 718 000	-1 605 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 565 204**	**-1 427 337**	**-1 718 000**	**-1 605 000**
ÅRSRESULTAT		**367 692**	**1 639 572**	**1 556 500**	**1 846 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		367 692	1 639 572		

ULSHOLT BORETTSLAG
ORG.NR. 951 660 671, KUNDENR. 453

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	61 965 500	61 965 500
Tomt		941 374	941 374
Andre varige driftsmidler	15	238 398	314 867
Miljøbankkonto, øremerket		44 865	137 746
SUM ANLEGGSMIDLER		**63 190 137**	**63 359 487**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	257 919	125 982
Driftskonto OBOS-banken		567 719	1 722 304
Sparekonto OBOS-banken		869 597	703 457
SUM OMLØPSMIDLER		**1 695 235**	**2 551 742**
SUM EIENDELER		**64 885 372**	**65 911 229**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 190 * 100		19 000	19 000
Opptjent egenkapital		24 133 978	23 766 286
SUM EGENKAPITAL		**24 152 978**	**23 785 286**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	28 324 097	29 654 449
Borettsinnskudd	18	11 709 600	11 709 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	40 488	134 629
SUM LANGSIKTIG GJELD		**40 074 185**	**41 498 678**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		403 538	371 804
Påløpte renter		138 998	146 128
Påløpte avdrag		115 673	109 333
SUM KORTSIKTIG GJELD		**658 209**	**627 265**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**64 885 372**	**65 911 229**
Pantstillelse	20	59 733 400	59 733 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2025
Styret i Ulsholt Borettslag

Stein Dahl/s/ Tom Rune Gulbrandsen/s/ Solveig A. Hammershaug/s/

Christine Grindberg Strømme/s/ Arild Follinglo/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 085 094
Kabel-TV	727 320
Trappevask	190 536
Parkeringsleie	25 416
Garasjeleie	17 616
Eiendomsskatt	2 548
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 048 530**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-5 400
Garasje	-1 468
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 041 662**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kortterminal	60 557
Miljøfond	137 746
Nettinnbetalinger	1 100
Nøkler	7 650
Oslo kommune tilskudd	195 000
Ladeinntekter	39 706
SUM ANDRE INNTEKTER	**441 758**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-45 120
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 120**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 320 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 188
Tilleggstjenester, OBOS	-24 158
Andre konsulenthonorarer	-17 625
SUM KONSULENTHONORAR	**-53 971**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-241 337
Drift/vedlikehold VVS	-1 500 115
Drift/vedlikehold elektro	-419 400
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-415 821
Drift/vedlikehold brannsikring	-450 362
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 425
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-135 739
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-96 206
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-2 968
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 312 373**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 557
Vann- og avløpsavgift	-1 575 578
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-886 936
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 469 423**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-274 509
Strøm oljefyr el.bereder	-724 843
SUM ENERGI / FYRING	**-999 352**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-138 382
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 430
Driftsmateriell	-3 214
Vaktmestertjenester	-249 960
Vakthold	-309 501
Renhold ved firmaer	-201 705
Snørydding	-225 601
Gressklipping	-175 943
Andre fremmede tjenester	-6 580
Kontor- og datarekvisita	-778
Trykksaker	-9 400
Andre kontorkostnader	-5 217
Telefon, annet	-4 185
Porto	-25
Kontingenter	-3 100
Gaver	-1 580
Bank- og kortgebyr	-4 941
Velferdskostnader	-14 109
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 368 651**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 958
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 615
Kundeutbytte fra Gjensidige	74 822
SUM FINANSINNTEKTER	**109 395**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 667 949
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-633
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 017
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 674 599**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1981	40 400 000
Tilgang 2005	21 565 500
SUM BYGNINGER	**61 965 500**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.105/bnr.449.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	43 750	
Avskrevet tidligere	-43 749	
		1
Møbler		
Tilgang 2020	84 356	
Avskrevet tidligere	-67 484	
Avskrevet i år	-16 871	
		1
Parkanlegg		
Tilgang 2021	344 140	
Tilgang 2022	73 050	
Avskrevet tidligere	-119 196	
Avskrevet i år	-59 598	
		238 396
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**238 398**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-76 469**

NOTE: 16
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	15 196
Tap på krav	-15 062
Forskuddsbetalte kostnader	257 785
SUM KUNDEFORDRINGER	**257 919**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2018	-38 494 274	
Nedbetalt tidligere	8 839 825	
Nedbetalt i år	1 330 352	
		-28 324 097
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-28 324 097**

NOTE: 18

Opprinnelig 1978	-11 495 500
Økt i 2008	-56 900
Økt i 2012	-26 500
Økt i 2014	-130 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-11 709 600**

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-40 488
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-40 488**

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 709 600
Pantelån	28 324 097
Påløpte avdrag	115 673
TOTALT	**40 149 370**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	61 965 500
Tomt	941 374
TOTALT	**62 906 874**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91837925. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Vaktmester
Borettslaget kjøper vaktmestertjenester fra Komplett Drift AS fra 1. april 2022.

Parkering
Borettslaget har venteliste på utleieobjekter. Kontrakt håndteres av styret. Leie el-bil legges til på leilighetsnivå. Garasje- og parkeringsplasser er innendørs. Garasjeplassene er smale.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV
Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Brostein ved gangsti fra p-plass	Oppgradering støttemur v parkeringsplass, Ny belysning i kjeller Brannsikringstiltak
2024	Anlagt frukthage	Bak nr 12
2024	Utbedring av avløpsrør	
2024	Montering av vannmålere - blokkene	
2023	Fasadevask Oppgradering av mur i rekkehus	
2022	Utbedring råteskader/fasadeplater	
2020 - 2021	Større vedlikehold	Nye hovedtavler strøm. Omtekking av tak. Utbedring av lekeplasser. Oppgradert fotballbanen Lademuligheter alle garasjeplasser
2018 - 2018	Større vedlikehold	Ny himling i garasjen Ny asfalt på gangveiene Nye garasjeporter på garasjene ute Fasadevask
2014 - 2014	Taktekking	Det er lagt nye tak på alle rekkehusene med nye avløp for å unngå vannlekkasjer
2014 - 2014	Fasadevask/maling	Hele boligmassen er vasket og nymalt.
2014 - 2014	Inngangspartier/Calling	Blokkene har fått nye inngangspartier med ny ringetablåer med kamera.
2003 - 2005	Fasaderehabilitering	Borettslaget ble rehabilitert med etterisolering, nye vinduer og ny kledning.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
Selskapsnummer: 453 **Selskapsnavn:** ULSHOLT BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for ULSHOLT BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951660671
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Furuset Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Kristin Moseby, OBOS, som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristin Moseby er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kristin Moseby, OBOS, foreslått. Som protokollvitne ble Per Mathisen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styrets honorar settes til kr 330 000 iht budsjett 2025.

Økningen er under KPI 2024 på 3,6%.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 330 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endring av vedtekter om styrets sammensetning, antall varamedlemmer.

Fremmet av: Per Mathisen (for vagkomiteen)

Vi (valgkomiteen) ønsker endring av paragraf 8-1 som i dag lyder slik:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Vi ønsker at paragrafen rettes til:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

Forslaget innebærer at antallet varamedlemmer vil endres til inntil 2 (maks to).

- Dersom saken vedtas, legges det inn at vedtaket gjeldende fra og med generalforsamlingen 2025.

Valgkomiteen Ulsholt Borettslag

Per Mathisen.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**

> Ny ordlyd i vedtekter paragraf 8-1 Styret (1): Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer. Gjelder fra og med generalforsamling 2025.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling 2025

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styreleder Stein Dahl	Ulsholtveien 14
Styremedlem Arild Follinglo	Ulsholtveien 24
StyremedlemChristine Lie Strømme	Ulsholtveien 4 G

Som styremedlemmer 2 år foreslås:

Solveig Anny Hammershaug	Ulsholtveien 24
Haque Nawaz Akhtar Chaudry	Ulsholtveien 20

Som varamedlemmer 1 årforeslås:

Eirik Backer	Ulsholtvn 4 H
May Rani Solberg	Ulsholtveien 20

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås

May Rani Solberg	Ulsholtveien 20

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Stein Dahl	Ulsholtveien 14

Som valgkomité foreslås:

Bushra Noreen Hussain	Ulsholtveien 8 B
Tor-Andre Isene	Ulsholtveien 36
Per Mathisen	Ulsholtveien 4 F
Heidi Larsen	Ulsholtveien 14

For Valgkomiteen

Per Mathisen Bushra Noreen Hussain

Tor-Andre Isene Heidi Larsen

Det ble presentert et benkeforslag som styremedlem på generalforsamlingen: Audun Wasmuth Vagleng.- Haque Nawaz Akhtar Chaudry valgte å trekke seg fra votering, slik at kun Solveig Anny Hammershaug og Audun Wasmuth Vagleng ble kandidater til de to plassene som styremedlemmer.

