OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5123
BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

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:

18. mars 2025 kl. 18:00, Bolteløkka skole, rom 24.

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.

Annen informasjon

Revisjonsberetningen var ikke mottatt da innkallingen ble sendt. Denne vil bli fremlagt på generalforsamlingen.

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. Vindusutskiftning
8. Sikring av tinglyst pant
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

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.

Forslag til vedtak

Mats Granby 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

Velges på generalforsamlingen

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-

Sak 7

Vindusutskiftning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved årsmøtet i 2022 ble styret gitt fullmakt til å befare og undersøke mulighetene for å fornye vinduene. Dette skyldes at det er flere beboere som har eldre og slitne vinduer som trekker, er vanskelige å lukke o.l. Med bistand fra Norconsult har styret avholdt befaring, tilbudsbefaring og en anbudsprosess. Av tilbudene som kom inn mener styret at Lars E. Strand Malermester og Entreprenørforretning AS sitt tilbud var det beste. Dette er basert på prisen deres, referansene deres og inntrykket de har gitt oss i møter. Lars E. Strand Malermester og Entreprenørforretning AS er også et Miljøfyrtårn og en bedrifter som bruker læringer. Vårt inntrykk av dem er altså som en seriøs og profesjonell aktør. Odin Tangerund er tiltenkt som leder for dette arbeidet, og vil stille opp på årsmøtet for å besvare spørsmål.

Det er omtrent 60 vinduer som er identifisert for utskiftning eller rehabilitering. Lars E. Strand vil bruke Snekkermester Per Bjerke A/S for både nye vinduer og rehabilitering av eksisterende. Snekkermester Per Bjerke er en spesialisert hånverker- og snekkerbedrift i Hakadal. Vinduene derfra vil gi et visuelt inntrykk som er relativt likt det som er i dag.

Det er sett for seg at arbeidet vil skje med stilas.

Ved skifting av vinduer produseres først de nye vinduene av Bjerke og deretter skiftes disse ut med etterfølgende arbeid på utforing og gerikter. I disse tilfellene vil det ikke være behov for nye innervinduer. Forboring skjer på plassen. Selve tilvirkningen av vindu vil kunne ta 12 uker den må derfor starte opp tidlig. Prosessen av å ta ut gammelt vindu og bytte ut med et nytt gjennomføres samme dagen.

Ved rehabilitering kan innervindu rehabiliteres før yttervindu og deretter kan yttervinduet tas. Rehabilitering av innervinduer av god kvalitet får kun sitt opprinnelige glass. Det er beregnet fjerning av løs maling og lettere slip av overflater. Denne prosessen vil ta noe lenger tid.

Hvorvidt det aktuelle vinduet byttes ut avgjøres av entreprenør, styret og/eller styrets representant. I den grad det er mulig så vil imidlertid andelseiers ønsker hensyntas.

Pris:

Administrativt: kr 625 000

Rehabilitering med nye vinduer: kr 2 162 100

Restaurering av gamle vinduer: Kr 568 500

Varevindu: Kr 230 625

Provisorisk innervindu: Kr 4000

Endring og tilleggskostnad: kr 143 500

Entreprenørkostnad eks. mva: kr 3 733 725,00

Usikkerhet 20 %: kr 718 045,00

Budsjettert Entreprenørkostnad inkl. mva. Kr. 5 564 712,50

Borettslaget har ikke stående midler til å finansiere dette. Derfor foreslås det at borettslaget tar opp lån for å finansiere utskiftning og restaurering av vinduer.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å skifte ut gamle vinduer, i henhold til forslaget, og gir styret fullmakt til å signere med entreprenør og ta opp lån begrenset oppad til kr 6 000 000,-

---

Sak 8

Sikring av tinglyst pant

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Generalforsamlingen godkjenner at lånet sikres med pant i lagets eiendommer med prioritet foran borettsinnskuddene, dersom det kreves.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at lånet sikres med pant i lagets eiendommer med prioritet foran borettsinnskuddene.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen

Styrets årsrapport

I tillegg til å forestå løpende drift av borettslaget har styret organisert og gjennomført to dugnader. Det er også blitt gjennomført et tiltak for å forbedre sikkerheten mot snø- og isfall over inngangsdørene. Styret har også brukt mye tid på vindusprosjektet. Dette arbeidet er pågående, og har inkludert både tilbudsbefaring og møter med entreprenører.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at planlagte prosjekter har blitt utsatt.

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.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YTXHO-ECFB1-TDZWO-4EHPF-OEIPK-BCIFE

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

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

Hodne, Bente
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-10 21:15:18 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YTXHO-ECFB1-TDZWO-4EHPF-OEIPK-BCIFE

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

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

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

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

5123 ULLEVÅLSVEIEN 56 B/L

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.		**727 550**	**894 632**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		20 519	24 385
Økning annen langsiktig gjeld		0	3 422 526
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-210 737	-7 036 520
Red. annen langs. gjeld		0	3 422 526
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-190 218**	**-167 083**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**537 331**	**727 549**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	598 684	1 159 613
Kortsiktig gjeld	-61 353	-432 064
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**537 331**	**727 549**

BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56
ORG.NR. 959 325 650, KUNDENR. 5123

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 012 021	1 911 104	1 906 000	1 906 000
Andre inntekter		0	58 631	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 012 021**	**1 969 735**	**1 906 000**	**1 906 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-11 280	-11 280	-11 000
Styrehonorar		0	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	3	-9 055	-12 362	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-100 838	-95 895	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	4	-116 228	-43 193	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-191 837	-188 496	-1 750 000	-152 000
Forsikringer		-224 849	-211 905	-223 000	-268 000
Kommunale avgifter	6	-322 271	-300 346	-331 300	-369 000
Energi/fyring	7	-149 582	-207 303	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-213 102	-202 857	-210 000	-218 000
Andre driftskostnader	8	-196 427	-187 428	-156 500	-163 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 524 188**	**-1 541 065**	**-3 066 080**	**-1 570 000**
DRIFTSRESULTAT		**487 833**	**428 670**	**-1 160 080**	**336 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	39 740	36 104	20 000	20 000
Finanskostnader	10	-507 055	-440 388	-504 000	-494 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-467 315**	**-404 284**	**-484 000**	**-474 000**
ÅRSRESULTAT		**20 519**	**24 385**	**-1 644 080**	**-138 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		20 519	24 385		

BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56
ORG.NR. 959 325 650, KUNDENR. 5123

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	1 497 031	1 497 031
Tomt		255 000	255 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 752 031**	**1 752 031**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	9 130
Forskuddsbetalte kostnader		67 202	285 566
Driftskonto OBOS-banken		93 370	442 155
Sparekonto OBOS-banken		438 042	422 763
SUM OMLØPSMIDLER		**598 684**	**1 159 613**
SUM EIENDELER		**2 350 715**	**2 911 644**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Udekket tap	12	-6 512 768	-6 533 286
SUM EGENKAPITAL		**-6 508 968**	**-6 529 486**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	8 168 409	8 379 146
Borettsinnskudd	14	629 921	629 921
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 798 330**	**9 009 067**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 930	16 505
Leverandørgjeld		29 702	371 856
Påløpte renter		2 721	43 703
SUM KORTSIKTIG GJELD		**61 353**	**432 064**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 350 715**	**2 911 644**
Pantstillelse	15	11 782 921	11 782 921
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2025
Styret i Borettslaget Ullevålsveien 56

Helene Aarnes	Mats Hennum Johanson	Karl Fredrik Andersson
/s/	/s/	/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	990 941
Lån rørrehabilitering	224 988
Lån leiligheter	196 956
Oppvarming / varmtvann	180 024
Kabel-tv	146 832
Parkering	103 900
Lån bergvarme	101 952
Trappevask	65 664
Eiendomsskatt 1.kvartal	9 264
Dugnad	-8 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 012 021**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 055.

