PRIVATMEGLEREN
PARK

ULVENVEIEN 125D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Attester og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

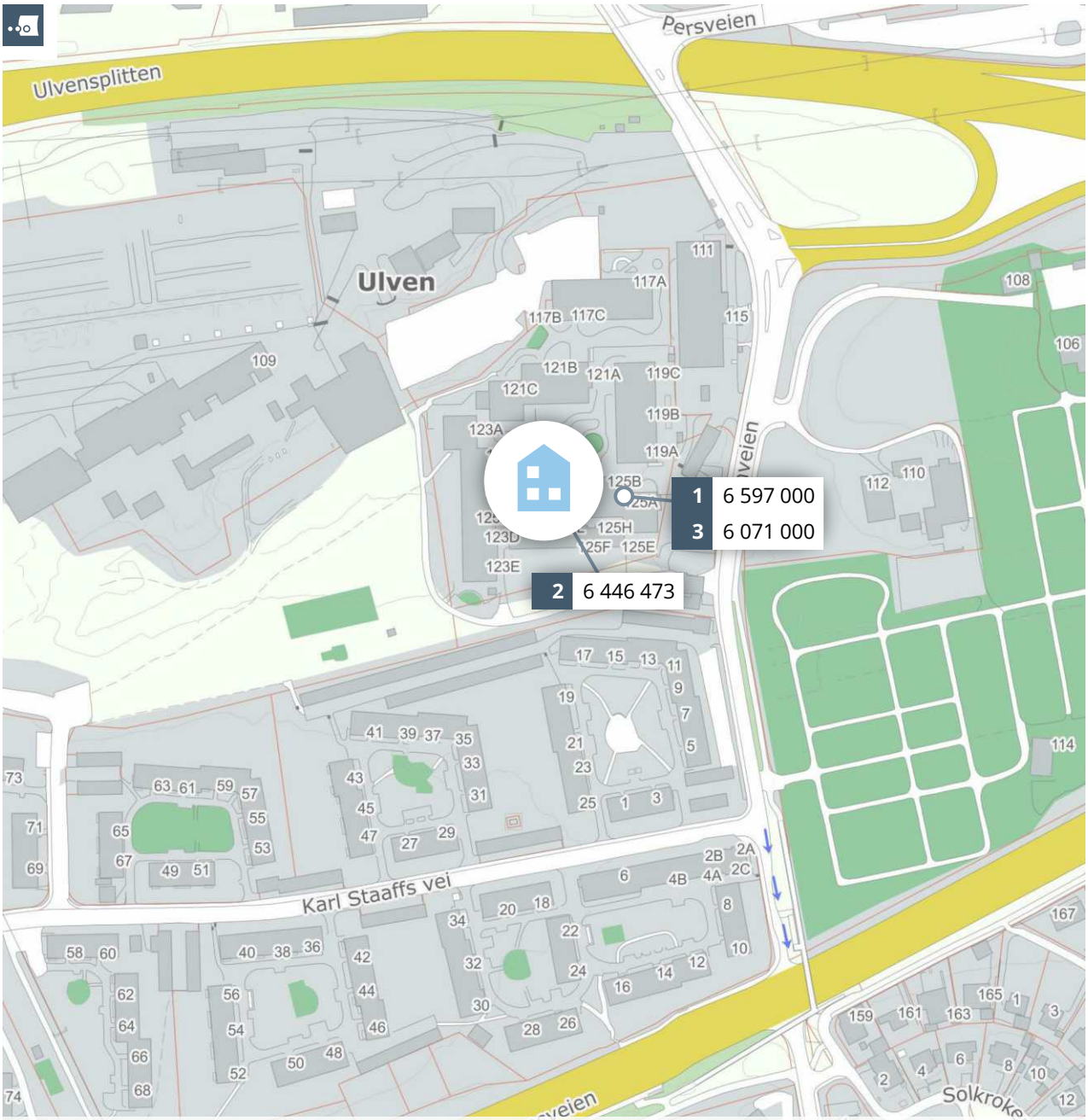
Festekontrakt

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ULVENVEIEN 125 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 10.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anne Elisabeth Naper.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ulvenveien 125 D, 0665 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1982