Videre kom det ønske om at de to varamedlemmene ble nummerert: Eirik Backer som 1. vara og May Rani Solberg som 2. vara.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Solveig Anny Hammershaug
Audun Wasmuth Vagleng

Følgende stilte til valg:
Haque Nawaz Akhtar Chaudry
Solveig Anny Hammershaug
Audun Wasmuth Vagleng

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
1.Eirik Backer
2.May Rani Solberg

Følgende stilte til valg:
Eirik Backer
May Rani Solberg

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

De to innstilte kandidatene byttet plass som henholdsvis delegat og vara før valget.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein Dahl

Følgende stilte til valg:
Stein Dahl

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
May Rani Solberg

Følgende stilte til valg:
May Rani Solberg

10. Valg av valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bushra Noreen Hussain

Tor-Andre Isene
Heidi Larsen
Per Mathisen

Følgende stilte til valg:
Bushra Noreen Hussain
Tor-Andre Isene
Heidi Larsen
Per Mathisen

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/17476-4	Jetmir Sabani	03.12.2025

Adresse: Ulsholtveien 22
Eiendom: 105/450
Ansvarlig søker: MARLOW ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: Anders Strand Ryssdal

Tillatelse til tiltak - Ulsholtveien 22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om fasadeendring, mottatt 23.10.2025.

Ansvarlig søker har ikke varslet naboene fordi tiltaket etter ansvarlig søkers vurdering ikke eller i liten grad berører naboenes og gjenboernes interesser, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter fasadeendring i Ulsholtveien 22, Ulsholt borettslag i bydel Alna. Dette innebærer utskifting av et eksisterende vindu med en ny balkongdør på fasade vest i leilighet H0101, og etablering av en ny platting og tilhørende levegg utenfor den nye døren.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene, og tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Eiendommen er regulert til underformål boligbebyggelse i reguleringsplan S- 4926, vedtatt 03.10.2017. Felt B8.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Visuelle kvaliteter

Tilsvarende fasadeendring er godkjent og gjennomført i borettslaget tidligere. Tiltaket ivaretar det enhetlige uttrykket, og er derfor i henhold til pbl. § 29-2.

Tekniske krav

Dere har ikke søkt om unntak eller dispensasjon og vi legger følgelig til grunn at tiltaket er i henhold til alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Naturfarer

Sikker byggegrunn

Søker bekrefter at tiltaket ivaretar sikker byggegrunn, jf. pbl. § 28-1 og kapittel 7 i TEK17.

Kvikkleire

Søker bekrefter at tiltaket oppnår tilfredsstillende sikkerhet mot relevante naturfarer uten kompenserende tiltak. Vi legger søkers utredning til grunn for tillatelsen.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Dere må oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Belin Fatahi
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

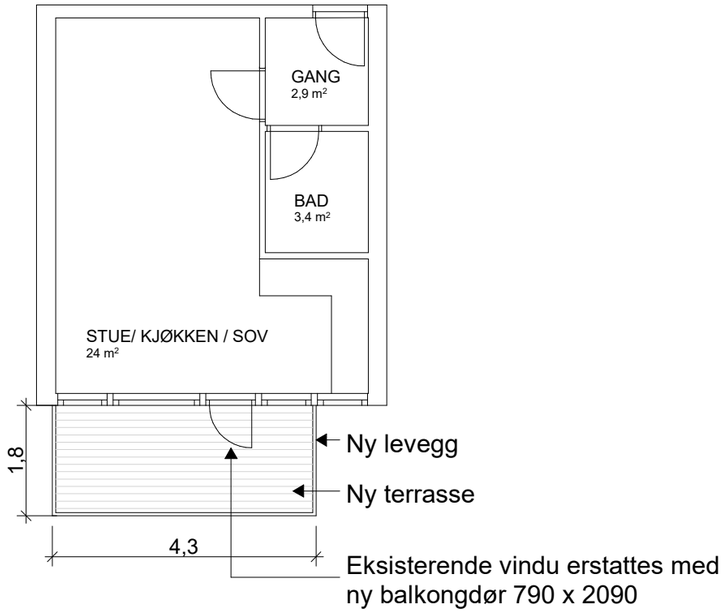
Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Situasjonskart
Plan og fasade vest

Mottakere:
MARLOW ARKITEKTER AS, Nina

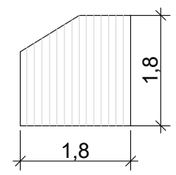
Kopi til:
Anders Strand Ryssdal



NY FASADE VEST - LEILIGHET H0101



NY PLAN - LEILIGHET H0101



OPPRISS AV NY LEVEGG - LEILIGHET H0101

MARLOW ARKITEKTER AS
Gamle Ringeriksvei 56, 1357 Bekkestua Tlf. 67590040
www.marlowarkitekter.no post@marlowarkitekter.no

Prosjektfase:	Gnr/bnr:	Prosjekt:	Prosjektnummer:	Tegningsnummer:	Dato: **13.10.2025**
Søknad	105/450	Ulsholtveien 22 - H0101 1053 Oslo	2734	A20-4	Rev:
		Prosjekttype: **Fasadeendring**			Tgn/ktr: **NM/AN**
		Tiltakshaver: **Anders Strand Ryssdal**	Vedlegg:	Tegning:	Mål:
		Filsti: J:\Prosjekter\Ulsholtveien 22 - 2734\DAK-tegninger\Hovedtegninger\Hovedfil\Ulsholtveien 22 - fasadeendring.pln	E- 4	Ny plan og fasade	1:100/A3

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Nabolagsprofil

Ulsholtveien 22 - Nabolaget Gran - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

Gransletta Linje 65, 79	5 min 0.5 km
Furuset T-bane, buss	8 min 0.7 km
Furuset Linje 2	8 min 0.7 km
Grorud stasjon Linje L1	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 12.8 km

Skoler

Furuset skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	14 min 1.1 km
Bakås skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	22 min 1.8 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 4.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 5.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

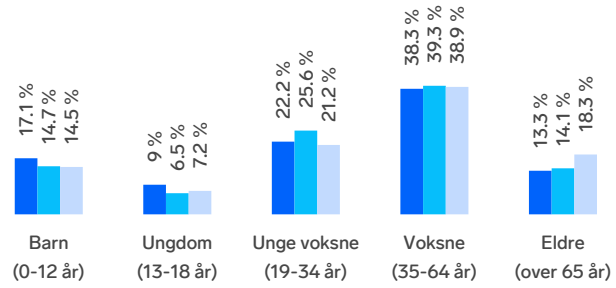
Naboskapet

Høflige 63/100

Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gran	1 986	818
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Scala private barnehage (1-6 år) 54 barn	5 min 0.5 km
Gransletta barnehage (0-5 år) 81 barn	6 min 0.5 km
Haugenstien barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Furuset Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km
Nærbutikken Grorud PostNord, søndagsåpent	10 min 0.8 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

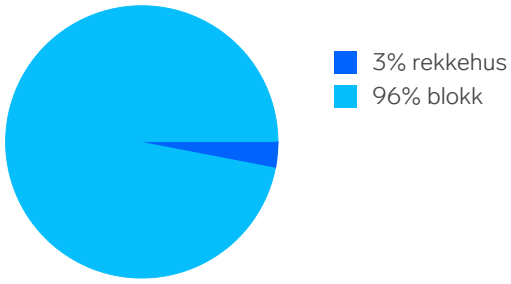
Støynivået
Lite støynivå 81/100

Trafikk
Lite trafikk 81/100

Sport

Grorudveien - balløkke Ballspill	4 min 0.4 km
Vesterstien/furustien balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Actic Furuset Senter	8 min
Mudo Furuset	10 min

Boligmasse



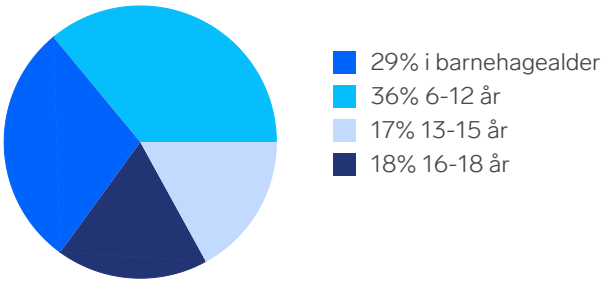
«Sentralt men samtidig romslig og mye grøntområder.»

Sitat fra en lokalkjent

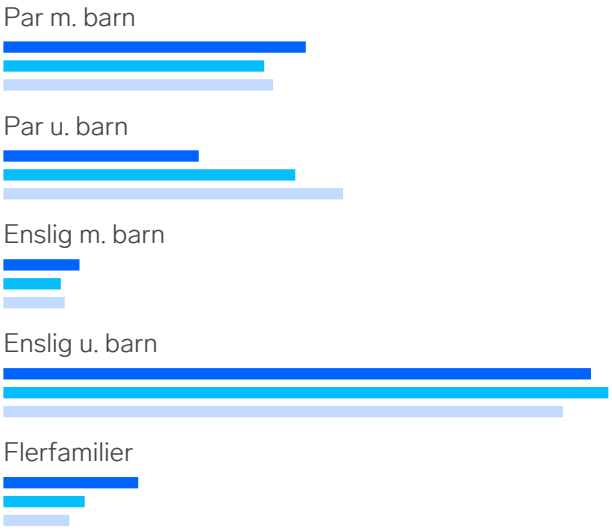
Varer/Tjenester

Furuset Senter	8 min
Vitusapotek Furuset	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