NOTE: 4

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 109
Norconsult	-95 119
SUM KONSULENTHONORAR	**-116 228**

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-96 122
Drift/vedlikehold VVS	-37 077
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	5 450
Drift/vedlikehold heisanlegg	-6 637
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 381
Kostnader dugnader	-3 070
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-191 837**

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

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-9 288
Vann- og avløpsavgift	-182 490
Renovasjonsavgift	-130 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-322 271**

NOTE: 7

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-42 050
Olje	-107 532
SUM ENERGI / FYRING	**-149 582**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 800
Container	-17 778
Håndverktøy	-601
Annet driftsmateriale	-10 364
Vaktmestertjenester	-75 306
Renhold ved firmaer	-56 746
Snørydding	-26 852
Andre fremmede tjenester	-1 202
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-818
Telefon u/mva	-1 485
Bank- og kortgebyr	-2 974
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-196 427**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	16 632
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	70
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 038
SUM FINANSINNTEKTER	**39 740**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-505 561
Renter på leverandørgjeld	-1 494
SUM FINANSKOSTNADER	**-507 055**

NOTE: 11
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1980	1 497 031
SUM BYGNINGER	**1 497 031**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.217/bnr.400
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-3 936 268	
Nedbetalt tidligere	625 628	
Nedbetalt i år	74 898	
		-3 235 742
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	332 061	
Nedbetalt i år	38 509	
		-1 629 430
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-3 422 526	
Nedbetalt tidligere	21 959	
Nedbetalt i år	97 330	
		-3 303 237
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 168 409**

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-629 921
SUM BORETTSINNSKUDD	**-629 921**

NOTE: 15
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	629 921
Pantelån	8 798 330
TOTALT	**9 428 251**

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

Bygninger	1 497 031
Tomt	255 000
TOTALT	**1 752 031**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.03.25
Selskapsnummer: 5123 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250055
Addresse	Ullevålsveien 56E		
Postnr.	0454	Sted	OSLO
Selgers navn	Thomas Vincent Thomassen Borgersen		

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?

August 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

15 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank 1 Sør-Norge ASA

Polise/avtalenr.:

34645242

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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

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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 09.01.2026

Signert av *Thomas Vincent Thomassen Borgersen*

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ORDENSREGLER

OG

STATUTTER FOR UTELEIE AV PARKERINGSPLASSER

FOR BORETTSAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

Endret på ordinær generalforsamling 15.05.2017
Endret på ordinær generalforsamling 12.05.2016
Endret på ordinær generalforsamling 12.05.2014
Vedtatt på generalforsamling 10. mai 1995

I. Generelt

1. Ordensreglene inngår som en del av husleiekontrakten og vedtektene, og tar sikte på å sikre borettshavere/framleiere ro, orden og trivsel inne og ute.

2. Ordensreglene inneholder såvel plikter som rettigheter. Den enkelte borettshaver/framleier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Overtredelse av ordensreglene anses som misligholdelse av husleiekontrakten. Alle som flytter inn skal underskrive en erklæring om at de har lest borettslagets vedtekter og ordensregler, bekrefte at røykvarsler og brannslukningsapparat er tilstede og i orden.

3. Klager fra borettshavere/framleiere om overtredelse av ordensreglene, skal rettes skriftlig til styret.

II. Leilighetene

4. Leilighetene må ikke nyttes slik at det er til sjenanse for de øvrige beboere.

5. Det skal normalt være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og før kl. 09.00 og på søn- og helligdager.
Musikk fra radio/TV/stereo mv. i leiligheten må ikke spilles så høyt av det kan virke sjenerende.

   I lov nr. 1 av 4. juli 1965 om helligdagsfreden, er det bestemt at ingen noe sted må forstyrre freden med utilbørlig larm i tiden kl. 06.00 til kl. 13.00 på vanlige søndager, nyttårsdag, skjærtorsdag, annen påskedag, Kristi Himmelfartsdag, annen pinsedag og annen juledag. Langfredag gjelder forbudet mellom kl. 06.00 og kl. 24.00. Første påskedag, første pinsedag og første juledag, hele dagen fra kl. 01.00 til kl. 24.00.

   Det henstilles til beboerne om ikke å utføre støyende arbeid etter kl. 21.00.

   Ved spesielle arrangementer eller større arbeider i leilighetene, henstilles det om å varsle de øvrige beboerne om dette på forhånd.

6. Etter forutgående skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget kan det gis beboere tillatelse til å holde hund, katt og andre kjæledyr. Den som

holder kjæledyr skal påse at dyreholdet ikke er til sjenanse til de andre beboerne. Katter skal være sterilisert/kastrert.

7. Oppsetting av private utendørs radio-, fjernsyns- og parabolantenner er ikke tillatt.

8. Borettshavere/framleier skal spesielt påse:
   - at barn ikke leker eller støyer i oppgangene.
   - at dører til oppganger, kjeller og til leilighetene til enhver tid holdes låst.
   - at kraner og klosetter til enhver tid er i orden, slik at det ikke oppstår sjenerende støy på grunn av defekte pakninger, ventiler ol. og at utskifting av disse snarest finner sted.
   - at kranene ikke står åpne når rom forlates. Vasker og slik må renses en gang i blant for å unngå tilstopping av avløpsrørene.
   - at ting som kan forårsake tilstopping ikke kastes i klosettet, og at fett eller kaffegrut ikke tømmes i vasken eller sluket.
   - at det ikke kan skje lekkasje fra vaskemaskin plassert i leiligheten.
   - at vinduer eller trapper ikke benyttes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.
   - at det utvises økonomi ved bruk av varmt vann og varme, bl.a. i forbindelse med lufting. Lufting av leilighetene skjer best ved å åpne vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen og ellers ved bruk av friskluftventilene.

9. I følge bygningsforskriftene er det ikke tillatt å montere avtrekksvifte fra ovn eller utblåsing gjennom lufteventil. Det er tillatt å montere omluftsvifte med kullfilter. Det er heller ikke tillatt å bruke tørkeskap med avtrekk gjennom vindu eller lufteventil.