GNR 131 BNR 93 FNR 0 SNR 151 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS NORDRE FJELLHUS

Verdivurdert til

7 200 000

0	7 200 000	75 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	96 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	6 313
Formue	45 733
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ulvenveien 125 A 90 m² 1981 2. etg 2 sov	11.09.2024	5 750 000	**6 000 000**	597 000	6 597 000	**73 300**
2 Ulvenveien 125 D 90 m² 1981 2. etg 2 sov	11.11.2024	5 750 000	**5 850 000**	596 473	6 446 473	**71 627**
3 Ulvenveien 125 A 103 m² 1982 3. etg 3 sov	31.07.2024	5 450 000	**5 350 000**	721 000	6 071 000	**58 942**

Selveierleilighet beliggende i 4. etasje i en boligblokk oppført i 1982. Leiligheten har en funksjonell planløsning med totalt to soverom. Bruksareal (BRA) er oppgitt til 96 m².

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Teisen i bydel Alna, med nærhet til offentlig kommunikasjon, dagligvarehandel og øvrige servicetilbud. Området oppleves som rolig og barnevennlig.

Leiligheten har balkong med tilhørende uteplass og gode lysforhold. Beliggenheten gir lite innsyn og ingen direkte gjenboere, noe som bidrar til økt privatliv.

Bygget fremstår som en del av et etablert boligkompleks fra tidlig 1980-tall. Det må påregnes normal standard i henhold til byggeår, med eventuell behov for oppgraderinger etter kjøpers preferanser.

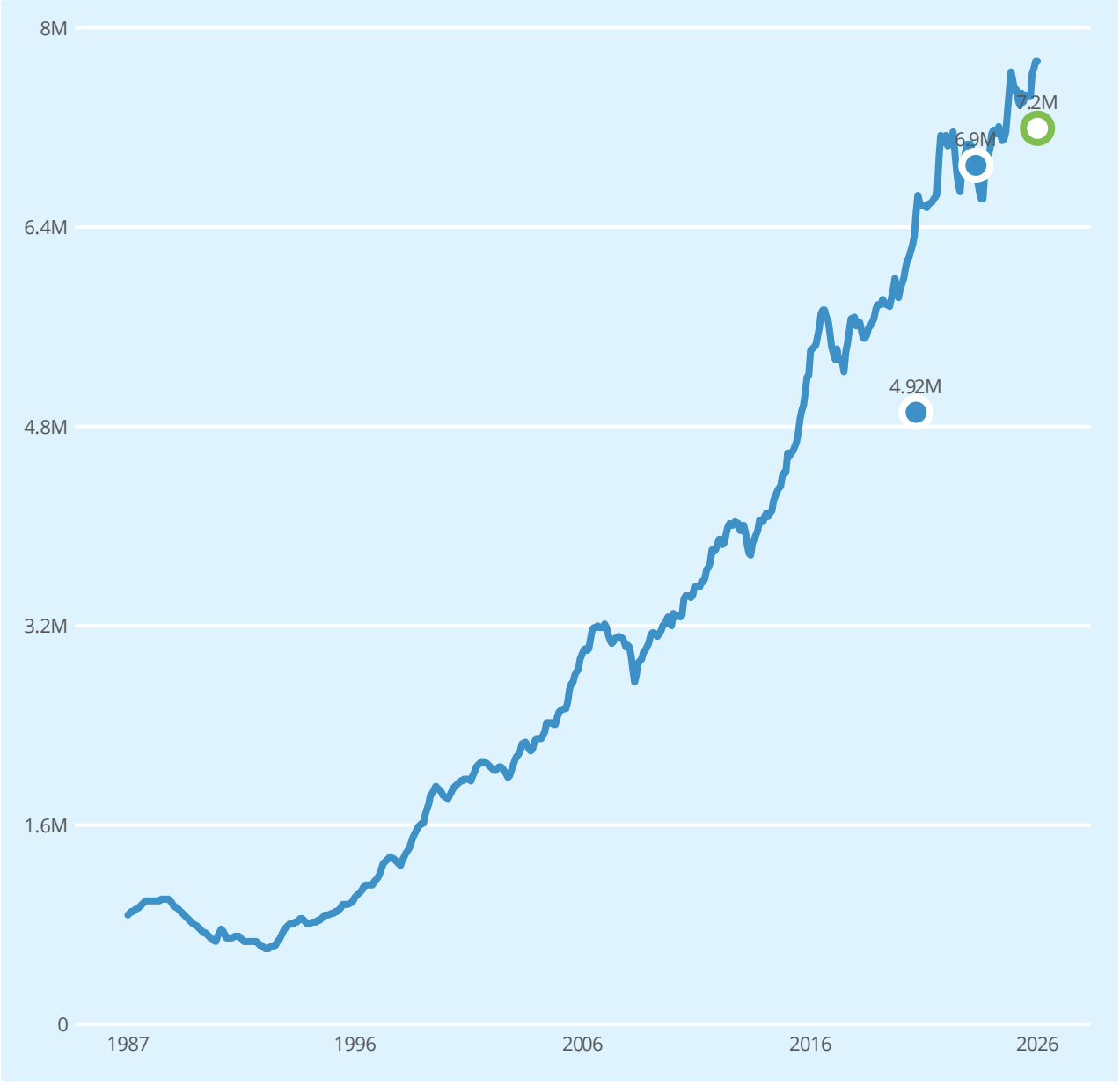
Det medfølger parkeringsmuligheter i tilknytning til eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.07.2023	07.08.2023	29.09.2023	7 200 000	6 900 000	0	6 900 000	
18.01.2021	26.01.2021	09.03.2021	3 750 000	4 250 000	669 000	4 919 000	
08.12.1987		08.12.1987	-	950 000	-	950 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i NORDRE FJELLHUS grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