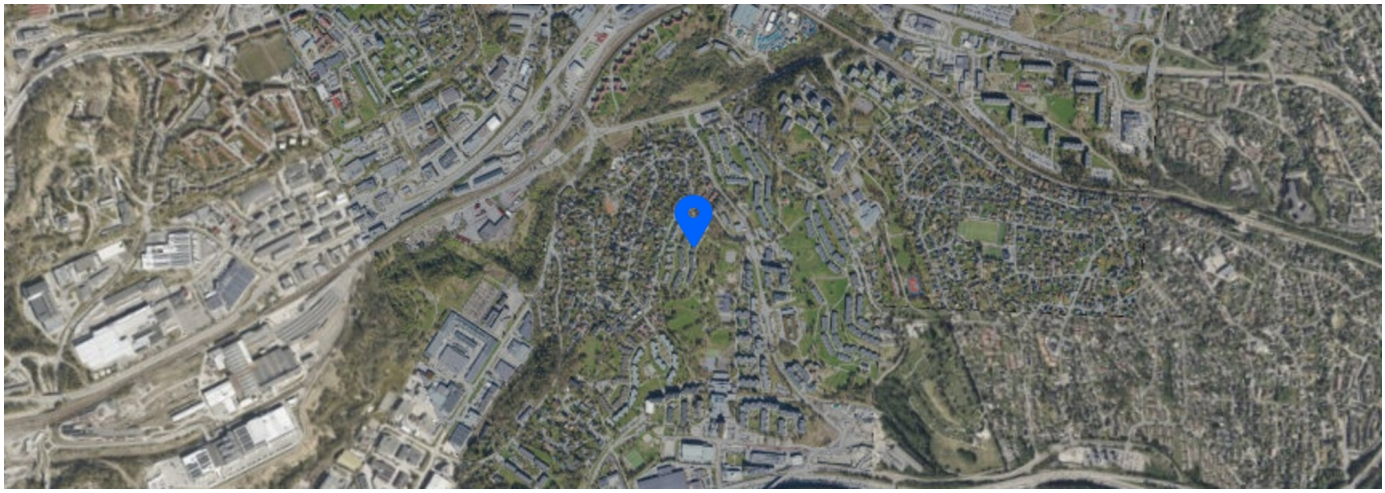
Familiesammensetning



Sivilstand

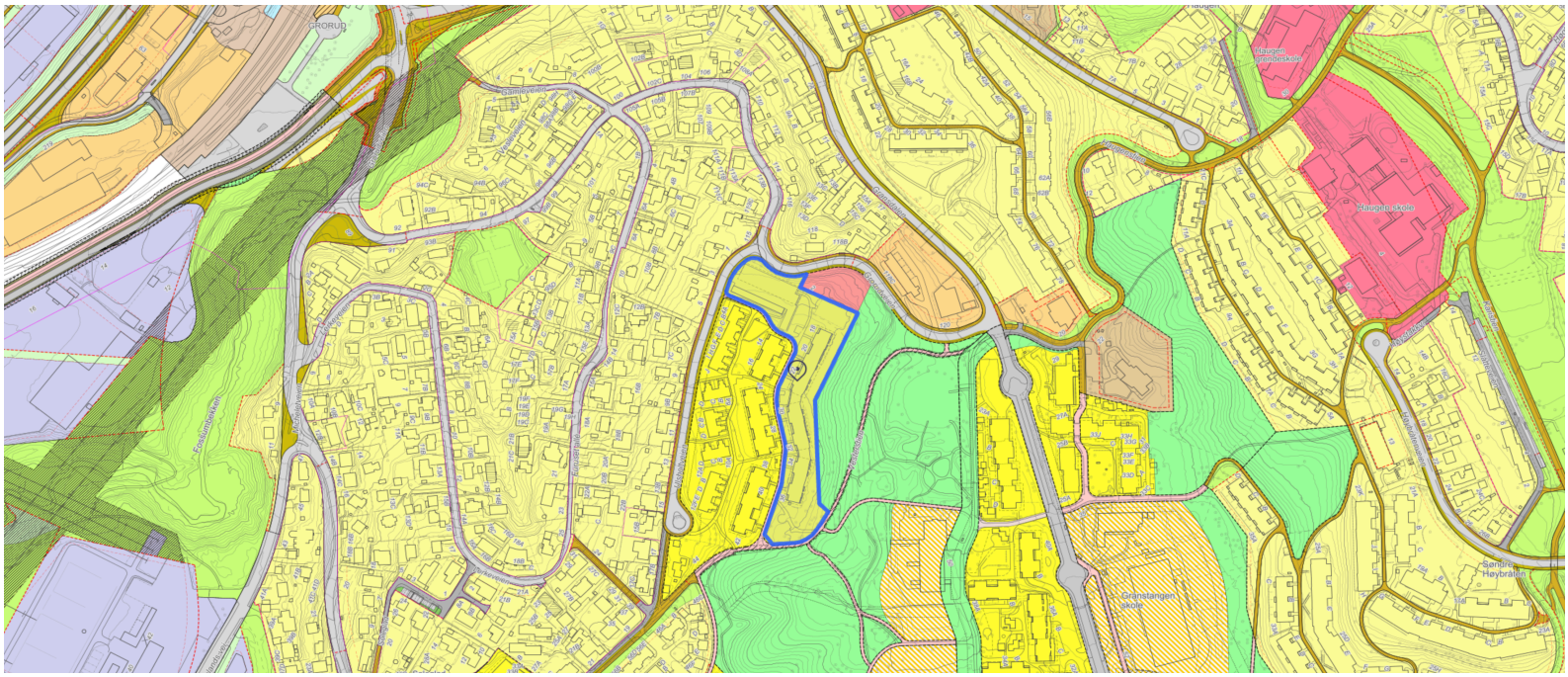
		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


GRORUD
Haugen ungdomsskole
Haugen skole
Granstangen skole
Søndre Høybråten

Oslo

S-1955

Reguleringsplan for 105/2, 111/31 m.fl. felt C på Furusetområdet byggeområde for boliger, friområde, trafikkområde m.v.

Vedtaksdato: 23.10.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401383
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 20274, V191201N2

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

SE ENDRET REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV FELT C2 – KURLANDSTIEN 8,10,12,18,26,32 OG 34 I V191201N2

Se sak 202/74: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for gnr.105, bnr.2, m.fl., Furusetområdet, felt C

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for gnr.105, bnr.2, gnr.111, bnr.31 m.fl., felt C på Furusetområdet.
Byggeområde for boliger, offentlig bebyggelse, friområde, trafikkområde m.v., Oslo kommune.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte området er avsatt til:
1) Byggeområde for boliger, feltene C1 og C2.
2) Tomt med eksisterende boligbebyggelse samt diverse justeringsarealer for villabebyggelsen langs Furusetveien.
3) 3 tomter for offentlig bebyggelse, skole og daginstitusjoner.
4) Friområder og turvei.
5) Trafikkområder (veier, gang-/sykkelveier).
6) Felles avkjørsel.

§ 3. Boligområdene C1 og C2 kan til sammen bebygges med totalt inntil 50 000 m2 brutto boligareal innenfor de angitte grenser for bebyggelse (U=maks 0,5). Fellesrom i 1.etasje og underetasje medregnes ikke. Boligbebyggelsen kan opp føres med inntil 4 etasjer. Underetasje kan tillates der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det. Ballfelt kan innpasses i friområde øst for plan området.
1) Garasjering bør fortrinnsvis anordnes under boligblokker.
2) I område S4 kan bygningsrådet til supplement for boligområdet tillate oppført institusjon, næringsbygg eller andre anlegg med servicetilbud for beboerne (inklusive grøntarealer, men ikke rene boliger) i inntil 2 etasjer + underetasje og med maks. 2500 m2 brutto gulvareal.

§ 4. I boligområdene C1 og C2 kan det innpasses kategoriboliger (for funksjonshemmede, ungdommer, trygdede, betjening, utdanningssøkende og andre), institusjoner (sykehjem, hjem for rehabiliterte alkoholikere etc.) og nødvendig nærservice (butikk, lege, post, bank o.s.v.)

§ 5. Ved nybygg kan eksisterende privat eiendom bebygges med maks. 2 etasjer og en utnyttelsesgrad på U=maks.0,25.

§ 6. De offentlige og private gangveier kan kun benyttes til absolutt nødvendig kjøretrafikk til boliger, grendeskole og institusjoner. Herunder regnes trafikk av f.eks. sykebiler, utrykningskjøretøyer, biler for flyttetransport og varetransport samt tilkjøring til private eiendommer langs den del av Ulsholtveien som reguleres til gangvei/sykkelvei.

§ 7. Før søknad om byggetillatelse innsendes for en eller flere bygninger skal bygningsrådet ha vedtatt:
1) bebyggelsesplan under ett for hele enkeltområder (C1 og C2),
2) fullstendige planer for de ubebygde deler av de enkelte områder, alt i målestokk 1:500, jfr. § 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo.

§ 8. For boligbebyggelsen skal det avsettes 1.4 biloppstillingsplasser pr. leilighet. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette angis/vises på bebyggelsesplanen. Nødvendige biloppstillingsplasser for grendeskole og barneinstitusjoner skal avsettes etter bygningsrådets nærmere bestemmelser. For virksomheter som etableres i område S4 skal det opparbeides parkeringsplasser på egen tomt i det antall bygningsrådet bestemmer.

$10. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivingen og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

Oslo

S-4926

Områderegulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for klima-effektiv Furuset.