10. Vinduer må ikke settes opp uten av de er forsvarlig festet. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i sentralanlegget ikke fryser. Leiligheter med originale koblede vinduer er pålagt å benytte varevinduene (innervinduene) minimum fra 1.oktober til 1. april.

11. Større ombygningsarbeider i leiligheten skal godkjennes av styret etter skriftlig søknad vedlagt enkel skisse av planlagt ombygging. Arbeidet skal utføres i henhold til gjeldende lover, regler og forskrifter. Det skal benyttes godkjente håndverkere (f.eks. autorisert rørlegger og elektriker) og etablerte arbeidsnormer (f.eks. Byggebransjens Våtromsnorm) skal følges. Om nødvendig skal beboer kunne oppgi hvem som har ansvar for det utførte arbeidet. Dersom ombyggingen medfører større behov for rengjøring av fellesarealer enn ved normal bruk, for eksempel ved transport av byggematerialer eller avfall, tar leilighetens eier ansvar for dette. Avfall og materialer skal ikke plasseres i fellesrom. Avfallssekk eller container skal plasseres minimum 3 m fra husvegg på grunn av brannfare.

Ved oppussing av leiligheter:

- Husk å tildekke brannvarsler i leiligheten slik at detektoren ikke blir forurenset. Styret kan koble fra detektor under arbeid om ønskelig. Leilighetens eier er ansvarlig for å dekke kostnader ved falsk utrykning grunnet utilstrekkelig tildekking av detektor i denne sammenheng.

- Ved oppussing av bad og kjøkken skal styret kontaktes.
  TT-Teknikk må kontaktes av styret ved endring av avløpsrør da det er ført strømpe i disse. Styret skal også koordinere fjerning av eventuelle asbestrør via Isotek.
- Støv og puss i oppgangene må vaskes av den som pusser opp.
- Varsle naboer med et oppslag på døren når oppussingen foregår og når det forventes mye støy.

III. Trapperom, fellesrom, kjellere.

12. Sykler, sko, leker, ski, kjelker ol. skal ikke hensettes i trapperom/oppganger, eller øvrig fellesareal.

13. Inngangsdørene skal til enhver tid være låst.
Lyset i inngangspartiet reguleres ved automatiske lysmålere, og lysbryteren skal derfor alltid stå i posisjonen "på".

14. Kjellerdører skal alltid holdes låst. Barn skal ikke oppholde seg alene i kjelleren. Lys med åpen flamme må ikke brukes.
Lyset i kjeller skal slukkes når en forlater kjelleren.

15. Avfall ol. må ikke hensettes i kjelleren eller i oppgangene.
Mopeder, motorsykler er det ifølge Oslo Brannvesen, ikke tillatt å oppbevare i kjellerrom.

16. Vinduer i kjeller og i egne kjellerboder må ikke stå åpne over lengre perioder.

IV. Tørkeplasser

18. Tørkeplasser skal ikke brukes på søn- og helligdager før kl. 13.00, eller på offentlige høytidsdager (1. mai, 17. mai).

19. Lufting og banking av matter, tepper og tøy kan finne sted mellom kl. 08.00 til kl. 15.00 på lørdager, og ellers når det ikke henger tøy ute til tørk.

V. Borettslagets område

20. Borettslagets område med plener, beplanting og fellesanlegg skal behandles omsorgsfullt, og ved bruk skal det utvises orden og renslighet.
Alle beboere har et felles ansvar for at utendørs fellesområde holdes pent og ryddig, også med luking og feiing.
To ganger årlig, høst og vår, avholdes fellesarbeid med rydding og vedlikehold i fellesarealer ute og inne.
21. Ved lange perioder uten regn, henstilles beboerne å være behjelpelig

med vanning av blomster, busker, trær og gressplen.
Blomster, busker og trær skal prioriteres fremfor å vanne gressplenen. Det bør ikke vannes i solsteken. Den som setter på for vanning har ansvar for å holde kontroll og sørge for at vannet slås av igjen. Vannet skal slås av for natten.

22. Fotballsparking, kølle-, ballspill og bruk av rullebrett på borettslagets område er ikke tillatt.
Ved kjøring og sykling på område må det utvises forsiktighet.

23. All søppel (husholdningsavfall) skal emballeres forsvarlig før den kastes i søppelkassene. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelige avfall i søppelkassene. Egne søppelkasser til papiravfall skal kun benyttes til aviser, tidsskrifter o.l. Beboere plikter å sette seg inn i retningslinjene til Oslo kommune ved renovasjonsetaten, for kildesortering av avfall og til en hver tid etterleve disse**.** Dersom kassene er fulle, må man ikke sette søppel utenfor kassene, da det tiltrekker skadedyr.

24. Ved parkering av motorkjøretøyer i bakgården skal borettslagets egne parkeringsbestemmelser følges. Det er andelseiernes ansvar å påse at husstandsmedlemmer og gjester følger disse bestemmelsene.

25. Reparasjoner og smøring ol. av motorkjøretøyer er ikke tillatt i bakgården. Enkelt vedlikeholdsarbeid som hjulskift og vask er tillatt.

26. Feil som oppdages ved fellesanlegg meddeles styret så snart som mulig pr. telefon, e-post eller post.

27. Juletrær kan kastes ved tørkestativet sammen med annet hageavfall.

VI. Brannsikkerhet

28. Beboerne skal selv påse at røykvarslere og brannslukningsapparat er til stede og i orden.

29. Det skal ikke hensettes elektroniske apparater eller andre brannfarlige gjenstander i fellesområder.

30. Borettslaget og hver enkelt leilighet er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg med direkte varsling til- og utrykning fra brannvesenet. Arbeid som kan berøre sensoren inne i leiligheten må ikke utføres før det er rådført med styret. Hærverk eller skade som følge av brudd på dette punktet må dekkes av den enkelte beboer.

31. Ved falsk brannalarm (f.eks pga matlaging eller støv fra oppussing) og påfølgende utrykning vil borettslaget normalt motta et utrykningsgebyr fra Brann- og Redningsetaten. Borettslaget viderefakturerer dette gebyret til eier av leiligheten det gjelder.

VII. Gyldighet

28. Disse ordensreglene trer i kraft dd og erstatter tidligere gitte regler. Endring i ordensreglene må legges fram for generalforsamlingen. Det kreves kun simpelt flertall ved avstemming.

Statutter for utleie av parkeringsplasser for B/L Ullevålsveien 56

I. Generelt

1. B/L Ullevålsveien 56 disponerer til sammen 20 parkeringsplasser på borettslagets områder i Ullevålsveien 56, hvorav 17 plasser er til utleie og 3 plasser er for gjesteparkering.

   Styret har fullmakt til å markere plassering av parkeringsplassene.

   Styret, eller den styret velger som ansvarlig, følger opp at parkerings-bestemmelsene blir overholdt.