Vedtaksdato: 03.10.2017
Vedtatt av: Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 200901319
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200901319

Dokumentet består av 22 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 KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING FOR KLIMAEFFEKTIV BYUTVIKLING PÅ FURUSET

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er:

- Å utvikle Furuset til et forbildeområde innen miljøvennlig og klimaeffektiv byutvikling og å legge grunnlag for markant redusert klimagassutslipp i fremtiden.
- "Fra senter til sentrum" – å skape og utvikle Furusets offentlige rom og møteplasser.
- Å styrke den blågrønne strukturen.
- Å etablere et robust trafikksystem med fokus på de myke trafikantene og kollektivtransport.
- Å forsterke knutepunktet gjennom boligfortetting, større boligvariasjon og arbeidsplassutvikling.
- Å videreutvikle den offentlige infrastrukturen.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer BGD - 200901319, datert 15.02.2013, revidert 19.11.2014 og 23.05.2016.

§ 3 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Vertikalnivå 1 (under terreng)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg	K9

Hensynssoner:

H810-5 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging	

Vertikalnivå 2 (på terreng)

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse	B1-B8
Sentrumsformål	S1-S13

Offentlig eller privat tjenesteyting: - undervisning (skole)/barnehage - annen religionsutøvelse - barnehage	 T1, T3-T4 T2 T5-T6
Grav- og urnelund	U
Boligbebyggelse/barnehage Boligbebyggelse/barnehage/institusjon (sykehjem/omsorgsboliger)	BT1-BT2 BT3
Boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/ overnatting/bevertning	BTN
Offentlig el. privat tjenesteyting/kontor/hotell/overnatting/bevertning	TN

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg	K1-K8, f_V1-V3
Gatetun	G1-G3
Torg	M
Gang-/sykkelvei	

Grønnstruktur:

Park	P1-P6
Friområde	F

Hensynssoner:

Sikringssone	
H190 Andre sikringssoner – (fremtidig t-banetunnel)	
Sone med angitte hensyn	
H550 Bevaring landskap	
H570 1-2 Bevaring kulturmiljø	
Gjennomføringssone	
H810_1-5 Krav om felles planlegging	

Vertikalnivå 3 (over terreng)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Gang-/sykkelvei	

VERTIKALNIVÅ 1 (under terreng):

§ 4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Felt K9 - E6 under lokk

Det kan etableres vei (Europavei 6) innenfor felt K9. Det kan bygges lokk over E6 innenfor feltet.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging (H810_5)

Det skal utarbeides én felles detaljreguleringsplan for felt K9, samtidig med feltene K2, K6-K8 og P4-P6 og hovedsykkelveien på vertikalnivå 2.

VERTIKALNIVÅ 2 (på terreng):

§ 6 PLANKRAV

For feltene BT1-BT3, BTN, T4-T6, TN, S1-S4, S9-S13, P4-P6 og K5 skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak. Sykehjem tillates godkjent som byggesak innenfor byggegrense i felt S11 uten detaljreguleringsplan.

§ 7 FELLESBESTEMMELSER – MILJØOPPFØLGING

7.1 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogrammet (datert 17.12.2014) skal ligge til grunn for detaljreguleringer og byggesaker. Programmet skal revideres hvert 5. år, og det skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Det kreves utarbeidet kvalitetsoppfølgingsplan ved detaljregulering og byggesak. Unntak kan gis for bebyggelse og anlegg på mindre enn 250 m^2 BRA. Kvalitetsprogrammet er retningsgivende for utforming av samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, grøntstruktur, overvannshåndtering og belysning.

7.2 Klimagassutslipp og klimagassregnskap

Bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og grøntstruktur skal ha lave CO2-utslipp. Bygningsutforming som gir lavt energiforbruk (passiv- eller plusshusnivå) skal legges til grunn og redegjøres for ved søknad om rammetillatelse. Ved prosjektering av bebyggelse og anlegg og større samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, skal det utarbeides klimagassregnskap som verktøy for klimaeffektive valg i prosessen. Klimagassregnskap skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

7.3 Materialbruk

Materialer for bygninger og anlegg skal være varige og oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at tiltaket tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig og ha gode helsemessige egenskaper med lave utslipp av skadelige stoffer, lave klimagassutslipp og god klimatilpasning.

7.4 Energiforsyning

Felles energianlegg for vannbåren varme tillates etablert for planområdet. Byggverk innenfor området skal tilknyttes energianlegget.

Byggverk, som oppføres innenfor planområdet, og som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten etter pbl. § 27-5 andre ledd.
Det tillates etablert solfangere eller andre energiproduserende enheter som skal plasseres på tak av bygg og fasader av bygg. Løsningene skal være integrert i den arkitektoniske utformingen.

7.5 Overvannshåndtering og bekkeåpning

Overvann skal håndteres lokalt, skal infiltreres i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvannshåndtering skal være i tråd med føringer i Kvalitetsprogrammet og prinsippkart for overvann for hele området (jf. Kvalitetsprogram, side 52, datert 17.12.2014).

Terreng og landskapsforming må tilpasses fremføringen av sammenhengende flomveier. Grøntområdene skal tilrettelegges for infiltrasjon og fordrøyning.

7.6 Grønn arealfaktor (GAF)

Grønn arealfaktor (GAF) skal brukes som verktøy for dimensjonering av vegetasjon etter følgende formel (jf. Kvalitetsprogram, side 28, datert 17.12.2014):

$$\text{GAF} = \frac{\text{Økologisk effektivt areal}}{\text{Totalt tomteareal}}$$

Økologisk effektivt areal er summen av alle typer arealer innenfor et tomteareal, både grønne flater og harde flater med eventuelle tilhørende tilleggsfaktorer. Størrelse på hver arealtype ganges med tilhørende faktor etter beregningsgrunnlag angitt i tabell s. 29 i Kvalitetsprogrammet, datert 17.12.2014.

Det skal minimum oppnås følgende grønn areal faktor:
Felt B1-B8, T1-T6, BTN, BT1-BT3: 0,6
Felt S1-S13, TN: 0,3
For samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er GAF angitt i §§ 9.2-9.8 og 9.11-9.13.

7.7 Renovasjon

I nybygg skal tilstrekkelige arealer settes av til håndtering av nærings- og husholdningsavfall. Det skal etableres fellesløsninger som egne avfallsrom, dypoppsamlere, eller avfallsug integrert i bebyggelsen med trinnløs adkomst for renovatør. Det skal etableres en minigjenbruksstasjon på minimum 150 m^2 på enten felt S1, S2, S5, S11 eller S13 integrert i bebyggelsen.

7.8 Parkering

7.8.1 Sykkelparkering

Det skal etableres 150 % sykkelparkering av den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for tett by. Minimum 10 % av sykkelparkering skal etableres på terreng nær inngangsparti.

Det skal i tillegg etableres sykkelparkering i offentlige gate- og plassrom, hvorav halvparten er overdekket:

Felt P3 - Furustien:	100 sykler
Felt K1, G1 - Bygata:	50 sykler
Felt M - Trygve Lies plass:	50 sykler

Minimum 75 % av plassene skal være offentlige, mens inntil 25 % kan være bysykkelplasser. Det skal etableres sykkelparkering som er overdekket og med låsbar inngjerding ved T-banestasjonen.

7.8.2 Bilparkering

Følgende parkeringsnorm skal legges til grunn for beregning av maksimum antall tillatte parkeringsplasser i felt S1 – S13

Bolig:	0,6 plasser pr 100 m² BRA
Kontor:	1,6 plasser pr 1000 m² BRA
Forretning/detaljhandel/bevertning:	2 plasser pr 1000 m² BRA
Kulturinstitusjon:	1,6 plass pr 1000 m² BRA
Undervisning, barneskole, barnehage:	1 plasser pr 10 årsverk
Sykehjem:	1 plass pr 10 senger
Hotell:	1 plass pr 10 rom

Det tillates i tillegg inntil 500 plasser i tilknytning til felt S1, og 100 plasser i tilknytting til felt S4 som et felles parkeringsanlegg plassert under felt M. Nedkjøring til parkeringsanlegget skal være fra S5 eller S6 øst for bussholdeplass i felt K1, og fra felt S4 med avkjøring fra felt K4.

Maksimum antall tillatte plasser i øvrige felt innenfor planområdet skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for tett by. Maksimum antall plasser for næringsformål er minimumsnormen.

For feltene BT1-BT2, BTN, S1- S13 og TN skal parkering anlegges under bakken. Parkeringen kan etableres som felles anlegg for flere felt. Minimum 10 % av plassene skal ha ladestasjon for el-bil.

7.9 Støy og luftkvalitet

De til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy (T-1442/2012) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av detaljreguleringer og søknader om tillatelse til tiltak.

7.10 Geoteknikk

Ved detaljregulering eller søknad om tillatelse til tiltak skal det gjennomføres geotekniske undersøkelser som avdekker om det finnes skredfarlig kvikkleire, og det må dokumenteres at utbygging vil gi tilstrekkelig områdestabilitet.

§ 8 BEBYGGELSE OG ANLEGG

8.1 Generelt

8.1.1 Arkitektonisk kvalitet og utforming

Bygningsmassen, tilhørende uteareraler og offentlige byrom skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Det skal gis et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet. Bebyggelsen skal gis en bymessig utforming, med henvendelse mot gater, gatetun og torg. Forretning, bevertning og tjenesteytende virksomhet skal lokaliseres mot, og med inngang fra gater, gatetun og torg.