2. Andelseiere er ansvarlig for at husstandsmedlemmer, leietakere og besøkende overholder parkeringsbestemmelsene.

II. Månedsleie av parkeringsplasser

3. Andelseiere og beboere som leier i borettslaget kan søke borettslagets styre om leie av parkeringsplass. Dersom det ikke er ledige plasser, vil søker bli satt på venteliste.

4. Satsene for leie av parkeringsplass fastsettes av borettslagets styre. Leien betales slik som angitt i leiekontrakten fra borettslagets forretningsfører. Kostnader i forbindelse med administrasjon belastes den enkelte leietakeren i henhold til forretningsførers til en hver tid gjeldende takster.

5. Andelseiere som ikke har egen bil, kan ikke regne med å få tildelt parkeringsplass.

6. Andelseiere må ha folkeregistrert adresse og være fast boende, dvs. minst 75% av årlig botid, i borettslaget for å kunne leie parkeringsplass**.**

7. Leid parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg eller framleie.

8. Leid parkeringsplass kan ikke leies eller systematisk lånes ut til andre.

9. Den som leier parkeringsplass kan foreta vask, støvsuging, enkelt vedlikehold og dekkskift. Større reparasjoner tillates ikke.

10. Avtale om leie av parkeringsplass kan sies opp av partene med 14 dagers varsel.

11. Borettslagets 3 gjesteparkeringsplasser kan benyttes til korttidsparkering av besøkende i borettslaget. Lapp med telefonnummer og navn på andelseier skal legges synlig i kjøretøyets frontrute. Gateparkering skal benyttes ved overnattingsbesøk. Hjemmesykepleien, utrykningskjøretøy og håndtverkere har forrang til gjesteparkeringsplassene. Plassene er merket med skilt. Ved spesielt behov for bruk ut over nevnte regler skal styret kontaktes. Ved misbruk av gjesteparkeringsordningen har styret fullmakt til å engasjere private firma som vil taue bort de overtredende kjøretøy for eiers regning og risiko.

12. All parkering utenfor oppmerkede plasser på borettslagets områder er forbudt. Styret har fullmakt til å engasjere private firma som vil taue bort feilparkerte kjøretøy for eiers regning og risiko.

13. Leieforholdet løper inntil oppsigelse finner sted, eller ved mislighold av avtalen. I leieperioden gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 1 måned fra den 1. i påfølgende måned.

III. Elbilparkeringsplasser

13. Plass 5 til 7 er tilrettelagt som ladeplass for elbil og ladbar hybridbil. De som har bestilt eller disponerer slike ladbare biler, har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på ladeplass at vedkommende fra før disponerer parkeringsplass. Dersom det ikke er ledige ladeplasser vil søker bli satt på venteliste.

14. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser med lademulighet, men som ikke selv disponerer elbil eller ladbar hybridbil, må bytte plass med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladetilgang. Andelseiere som er berettiget til en slik ladeplass, melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

15. De som disponerer ladeplass for elbil eller ladbar hybridbil, betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret. Denne leien faktureres hver måned og kan reguleres med en måneds varsel.

16. Strøm skal kun brukes til lading av bil. Etc. Ved bruk av plassen uten elbil vil styret stenge strømmen til ladepunkt eller ved andre metoder hindre ulovlig bruk.

17. Kostnader i forbindelse med administrasjon ved flytting av parkeringsplass til ladeplass belastes den enkelte leietaker i henhold til forretningsførers til en hver tid gjeldende takster.

III. Ikrafttredelse

14. Statuttene trer i kraft fra 10. mai 1995, og er en del av borettslagets ordensregler. Endring i parkeringsbestemmelsene må legges fram for generalforsamlingen. Det kreves kun simpelt flertall ved avstemming.

Nabolagsprofil

Ullevålsveien 56E - Nabolaget Valleløkka - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Colletts gate Linje 37	4 min 0.3 km
Stensgata Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	21 min 1.7 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 2 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	4 min 0.3 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	11 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

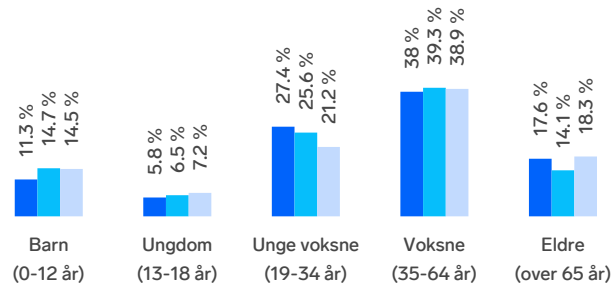
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valleløkka	1 220	631
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lovisenberg Diakonale barnehage (1-5 å... 64 barn	8 min 0.7 km
Nvh-Barnehagen (1-5 år) 44 barn	9 min 0.8 km
Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Adamstuen	4 min
Joker Theresesgate PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

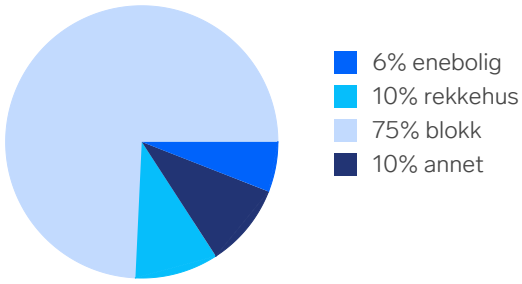
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Idioten balløkke Ballspill	3 min 0.3 km	
Ullevålsvn. spesialskole Aktivitetshall	4 min 0.3 km	
EVO Adamstuen	4 min	
The Work Out	6 min	

Boligmasse



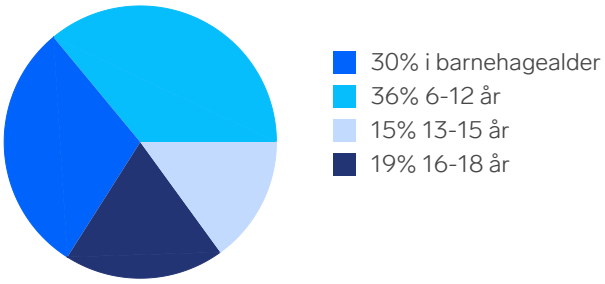
«Stille, grønt, hyggelige naboer, godt fellesskap, barnevennlig, lite trafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

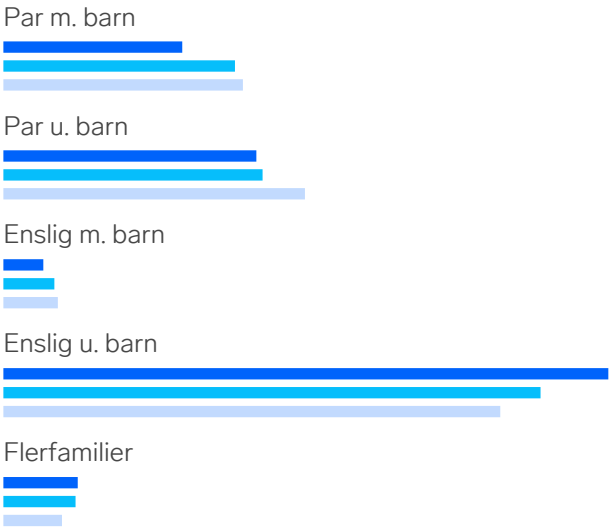
Varer/Tjenester

St.Hanshaugen Senter	12 min
Boots apotek Bislett	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



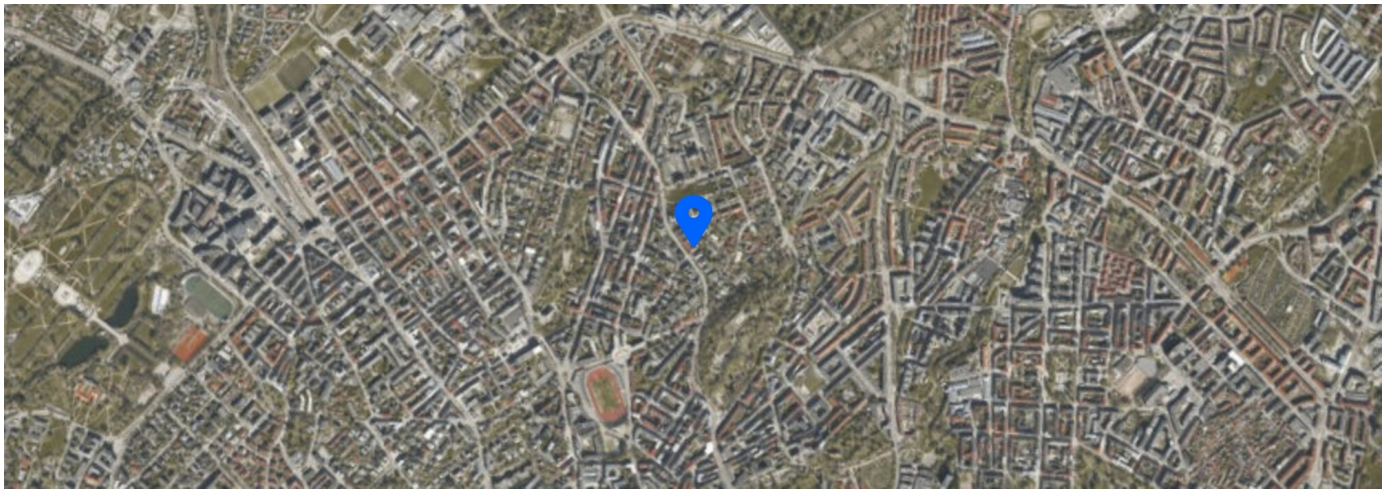
Familiesammensetning

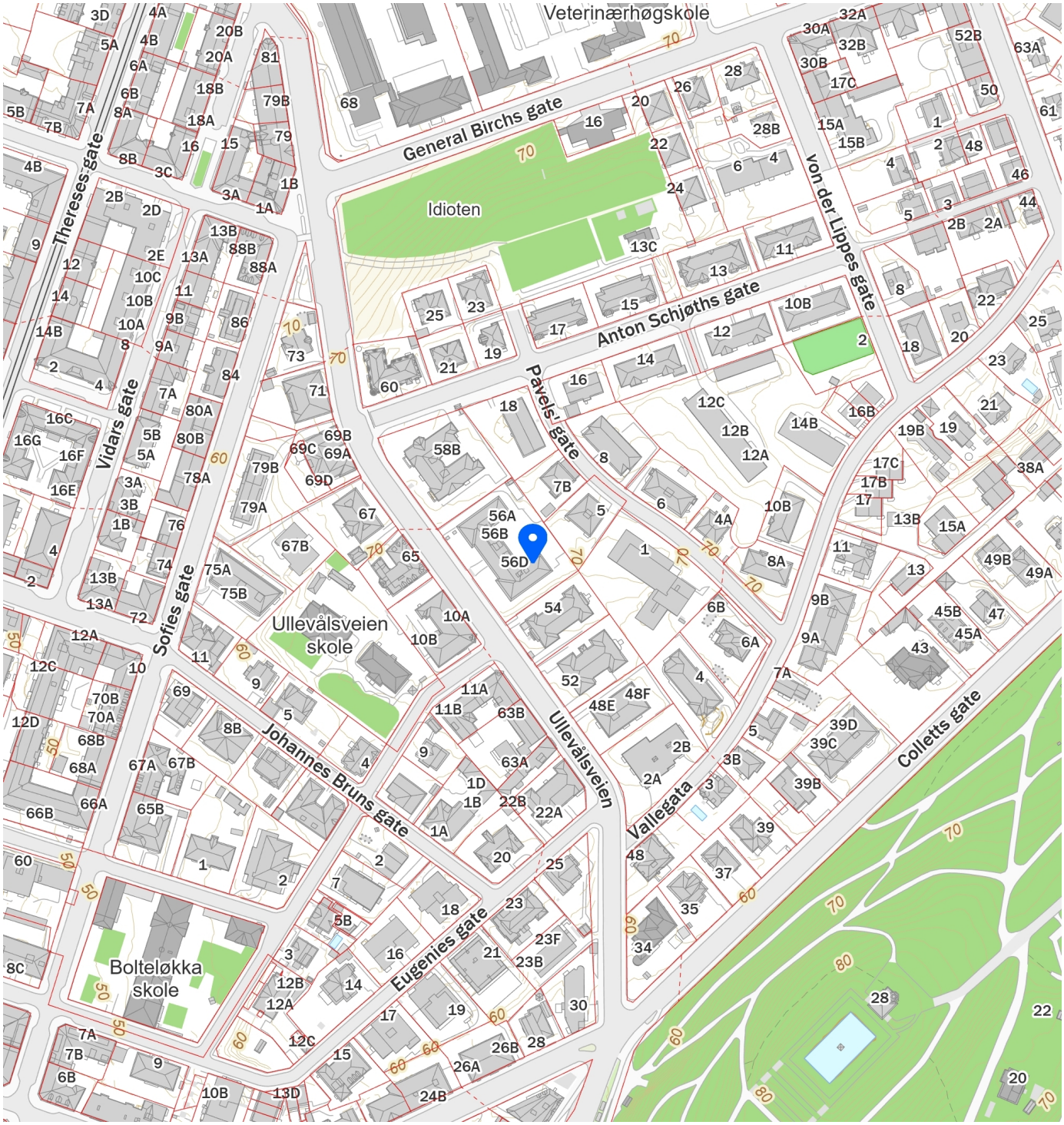


Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	9%	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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

Organisasjonsnummer: 959325650
Møtet ble avholdt 18. mars kl. 18:00, Bolteløkka skole, rom 24.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Granby 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 protokollfører ble Mats Granby foreslått. Som protokollvitne ble Mats Hennum Johanson 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vindusutskiftning

Ved årsmøtet i 2022 ble styret gitt fullmakt til å befare og undersøke mulighetene for å fornye vinduene. Dette skyldes at det er flere beboere som har eldre og slitne vinduer som trekker, er vanskelige å lukke o.l. Med bistand fra Norconsult har styret avholdt befaring, tilbudsbefaring og en anbudsprosess. Av tilbudene som kom inn mener styret at Lars E. Strand Malermester og Entreprenørforretning AS sitt tilbud var det beste. Dette er basert på prisen deres, referansene deres og inntrykket de har gitt oss i møter. Lars E. Strand Malermester og Entreprenørforretning AS er også et Miljøfyrtårn og en bedrifter som bruker læringer. Vårt inntrykk av dem er altså som en seriøs og profesjonell aktør. Odin Tangerund er tiltenkt som leder for dette arbeidet, og vil stille opp på årsmøtet for å besvare spørsmål.