Bebyggelsen skal utformes med godt samspill i materialvalg og volumoppbygging. Eventuelle svalganger og balkonger skal integreres i den arkitektoniske utformingen og ha høy estetisk og bruksmessig kvalitet, også som privat uteoppholdsareal. Svalganger skal ikke vende mot offentlige rom eller gater. Bygningsmassen skal ved fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i horisontal- og vertikalretningen bidra til å dele opp store volumer og gi variasjon i lange fasadeløp.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takene skal bygges som grønne tak for vannfordrøyning med minimum 40 % overflate med vegetasjon. Det skal tilrettelegges for opphold ved etablering av takterrasser og takhager med mulighet for dyrking. All åpen overvannshåndtering skal inngå som en integrert del av den arkitektoniske utformingen.

Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og lignende integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates takoppbygning med inntil 3 m over maks. gesims, og inntil 20 % av takflaten. Slike takoppbygg skal være tilbaketrukket fra fasadelivet med minimum 3 meter. Ved tak over sokkeletasje/kjeller som benyttes til uteareal skal minimum 50 % av takarealet ha overflate med vegetasjon med minimum 80 cm vekstlag for beplantning av trær og busker.

8.1.2 Boligkvalitet

Leiligheter skal være gjennomgående eller ha fasader med solinnfall mot 2 ulike himmelretninger. Leiligheter som er ensidig belyste fra nord eller nord-øst tillates ikke. Svalganger tillates der det dokumenteres at løsningene gir god bokvalitet og oppholdssoner. Alle leiligheter i felt S1-S13, BT2 skal ha tilgang på felles takterrasse i sin bygning som dekker minimum 20 % av takflaten.

8.1.3 Leilighetsfordeling:
Innenfor hvert enkelt felt skal leilighetsfordelingen være som følger:
Maksimum 35 % av leilighetene skal være 35 - 50 m^2 BRA
Minimum 40 % av leilighetene skal være over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.
Leiligheter mindre enn 35 m^2 tillates ikke, men unntak kan gjøres for studentboliger med avtale med utdanningsinstitusjon.

I felt BTN fastsettes en leilighetsfordeling som gir flere små leiligheter i detaljreguleringen.

8.1.4 Beregning av utnyttelse
Bruksareal under terreng medregnes ikke i BRA der avstanden mellom himling og ferdig planert terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 m. Glassgårder og rom med stor høyde skal regnes uten teoretiske plan.

8.1.5 Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak, skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av byggetomten, felles oppholdsarealer på tak og tilliggende uteoppholdsarealer. Utomhusplanen skal vise:

- Sammenhengen med og avgrensningen mot tilliggende utearealer.
- Gangarealer, anlegg for aktivitet og opphold, møblering, belysning, sykkel- og parkering, og avfallsanlegg.
- Vegetasjon, beplantning og materialbruk på bakkeplan.
- Terrenghøyder, skjæringer, forstøtningsmurer, trapper og ramper.
- Hvordan universell utforming er ivaretatt; stigningsforhold i % skal angis.
- Sikres tilstrekkelig areal for lokal håndtering av overvann, infiltrasjon i grunn og vegetasjon.
- Tilgjengelighet for redningsbil og avfallshåndtering.
- For bebyggelse som inneholder boliger skal det også redegjøres for hvordan krav til utearealer ivaretas, jf. § 8.1.6.
- Utearealene skal etableres samtidig med utbygging av det enkelte felt og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

8.1.6 Kvalitet på uteoppholdsarealer
Kravet til uteoppholdsareal for boliger innenfor feltene skal følge tabellen under.

Kategori	Områdetype1	Områdetype 4
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) (% av m^2 BRA bolig)	12 %	20 %
Andel av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på terreng eller lokk på/over gateplan, minimum	0 %	75 %
Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Dvs. andel av MFUA som har en størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende fysisk aktivitet og lek.	Minst 150 m^2 på tak, terreng eller lokk på/over	Minst 80 % av uteareal på terreng eller lokk på/over

	gateplan	gateplan
Minste størrelse på SFUA-enheter	150 m^2	250 m^2. Der normen gir SFUA> 1250 m^2 skal det etableres flest mulig enheter på minst 500 m^2
Prosentandel felles uteoppholdsareal (MFUA) som skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20	20 %	50 %

For felt S1 og S4, skal områdetype 1, tettest by, legges til grunn.
For felt S2-S3, S5-S13, B1-B8, BT1-BT3, BTN skal områdetype 4, åpnere by, legges til grunn.

Avstand mellom bygninger på motstående sider av felles uteoppholdsareal skal være minst 1,5 ganger bebyggelsens gjennomsnittlige gesimshøyde. Avstanden skal uansett ikke være mindre enn 17 meter. Inntrukne etasjer tillates dersom økt avstand til inntrukket fasade er minst 1,5 ganger økt høyde.

8.1.7 Forretning, bevertning

Bevertning og forretning tillates kun etablert i underetasje, første og andre etasje. Unntak kan gjøres for bevertning på tak i felt S1. Maksimum tillatt forretning og bevertning innenfor felt S1 er 15 000 m^2 BRA. Forretnings- og bevertningsarealene i S1 kan også fordeles på felt S2, S11-S13 hvis feltene bygges sammen som et handelssenter. For hvert av feltene S4-S9 tillates maksimum 1000 m^2 BRA forretning og bevertning, for felt S3 maksimum 2000 m^2 BRA, for hvert av feltene S2, S10 og S13 maksimum 500 m^2 BRA og for felt BTN maksimum 1500 m^2 BRA. Det tillates ikke etablert forretningsenheter større enn 300 m^2 BRA innenfor hvert av feltene S2-S13 og BTN.

8.1.8 Bebyggelse langs E6 – lokk, utbygging før og etter lokk

Ved utbygging før lokk over E6 er etablert, skal ny bebyggelse innenfor felt S3, S9, S10, T2 og BTN plasseres og utformes slik at den fungerer som støyskjerm mot E6. I detaljreguleringsplan skal det fremgå hvordan bebyggelsen kan tilpasses situasjonen når det er etablert lokk over E6, bl.a. med innpassing av boliger ut mot nye grøntområder på lokk (P4 - P6).

Når det er etablert lokk over E6 tillates etablert boliger og annen støyfølsom virksomhet (jf. T-1442/2012) med fasade og uterom mot lokket.

Minimum 60 % av BRA i feltene S3, S9, S10, og BTN skal være boliger og bebyggelsen plasseres slik at det sikres gode forbindelser mellom områder sør for feltene og lokk.

8.1.9 Grunnundersøkelser – utbygging ved eksisterende T-banekulvert

Ved søknad om tillatelse til tiltak som berører eksisterende T-banekulvert skal det gjøres grunnundersøkelser og utarbeides en teknisk plan for hvordan ny bebyggelse ivaretar T-banestasjon og t-banekulvert. Grunnundersøkelsene og teknisk plan skal sendes til Sporveien Oslo AS til uttalelse.

8.2 Boligbebyggelse, feltene B1 – B8

8.2.1 Arealbruk, plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og med maksimum møne- og gesimshøyde som angitt på plankartet. Mindre bygninger som sykkelboder og lignende, kan tillates utenfor byggegrensene.
Innenfor byggegrense mot Granstangen innenfor felt B3 er maksimum tillatt BYA= 1000 m^2.
Innenfor bestemmelsesgrense i felt B7 og B8 tillates rekkehus med maksimum møne- og gesimshøyde 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det tillates innenfor bestemmelsesgrensene for felt B7 og B8 mindre tiltak som etterisolering, balkongutbygging og lignende av eksisterende bebyggelse.

8.2.2 Utforming og fortettingsgrep

Ny bebyggelse skal samspille med eksisterende kvaliteter i bebyggelsesstruktur, volumoppbygging og uterom innenfor feltene B1-B8. Ny bebyggelse i feltene skal etableres med fortettingsgrepene beskrevet i tabellen under. En normaletasje angitt i tabellen, tilsvarer 3 meter fra overkant dekke til overkant dekke.

Felt	Fortettingsgrep
B1, B2	Innenfor felt B1 og B2 kan bebyggelse tillates påbygd tilsvarende inntil 1-2 normaletasjer. Volumkomposisjon med gradvis nedtrapping av bebyggelse mot vest skal ivaretas.
B3,B4	Innenfor feltene B3 og B4 tillates ny bebyggelse i 2-3 normaletasjer langs Furustien (P3). Det tillates også ny bebyggelse i 3-4 normaletasjer innenfor bestemmelsesgrense innenfor felt B3.
B5, B6	Innenfor feltene B5 og B6 opprettholdes dagens byggehøyder og struktur.
B7	Innenfor felt B7 tillates ny bebyggelse i 3-4 normaletasjer langs Jerikoveien. Innenfor bestemmelsesgrense i feltet skal strukturen med rekkehus i 2 etasjer opprettholdes.
B8	Innenfor felt B8 tillates ny bebyggelse i 3-4 normaletasjer langs Grorudveien. Innenfor bestemmelsesgrense i feltet skal strukturen med rekkehus i 2 etasjer opprettholdes.

Boligbebyggelse, boder, beplantning mv. mot felt P3 - Furustien skal gis en utforming som samspiller med det offentlige byrommet.

8.2.3 Dokumentasjonskrav

Sammen med byggesøknad skal følgende dokumenteres i tillegg til krav i § 8.1.3:

- Beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.
- Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på nabotomter/ i nærområdet.
- Sol- og skyggeforhold for boliger og uterom 1. mai kl. 15.00 og 18.00.
- Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol og miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.