Det er omtrent 60 vinduer som er identifisert for utskiftning eller rehabilitering. Lars E. Strand vil bruke Snekkermester Per Bjerke A/S for både nye vinduer og rehabilitering av eksisterende. Snekkermester Per Bjerke er en spesialisert hånverker- og snekkerbedrift i Hakadal. Vinduene derfra vil gi et visuelt inntrykk som er relativt likt det som er i dag.

Det er sett for seg at arbeidet vil skje med stilas.

Ved skifting av vinduer produseres først de nye vinduene av Bjerke og deretter skiftes disse ut med etterfølgende arbeid på utforing og gerikter. I disse tilfellene vil det ikke være behov for nye innervinduer. Forboring skjer på plassen. Selve tilvirkningen av vindu vil kunne ta 12 uker den må derfor starte opp tidlig. Prosessen av å ta ut gammelt vindu og bytte ut med et nytt gjennomføres samme dagen.

Ved rehabilitering kan innervindu rehabiliteres før yttervindu og deretter kan yttervinduet tas. Rehabilitering av innervinduer av god kvalitet får kun sitt opprinnelige glass. Det er beregnet fjerning av løs maling og lettere slip av overflater. Denne prosessen vil ta noe lenger tid.

Hvorvidt det aktuelle vinduet byttes ut avgjøres av entreprenør, styret og/eller styrets representant. I den grad det er mulig så vil imidlertid andelseiers ønsker hensyntas.

Pris:

Administrativt: kr 625 000

Rehabilitering med nye vinduer: kr 2 162 100

Restaurering av gamle vinduer: Kr 568 500

Varevindu: Kr 230 625

Provisorisk innervindu: Kr 4000

Endring og tilleggskostnad: kr 143 500

Entreprenørkostnad eks. mva: kr 3 733 725,00

Usikkerhet 20 %: kr 718 045,00

Budsjettert Entreprenørkostnad inkl. mva. Kr. 5 564 712,50

Borettslaget har ikke stående midler til å finansiere dette. Derfor foreslås det at borettslaget tar opp lån for å finansiere utskiftning og restaurering av vinduer.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å skifte ut gamle vinduer, i henhold til forslaget, og gir styret fullmakt til å signere med entreprenør og ta opp lån begrenset oppad til kr 6 000 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Sikring av tinglyst pant

Generalforsamlingen godkjenner at lånet sikres med pant i lagets eiendommer med prioritet foran borettsinnskuddene, dersom det kreves.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at lånet sikres med pant i lagets eiendommer med prioritet foran borettsinnskuddene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Adrian boothby Mehus
Anne-Grete Storvik

Følgende stilte til valg:
Adrian boothby Mehus
Anne-Grete Storvik

Signaturer:

Møteleder og protokollfører: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Mats Hennum Johanson /s/

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Ullevålsveien 56 B/L avholdes torsdag 29. juni 2023 kl. 18:00 i bakgården.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

A) Valg av nytt styre

Da minimum 10% av andelseierne har sendt inn krav om ekstraordinær generalforsamling for å velge nytt styre, kalles det inn på vegne av disse.

Oslo 26.06.2023
For andelseiere i Ullevålsveien
56 B/L

Fredrik Andersson Helene Juhl Frost Liv Alberte Runhall-Reiss

Helene Aarnes Robert Lillhonga Mats Hennum

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Ullevålsveien 56 B/L

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

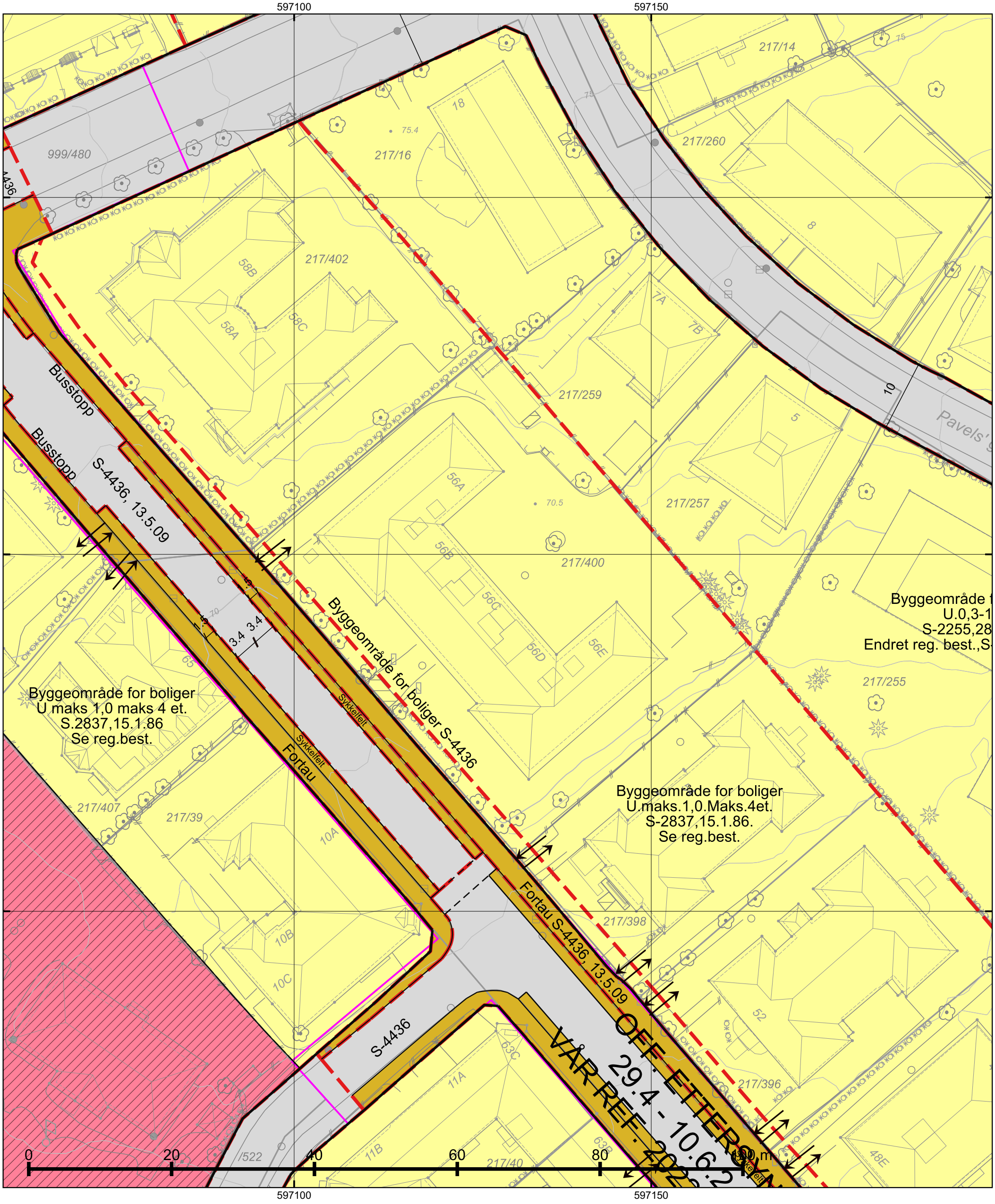
Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Ullevålsveien 56 B/L