8.3 Sentrumsformål, felt S1-S13

8.3.1 Arealbruk og plassering

Ny bebyggelse i feltene S1- S13 skal plasseres i henhold til regulert byggelinje mot Felt K1 og G1 (Bygata), felt P3 (Furustien), felt M (Trygve Lies plass) og felt K4 (Søren Bulls vei). Gjennomganger tillates om det dokumenteres at det øker den arkitektoniske kvaliteten.
Der det ikke er vist byggegrenser eller byggelinje, er byggegrensen lik formålsgrensen. Bebyggelsen bør i hovedsak ligge i formålsgrensen, men kan stedvis trekkes tilbake for å gi variasjon og å gi rom for uteoppholdsarealer.
I første etasje mot felt K1 og K3 (Bygata), felt P3 (Furustien), felt M (Trygve Lies plass) og felt K4 (Søren Bulls vei) skal det etableres publikumsrettede funksjoner som har inngang fra og henvender seg mot gate/byrom. Fasadene i første etasje skal utformes med store vindusflater. For hvert av feltene S2, S8 og S13 skal minimum 50 %-BRA være boliger. For feltene S6 og S7 skal den samlede boligandelen være minimum 50 %-BRA.

8.3.2 Felt S1

Maksimum tillatt % -BRA=500 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 27 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for 1. og 2. etasje er 4,0 m.

Det skal sikres romslig og godt lesbar offentlig tilgjengelig nedgang til T-banestasjon innenfor feltet. Bebyggelse skal plasseres for å gi gode solforhold på Trygve Lies plass (M) og Furustien (P3). Hvis bygninger i felt S1 bygges sammen med felt S2 og/eller S13 skal det etableres glassoverdekte passasjer gjennom bygningen med innganger i sør mot felt K3, i nord mot gang-/sykkelvei, i vest mot Trimmen og i øst mot Trygve Lies plass (felt M).

8.3.3 Felt S2, S5-S7, S13

Maksimum tillatt %-BRA = 200 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 19 m. over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for første etasje er 4,0 m. For felt S5 gjelder tillatt minimum innvendig høyde 4,0 m for 1. og 2. etasje. Det skal sikres atkomst til felt S12 gjennom felt S2.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den gir god romdannelse og samspiller med uterommene til felt B1, B2 og S12. Opphøyd uterom på sokkeletasje tillates ikke i feltene. I felt S2 skal det sikres offentlig tilgjengelig nedgang til T-banestasjon. Nedgangen til T-banestasjonen skal være universelt utformet.

8.3.4 Felt S3

Maksimum tillatt %-BRA = 225 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 26 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for første etasje er 4,0 m. Innenfor feltet skal minimum 5 % av boligenhetene være over flere etasjeplan.

I felt S3 skal det gjennom feltet etableres minst to passasjer på terrengnivå i tilnærmet nord-sør retning. I passasjene skal det settes av minimum 6 m bredde til gang- og sykkelvei. I tilknytning til passasjene bør det planlegges torg/møteplass iht. retningslinje i Kommunedelplan for torg og møteplasser. Passasjene skal danne forbindelser mellom P1 og hovedsykkelvei, eventuelt med lokk (P4). Bebyggelsen skal organiseres med utgangspunkt i passasjene.

Innenfor feltet skal det etableres barnehage med minimum 4 avdelinger.

8.3.5 Felt S4

Maksimum tillatt %-BRA = 350 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 19 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for 1. etasje er 4,0 m.

8.3.6 Felt S8-S10

Maksimum tillatt %-BRA = 225 %. Maksimum møne- og gesimshøyde er 19 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tillatt minimum innvendig høyde for første etasje er 4,0 m.

8.3.7 Felt S11

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Maksimum tillatt %-BRA = 225 %. Målbare plan i feltet som har en himling lavere enn 1,5 m, over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Arealer for tenkte plan og arealer helt under terreng skal ikke medregnes i maksimum tillatt BRA. Maksimum møne- og gesimshøyde er 28 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Det skal etableres offentlig tilgjengelig svømmehall og det tillates etablert flerbrukshall innenfor feltet. Det kan etableres minigjenbruksstasjon innenfor feltet. Bebyggelsen skal plasseres slik at den danner en forplass mot felt P3 - Furustien. I første etasje mot felt P3 skal det etableres publikumsrettede funksjoner som har inngang fra og henvender seg mot byrommet. Fasadene i første etasje skal utformes med store vindusflater. 1. etasje mot

Verdensparken skal utformes med fasader med store vindusflater og utgang for å etablere kontakt mot parken. Utearealer skal utformes slik at de samspiller med tilliggende felt.

Dersom det etableres sykehjem i feltet, skal det også etableres offentlig tilgjengelig svømmehall, dagsenter, og minigjenbruksstasjon. Det kan også etableres treningssenter, annen offentlig og privat tjenesteyting (herunder legekontor, frisør, fysioterapi). Svømmehall, flerbrukshall og treningssenter skal etableres i underetasjene. Annen offentlig og privat tjenesteyting, dagsenter og forretning skal etableres på bakkenivå og/eller i underetasjene. Totalt tillates maksimum 300 m^2 BRA forretning som del av formål sykehjem.

Alle terrasser og takflater på etasjenivå skal i sin helhet inngå i uteoppholdsarealet. Det skal i tillegg etableres felles takterrasse på minimum 30 % av øverste takflate. Bebyggelsen skal plasseres slik at den danner en forplass mot felt P3 - Furustien. I første etasje mot felt P3 skal det etableres publikumsrettede funksjoner som har inngang fra og henvender seg mot byrommet. Fasadene i første etasje skal utformes med store vindusflater.

Sykehjemmet skal ha direkte atkomst til felt P2 - Verdensparken. 1. etasje mot Verdensparken skal utformes med fasader med store vindusflater og utgang for å etablere kontakt mot parken. Utearealer skal utformes slik at de samspiller med tilliggende felt.

8.3.8 Felt S12

Maksimum tillatt %-BRA = 200 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er kote 170. Bebyggelsen skal plasseres slik at den gir god romdannelse og samspiller med uterommene til felt B1.

8.4 Felt T1-T6, Offentlig eller privat tjenesteyting

8.4.1 Felt T1 – Granstangen ungdomsskole

Bruksareal for bebyggelse skal ikke overstige BRA = 14 000 m^2. Herav skal BRA 1500 m^2 og MUA (minste uteoppholdsareal) 3600 m^2 disponeres til barnehage. Bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 26 %.

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Bygningsmassens hovedtyngde skal ligge mot Granstangen. Maksimum gesimshøyde for bebyggelse tillates opp til kote 150. Maksimum mønehøyde og oppbygg for tekniske rom tillates opp til kote 153.

Ved utbygging av skole i ulike byggetrinn skal det for byggetrinn 1 utarbeides helhetlig plan for maksimum utnytting av hele tomten som del av det søknadspliktige grunnlaget.

Minst 60 % av overflater inkludert takflater i området etableres med plantedekke. Utearealene skal for øvrig opparbeides med høy kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Atkomsten til eventuelt taklandskap skal tilfredsstille krav om universell utforming

8.4.2 Felt T2 - Bygning for religionsutøvelse

Felt T2 tillates bebygget med bygning for religionsutøvelse med tilhørende anlegg (forsamlingsarealer, kontor og gjesteboliger). Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrense. Maksimum tillat gesimshøyde er angitt på plankartet. Minaret tillates med høyde inntil 20 meter over forplassen. Maksimum tillatt BRA = 4500 m^2.

8.4.3 Felt T3 – Furuset skole

Maksimum tillatt %-BYA = 35 %. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Maksimum gesimshøyde er kote 170 og maksimum mønehøyde er kote 174. Det skal til sammen avsettes minimum 7200 m^2 til uteoppholdsareal.

8.4.4 Felt T4 - Verdensparken barneskole

Bruksareal for bebyggelse skal ikke overstige BRA = 14 000 m^2. BRA = 1000 m^2 skal disponeres til barnehage. Det tillates flerbrukshall med bruksareal på inntil 2500 m^2 BRA. Flerbrukshallen kan etableres i underetasjene på felt S11. Maksimum gesims- og mønehøyde er 17,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Bygninger skal ha hovedinngang fra Furustien (P3). Bygninger og uteområder skal utformes slik at de gir god kontakt mellom skoleanlegg og Verdensparken (P2) /Furustien (P3). Det skal etableres en romslig passasje med gangforbindelse mellom Furustien (P3) og Verdensparken (P2) mellom de to delfeltene i T4. Det tillates ikke bebyggelse i området mellom tursti i sør til nord for bestemmelsesområde for bekkeåpning. I det ubebygde området skal bekk gjenåpnes.

Minst 60 % av overflater, inkludert takflater, i feltet skal etableres med plantedekke. Utearealene skal opparbeides med høy arkitektonisk kvalitet og stor slitestyrke i dekke/belegg, materialbruk, utstyr, møblering og beplantning. Atkomsten til eventuelt taklandskap skal tilfredsstille krav om universell utforming.

Parkering kan lokaliseres i underetasjen på felt S11.

8.4.5 Felt T5 - Barnehage

Maksimum tillat %-BRA = 70 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Innenfor feltet skal det etableres barnehage.

8.4.6 Felt T6 – Barnehage

Maksimum tillat %-BRA = 50 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

8.5 Felt BT1-BT3 Kombinert formål: Boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting

8.5.1 Felt BT1 - Boligbebyggelse/barnehage

Maksimum tillat %-BRA = 110 % ved etablering av boligbebyggelse og barnehage. Maksimum gesims- og mønehøyde er 13 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved etablering av boligbebyggelse og barnehage. Det skal etableres en barnehage ved etablering av boligbebyggelse. Barnehagen behøver ikke etableres i feltet hvis det etableres en barnehage på minimum 6 avdelinger i felt S7. Innenfor feltet skal minimum 25 % av boligenhetene være over flere etasjeplan.

8.5.2 Felt BT2 - Boligbebyggelse/barnehage:

Maksimum tillat %-BRA = 110 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 13 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det skal etableres en barnehage med minimum 4 avdelinger innenfor feltet. Bebyggelsen skal plasseres slik at den gir god romdannelse og samspiller med uterommene til felt B1.

8.5.3 Felt BT3 – Boligbebyggelse/barnehage /institusjon (sykehjem/omsorgsboliger):

Maksimum tillat %-BRA = 50 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det skal etableres en barnehage med minimum 4 avdelinger innenfor feltet. Barnehagen skal ha direkte tilgang til felt F. Innenfor feltet skal minimum 25 % av boligenhetene være over flere etasjeplan.
Maksimum tillat %-BRA = 85 % ved kun etablering av sykehjem/omsorgsboliger. Maksimum gesims- og mønehøyde er 10 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng ved kun etablering av sykehjem/omsorgsboliger. Hvis det etableres sykehjem/omsorgsboliger behøver ikke barnehage etableres.

8.6 Felt BTN - Kombinert formål: Boligbebyggelse/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/overnatting/bevertning

For felt BTN er maksimum tillatt %-BRA = 150 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 26 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Atkomst skal være fra Karihaugveien og/eller Granstangen. Innenfor feltet skal minimum 40 % av BRA i bebyggelsen være boliger, og minimum 15 % av boligenhetene skal være over flere etasjeplan.

Innenfor feltet skal det etableres barnehage med minimum 8 avdelinger. Barnehagen skal ha direkte tilgang til felt F eller Karistien.

Gjennom feltet skal det etableres minst to passasjer på terrengnivå i tilnærmet øst-vest retning, mellom Granstangen og Karistien. I passasjene skal det settes av minimum 6 m bredde til gang- og sykkelvei. I tilknytning til passasjene bør det planlegges torg/møteplass iht. retningslinje i Kommunedelplan for torg og møteplasser. Passasjene skal plasseres og utformes slik at bebyggelsen i feltet gis en god sammenheng mot Granstangen (K2) og Bygata (K1). Bebyggelsen skal organiseres med utgangspunkt i passasjene.

Bakåsbekken skal åpnes i feltet, og være en integrert del av opparbeidelsen av utearealene.

8.7 Felt TN - Kombinert formål: Offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/hotell/overnatting/bevertning
For felt TN er maksimum tillatt %-BRA = 225 %. Maksimum gesims- og mønehøyde er 26 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Atkomst skal være fra Furusetveien via Jerikoveien. Luftinntak for bebyggelsen skal plasseres vekk fra E6 for å sikre god luftkvalitet. Bebyggelsen skal utformes for å sikre gode støy- og luftforhold i felt T3.

8.8 Felt U - Grav- / urnelund
Gravlundsarealet kan forsynes med bygninger og innretninger som er nødvendige for formålet, herunder trafikk og parkeringsareal. Beplantning og oppsetting av gjerde skal tilpasses tilliggende bolig- og friområder. Arealer som ikke brukes i tråd med formålet skal tilrettelegges og brukes som friområder inntil de tas i bruk til formålet.

Før søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor område avmerket med bestemmelsesgrense kan sendes inn til bygningsmyndighetene, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9.

§ 9 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

9.1 Generelt

9.1.1 Landskaps- og teknisk plan
For alle samferdselsanlegg skal det sammen med søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven leveres landskapsplan i målestokk 1:200 som grunnlag for opparbeidelsen. Planen skal vise disponering av trafikkarealene til kjørebane, fortau, beplantning, sykkelløsning, torg, gatetun mv. Videre skal det vises overflatebehandling/materialbruk, møblering, sykkelparkering, beplantning, belysning, overvannsløsninger, snøhåndtering mv. Planen skal vise samferdselsanleggene i plan, lengdeprofil, og typisk normalprofil.

Ved søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg som skal driftes og vedlikeholdes av Bymiljøetaten, skal det utarbeides teknisk plan som skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis rammetillatelse.

9.1.2 Snitt
Tverrsnitt i Kvalitetsprogrammet er retningsgivende for utforming av gater og byrom.

9.1.3 Vann- og avløpsanlegg, kabler, rør til vannbåren varme/kjøling, avfallshåndtering ol.
Ved planlegging av samferdselsanlegg skal det vurderes om det er behov for etablering og/eller utskifting av hovedledninger, og etablering av tekniske anlegg som kabler, rørledninger til vannbåren varme og kjøling, avfallshåndtering og lignende under bakken. Ved behov skal tekniske anlegg sikres hensiktsmessig og rasjonell traseføring.

Planer for samferdselsanlegg skal sendes til Vann- og avløpsetaten for uttalelse før søknad om rammetillatelse.

9.2 Felt M - Trygve Lies plass

Plassen skal utformes i naturstein og inneholde beplantning, bekkeåpning, møblering og belysning. Myke trafikanter og bussens framkommelighet skal prioriteres i opparbeidelsen. Plassen skal opparbeides slik at den sikrer god tilgjengelighet og forbindelse mellom felt K6 - Søren Bulls vei, felt K3 - Bygata vest, og felt K1 - Bygata, innenfor felt M for fotgjengere, syklister, biler og busser. Det kan etableres bussholdeplass. Bekkeåpning skal gjennomføres som en del av opparbeidelsen. Plassen skal ha terrengfall slakere enn 1:12. Plassen skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,4.

Det tillates etablert underjordisk parkeringsanlegg under feltene M og P3 nordover til T-banekulvert.

9.3 Felt K1 - Bygata øst

Gata skal utformes som sambruksareal. Myke trafikanter og bussens framkommelighet skal prioriteres i utformingen. Beplantning skal brukes for å lage trygge soner for myke trafikanter. Det kan etableres bussholdeplass. Eventuell parkering skal reserveres for forflytningshemmede og el-biler med ladestasjon. Eventuell kantstein skal utformes i naturstein. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,4.

9.4 Felt K2 - Granstangen

Gata skal opparbeides med fortau, sykkelvei og kjørebane for buss og bil. Sykkelveien skal kobles på hovedsykkelveien langs E6. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,2.

9.5 Felt K3 - Bygata vest

Gata skal utformes som sambruksareal. Myke trafikanter og bussens framkommelighet skal prioriteres i utformingen. Beplantning skal brukes for å lage trygge soner for myke trafikanter. Det kan etableres bussholdeplass. Eventuell parkering skal reserveres for forflytningshemmede og el-biler med ladestasjon. Eventuell kantstein skal utformes i naturstein. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,3.

9.6 Felt K4 - Papyrusgata

Myke trafikanter og bussens framkommelighet skal prioriteres i opparbeidelsen. Gata skal opparbeides med tosidig fortau, og kjørebane for bil. Gata skal minimum være beplantet med trerekke på en side. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,3. Det kan opparbeides oppstillingsplasser for terminerende busser i strekningen sør eller vest for felt S4.

9.7 Felt K5 - Jerikoveien

Gata skal opparbeides med tosidig fortau, sykkelvei og kjørebane for bil. Avkjøring til underjordisk parkeringsanlegg tilknyttet BT2, S2 og S13 tillates fra Jerikoveien. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,2.

9.8 Felt K6 - Søren Bulls vei

Gata skal utformes som en bygate med allébeplantning og prioritere myke trafikanter og framkommelighet for buss. Gata skal opparbeides med tosidig fortau, sykkelvei og kjørebane for buss og bil. Bekkeåpning kan gjennomføres som en del av opparbeidelsen. Sykkelvei skal kobles på hovedsykkelveien langs E6. Kantstein skal utformes i naturstein. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,3.

9.9 Felt K7 - Karihaugveien

Det kan etableres fire kjørefelt i feltet når det bygges lokk over E6. Innenfor feltet tillates det etablert bussholdeplass.

9.10 Felt K8 - E6

Det kan etableres vei (Europavei 6) med tilhørende rampesystem, bussholdeplasser og kryssløsninger innenfor felt K9. Det kan bygges lokk over E6 mellom østre og vestre del av feltet.

9.11 Felt G1 - Furusetveien

Gata skal opparbeides med tosidig fortau, sykkelvei og kjørebane for bil. Trygg skolevei og myke trafikanter skal prioriteres i opparbeidelsen. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,7.

9.12 Felt G2 - Atkomstgate

Gata skal utformes som sambruksareal for gående, syklede og atkomstvei for bil til felt B2-B3.
Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,2.

9.13 Felt G3 - Atkomstgate

Gata skal utformes som sambruksareal for gående, syklende. Nødvendig bilkjøring til felt T4 tillates. Gata skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,2.

9.14 Gang-/sykkelveier

Separasjon av gående og syklende skal utføres med skrå kantstein. Separert gang-/sykkelvei skal opparbeides med en samlet bredde på minimum 5 meter. Ved etablering av lokk for E6, skal hovedsykkelveien langs E6 reetableres på lokket. Det tillates kjøreatkomst til felt BT1 fra tilliggende gang-/sykkelvei.