…….. **……**

Eiers signatur **(Dato)**



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

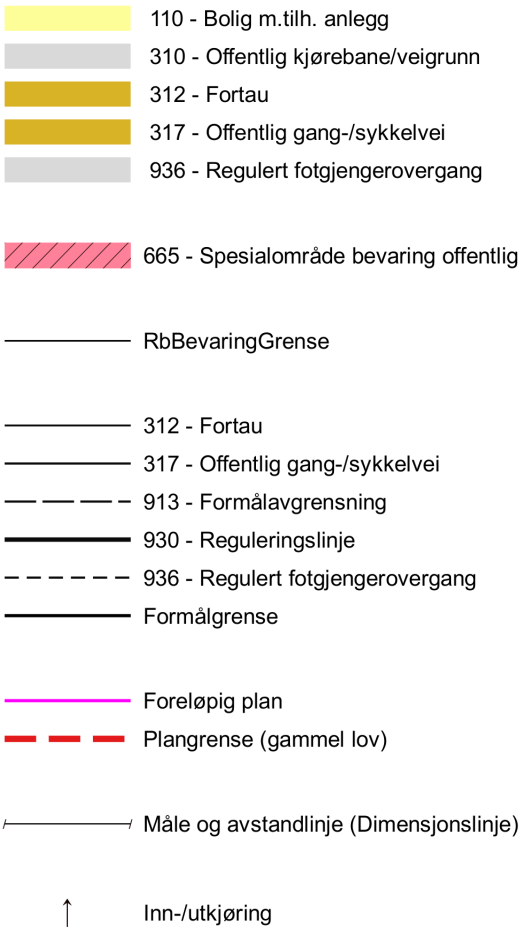
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

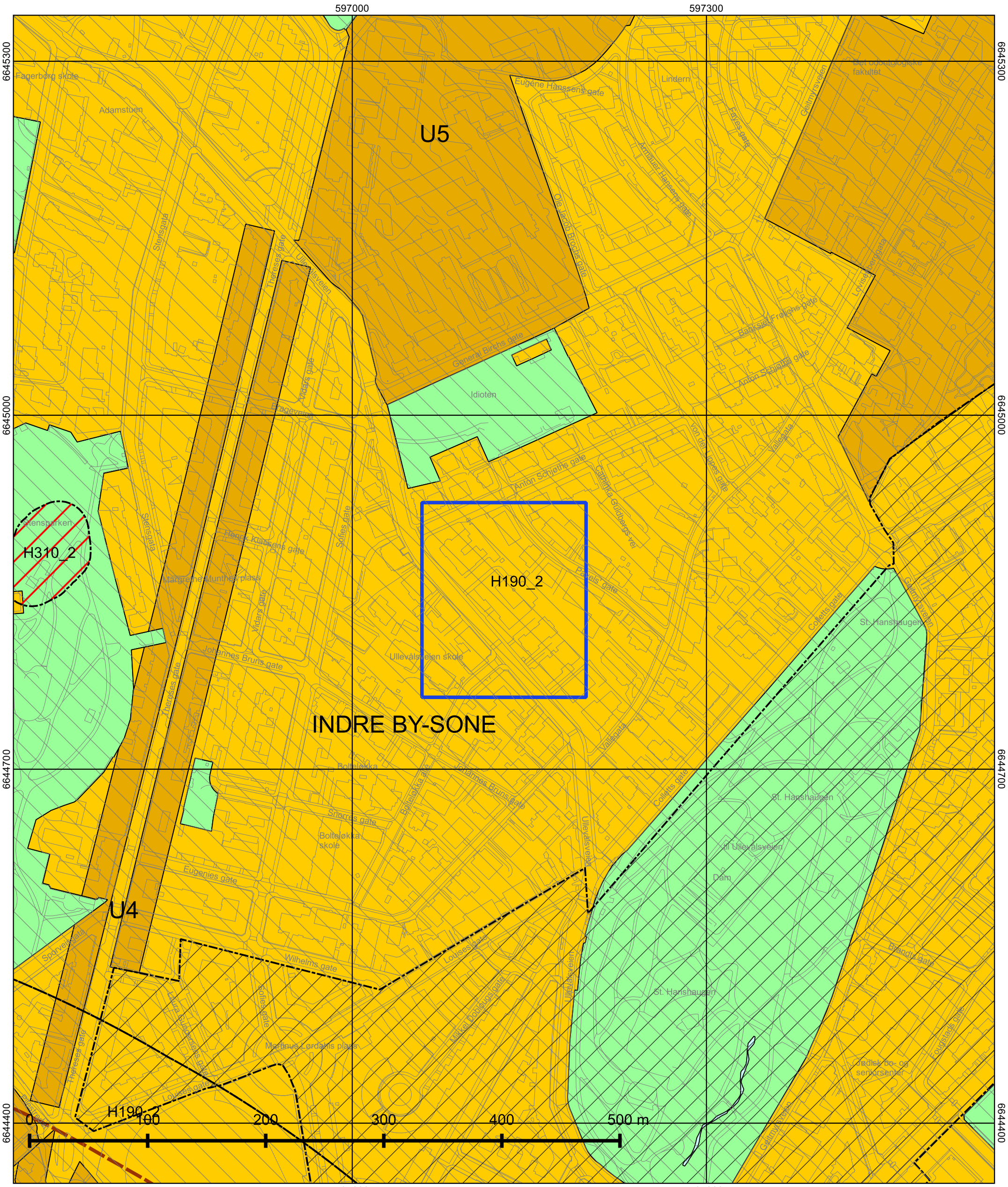
PlottID/Best.nr: 147844/ 86519790
Adresse: ULLEVÅLSVEIEN 56
Gnr/Bnr: 217/400
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147844/86519790
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Ullevålsveien 56E
0454 OSLO
Gnr./Bnr.: 217/400
Andelsnr. : 31
Oslo kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 44 m²

Totalt bruksareal (BRA): 44 m²

Befaring

Befaringsdato: 27.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Henrik Landberg

Mobil: 97592780

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.10.2025
Referansenummer	15076117
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-25-0055
Hjemmelshaver/selger	Thomas V T Borgersen
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Landberg
Tilstede på befaringen	Thomas V T Borgersen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	17.12.2025 08:43

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Ullevålsveien 56E
Postnummer/sted	0454 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	217/400
Andelsnr.	31
Tomt	Eiet tomt: 2497 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1929.		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Ullevålsv 56 beliggende i bydel St. Hanshaugen, Oslo kommune. Borettslaget består av 38 andeler. Tomt opparbeidet med blant annet asfalterte adkomst og internveier, plenareal og annen beplantning.

Boligbygg over fire etasjer samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere hovedsakelig av betong. Takkonstruksjon utvendig tekket med takstein (ikke besiktiget). Utvendig fasader forblendet i pusset mur. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra 2004). Oppvarming via radiatorer. Tilknyttet varmtvann. Gulvvarme på bad.

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje med adkomst via felles trappegang. Leiligheten består av entre, bad, soverom og stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Overflater himling	9	
		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	10	
		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje.	36			36	
	Entre, bad, soverom og stue/kjøkken.				
Kjeller.		8		8	
		To boder.			
SUM	36	8		44	
	Total bruksareal: 44 m²				

Kommentar til areal

Kjøkken har ved ukjent tidspunkt blitt flyttet ut i stue for å opprette soverom. Soverommet er målt til ca 6,5m2/19m3. Tidligere forskriftskrav var minimum 7m2/15m3 for oppholdsrom. Rommet er omtalt etter dagens bruk. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Boligen disponerer to boder i kjeller oppmålt til 4 m2 og 4 m2 (BRA-e).

Boligen inneholder 36 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad fra eldre ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte og malte vegger. Malt himlingsflate. Servant med ett-greps armatur og speil. Dusjkabinett med dusjarmatur. Frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen kobberrør og forkrommede kobberrør. Avløpsrør av typen plast. Avtrekksventil på vegg

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.
Vannrør	Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er redusert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Koblinger for vannrør er plassert i vegg uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje).
Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Tilkomst til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende grunnet plassering av toalett.
Sanitærutstyr / innredning	Hengsel til skapdører har løsnet. Tiltak kan iverksettes.
Overflater vegger	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte veggfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt. Vinduets plassering er uegnet i våtsonen, men på grunn av bruk av dusjkabinett med dusjvegger anses forholdet som akseptabelt. Videre bruk av dusjkabinett forutsettes.
Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt. Det er observert en sprukket flis ved servant. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er redusert. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.
Fallforhold (gulv)	Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er redusert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Åpen stue/kjøkken løsning. Kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum og ett-greps armatur. Induksjonstopp og integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Ventilator med belysning. Vannrør av typen kobberrør og forkrommede kobberrør. Avløpsrør av typen plast og støpejern.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet

Ventilasjon og avtrekk	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) og det er i tillegg separat ventilering av rommet.
Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

TG 2

Vannrør	Vannrør i kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er redusert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
Avløpsrør	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er redusert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkettgulv. Malte veggflater. Platelagt himlingsflater. Profilerte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig avtrekk og naturlig tilluft.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

Overflater vegger	Veggflater bærer preg av stedvis moderat slitasje. Forholdet er vurdert til å være av estetisk karakter.

TG 2

Overflater himling	Det er observert sprekker i himlingsflaten. Forholdet bør holdes under oppsikt for eventuell videreutvikling og behov for tiltak.
Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 3. etasje.

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: entre og kjøkken.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Ingen merkbare skjevheter. Største målte avvik er målt i rom kjøkken. Avviket er målt til 7 mm. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen kobberrør og forkrommede kobberrør. Avløpsrør av typen plast og støpejern. Oppvarming via radiatorer. Tilknyttet varmtvann.

TG 2	Vannbåren varme	Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i entre.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

TG 2 — Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er registrert både jordete og ujordete stikkontakter i samme rom.

Manglende/løse deksler observert på vegg mot entre.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra 2004).

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dører

TG 2 — Vinduer

Det ble utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer. Noen av vinduene tar i karm. Vinduer har behov for justeringer.

Branntekniske vurderinger

Leiligheten har brannslukningsapperat og røykvarsling.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

Entre: 2,63 meter.
Bad: 2,53 meter.
Øvrige rom: Ca 2,89 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er fremlagt. Det er enkelte avvik fra de godkjente tegningene, kjøkken er flyttet ut stil stue for å etablere rom benyttet som soverom.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 26.10.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

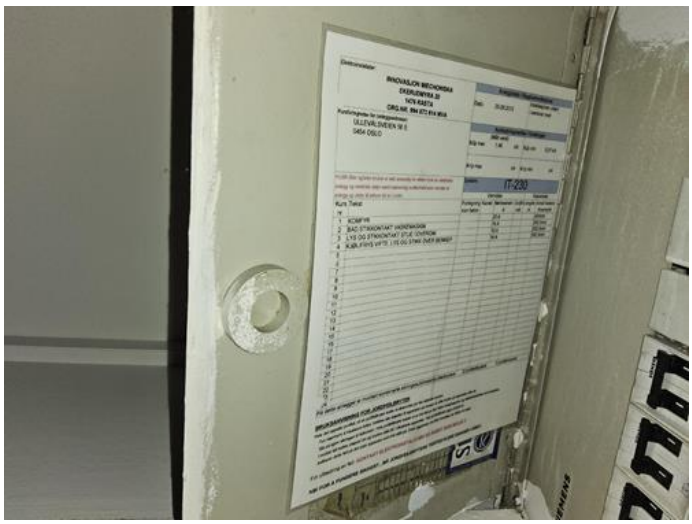
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sikringsskap.]



Beskrivelse - [Kursfortegnelse.]

Vedtekter
for
Borettslaget Ullevålsveien 56 Org. nr. 959325650

Vedtatt på generalforsamling 23.5.2006
Endring vedtatt generalforsamling 19.5.2010
Endret på generalforsamling 7.5.13
Sist endret på ordinær generalforsamling 12.5.14
Endret på ordinær generalforsamling 15. mai 2017

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Ullevålsveien 56 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

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

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 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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 andelseierne 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- korttidsutleie av hele boenheten gjennom delingstjenester (f.eks airbnb) er ikke tillatt.

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.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en 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, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder 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 verandaer, balkonger 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. Kostnader ved utbedring av insektskadedyrproblemer dekkes av 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 ha 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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, radiatorer, 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).

(4) Eierne av loftsleilighetene skal ikke belastes for kostnader knyttet til varmtvannsberederne i kjelleren ettersom loftsleilighetene har egne varmtvannsberedere.

(5) Grunnet fellesvarmeanleggenes beskaffenhet skal ikke andel 33 til 38 (loftsleilighetene) dekke kostnadene forbundet med radiatoranlegg og varmtvann.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

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.

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 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 2 år, og de andre medlemmene er 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 kan 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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 som borettslaget eier
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 forretningsfører.

(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
- 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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til 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

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.