9.15 Felt f_V1-f_V3 - Felles avkjørsler

Felles avkjørsel f_V1 er felles for feltene B1, B7, S1, S11 og T4.
Felles avkjørsel f_V2 er felles for feltene S9 og S10.
Felles avkjørsel f_V3 er felles for feltene T2, S8 og S9.

§ 10 GRØNNSTRUKTUR

10.1 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur- park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise eksisterende og fremtidig terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende byggefelt for bebyggelse og tilliggende samferdselsanlegg. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for grøntstruktur som skal driftes og vedlikeholdes av Bymiljøetaten, skal det utarbeides teknisk plan som skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis rammetillatelse.

10.2 Felt P1 - Furuset idrettspark (Sletta)

Innenfor område P1 tillates det opparbeidet turvei og/eller gang- og sykkelvei. Denne skal tilknyttes tilstøtende gang- og sykkelveier fra Søren Bulls vei/Trygve Lies plass i nordøst og Furusetveien i sørøst. Det skal opparbeides utomhusanlegg for lek og idrett som del av parkområdet.

10.3 Felt P2 - Verdensparken

Innenfor område P2 skal det etableres anlegg som tilrettelegger for aktiv bruk av bydelsparken, for eksempel benker og bord, griller og bålfat, parkourtreningsanlegg, hinderløype, lekelandskap, gjenåpnet bekk, amfi med vannspeil, kunstverk og annen kulturell infrastruktur for gjennomføring av kulturarrangement.

10.4 Felt P3 - Furustien

Furustien skal opparbeides som en helhetlig utformet park gjennom området. Utformingen av felt P3 skal sees i sammenheng med felt S11, T4 og P2. Bekkeåpning skal gjennomføres som en del av opparbeidelsen. I tilknytning til bekken skal det etableres trær og vegetasjon. Furustien skal opparbeides med minimum 3 m bred sykkelsone og minimum 2,5 bred gangsone gjennom feltet i nord-sør retning. Myke trafikanters framkommelighet skal prioriteres i opparbeidelsen, og det skal opparbeides soner for lek, idrett, opphold og rekreasjon. Furustien skal opparbeides med grønn areal faktor (GAF) på minimum 0,7. Nødvendig varelevering og handicap kjøring gjennom felt P3 til felt T4 tillates fra G3.

10.5 Felt P4-P6 - Lokk over E6

Innenfor feltene P4, P5 og P6 kan det bygges lokk over E6. Lokket skal benyttes til grøntområder. Innenfor feltene tillates det etablert bussholdeplass med tilhørende gangveier.

10.6 Felt F - Gransdalen

Innenfor område F tillates det opparbeidet turvei /gang- og sykkelvei. Felt F skal utvikles som del av et overordnet landskapsdrag. Det kan etableres anlegg som tilrettelegger for aktiv bruk,

for eksempel benker og bord, griller og bålfat, og fotballbaner. Bekk skal gjenåpnes gjennom området.

§ 11 HENSYNSSONER

11.1 Sikringssone, andre sikringssoner – fremtidig T-banetunnel (H190)

Innenfor sonen tillates ikke tiltak i grunnen som energibrønner og lignende som vanskeliggjør bygging av tunnel for ny T-banelinje.

11.2 Sone med særlig angitt hensyn

11.2.1 Kulturminner innenfor felt T3 (H570_1) - Furuset skole

Bygningen og tilliggende område, tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

11.2.2 Kulturminner innenfor felt P2 (H570_2) - Pilegrimsleden

Innenfor sonen skal pilegrimsleden mellom Oslo og Trondheim sikres. Mindre fysiske tiltak som utskifting av nyere bærelag og dekke for økt fremkommelighet for fotgjengere tillates forutsatt at ledens historiske spor opprettholdes. Vesentlige terrengendringer tillates ikke. Leden skal merkes med symboler/skilt som fremhever den historiske funksjonen.

11.2.3 Landskap innenfor felt T1 (H550)

Eksisterende vegetasjon skal så langt mulig opprettholdes. I forbindelse med kollen tillates opparbeidelse av amfi eller lignende landskapsbearbeiding dersom dette ivaretar kollen og eksisterende vegetasjon. Mindre bygningselement som forbinder kollen med et mulig taklandskap for lek og opphold på skolebygget kan tillates.

11.3 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging (H810_1-5)

Det skal utarbeides felles detaljreguleringsplan for følgende felt:
Én felles detaljreguleringsplan for hele felt S3
Én felles detaljreguleringsplan for hele felt S9
Én felles detaljreguleringsplan for hele felt BTN
En felles detaljreguleringsplan for felt S2 og S12. I detaljreguleringen skal det sikres atkomst til felt S12 gjennom felt S2.

Det skal utarbeides én felles detaljreguleringsplan i forbindelse med planleggingen av lokk over E6. Planen skal utarbeides for hele felt K2, K6-K8 og P4-P6, samt hovedsykkelveien innenfor den markerte sonen, og dessuten felt K9 på vertikalnivå 1.

Hvis bygninger i felt S1 planlegges bygget sammen med felt S2 og S13, skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan for følgende felt: S1, S2 og S12.

§ 12 BESTEMMELSESOMRÅDE BEKKEÅPNING

Innenfor områder avmerket med bestemmelsesgrense for bekkeåpning på plankartet, skal det etableres nye bekkeløp for Senterbekken, Gransbekken, Bakåsbekken, og Kurlandstien for å styrke den blågrønne strukturen i området. Gransbekken, Bakåsbekken og Kurlandsstien skal i hovedsak opparbeides naturlikt, mens Senterbekken kan tilrettelegges som opplevelseselement med høy estetisk kvalitet, og i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmennheten.

Bekker skal utformes etter prinsippene om lokal og åpen overvannshåndtering, for å sikre god vannkvalitet (jf. Kvalitetsprogram vedlegg nr. 4, side 52, datert 04.06.2014). Bekkene skal gjenåpnes i sitt historiske bekkeløp der det er mulig. Det skal legges til rette for etablering kantvegetasjon langs gjenåpnede bekker.

Det skal gjøres en vurdering av faren for skade på bebyggelse og annen infrastruktur ved en 200 års flom i gjenåpnet bekkeløp. Dersom det foreligger slik fare skal det sikres mot at det oppstår skade.

§ 13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

13.1 Rekkefølge ved utbygging av offentlig byrom, felt K1, M, P3, K3, K4 og G1

Før det gis rammetillatelse for felt S1, S5-S10, skal felt K1 - Bygata øst, være sikret opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for felt S1 og S5, skal felt M - Trygve Lies plass være opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for felt S1, T4 og S11, skal felt P3 - Furustien være opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for felt S1, S2, S4 og S13, skal felt K3 - Bygata vest være opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for felt S1 og S3, skal felt K4 - Papyrusgata være opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for felt S3, skal den del av felt G1, som går mellom K4 og Furusetveien, være opparbeidet.

13.2 Rekkefølge ved utbygging av lokk over E6, felt S3, S9, S10, BTN

Innenfor felt S3, S9, S10 og BTN tillates etablert boliger og annen støyfølsom virksomhet (jf. T-1442/2012) med fasade og uteareal mot E6, når det er bygget lokk over E6.

Ved utbygning av felt S3, S9, S10 og BTN før realisering av lokk er avklart, skal det dokumenteres at utbygningen ikke hindrer gjennomføring av lokket.

13.3 Rekkefølge for bekkeåpning

Før det gis brukstillatelse for feltene S1, S11 og T4 skal Senterbekken i åpnet løp, slik det fremkommer med bestemmelsesgrense på plankartet, være opparbeidet.
Før det gis brukstillatelse for felt BTN, BT3 og T1 skal Bakåsbekken og Gransbekken i åpent løp, slik det fremkommer med bestemmelsesgrense på plankartet være opparbeidet.

13.4 Rekkefølge for energianlegg

Felles energianlegg for vannbåren varme eller en energimessig bedre løsning skal være i drift før det gis midlertidig brukstillatelse for totalt 40 000 m^2 BRA ny bebyggelse innenfor feltene S1-S13, BT1-BT2, BTN, TN, T4, T6.

13.5 Rekkefølge lokk over E6 og hovedsykkelvei

Før det gis brukstillatelse for felt K6- K7, P4-P6 - lokk over E6 skal hovedsykkelvei være etablert på lokket gjennom feltene.

13.6 Rekkefølge barnehage

Før det gis brukstillatelse for totalt 100 boliger i hvert av feltene S3 og BTN skal det være etablert barnehage med minimum 4 avdelinger i hvert av feltene. Før det gis brukstillatelse for totalt 400 boliger i feltet BTN skal det være etablert barnehager med minimum 8 avdelinger i feltet. Før det gis rammetillatelse for felt K1 skal ny barnehage være sikret opparbeidet i felt BT1 eller BT3. Før det gis rammetillatelse for felt S13, skal ny barnehage være sikret opparbeidet i felt BT2.

Områderegulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 16.11.2016 sak 308 med unntak av felt P4, P5, P6, K7, K8, K9 og hovedsykkelvei innenfor H810_5 som ble stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 03.10.2017. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak og Kommunal- og moderniseringsdepartementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.10.2017

Une Brita Skoe, bem.