4.9M

4 643 000 Prisantydning i snitt

4.5M

4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i

50
dager

Leiligheter solgt i NORDRE FJELLHUS grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

4 851 000 Salgspris i snitt

4 817 000 Prisantydning i snitt

4.7M

Solgt i snitt i løpet av

20
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

77 282 NORDRE FJELLHUS grunnkrets i snitt siste 3 mnd

75 000 Ulvenveien 125 D Totalpris 7 200 000

72 139 Alna bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Ulvenveien 125 D, 0665 OSLO

OSLO kommune

gnr. 131, bnr. 93, snr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3810 **Eiendomsverdi ref nr:** CY1871

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:** Stian Mathisen PM Park

Norsk takst

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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten går over 2 etasjer og er lokalisert i 4 og 5. etasje i en leilighetsbyging med 7 etasjer.
Bygningen er oppført i murverk og har fasader, leilighetsskilende vegger og etasjeskillere i betong og stål.
De utvendige fasadene er synlig forblendet med pusset murverk og stående panel.
Bygget har en flat takkonstruksjon tekket med takpapp.
Det er flotte opparbeidede uteområder rundt bygningen.

Leilighetens innhold i 1/2 etasje:
- Entré/gang
- Stue med kjøkken
- 1 soverom
- Kott
- Balkong med tilkomst fra stue
- Balkong med tilkomst fra soverom.

Leilighetens innhold i 2/2 etasje:
- Bad/vaskerom
- Toalettrom
- 2 soverom.

Leiligheten disponerer i fellesareal:
- Parkering i garasjeanlegg med mulighet for elbillader
- 2 boder på totalt 5 kvm.

Oppvarming:
Leiligheten er elektrisk oppvarmet.

Tilstand:
Tilstandsrapporten viser ingen avvik med tilstandsgrad 3.
Bad er fra 2021. Vinduer og balkongdør med isolerglass.
Kjøkken og overflater fra 2023.
Se nærmere beskrivelse av tilstands i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2018, 2019, og ett fastkarmvindu i stue er fra 2022.
Utvendig aluminuimsbeslått skyvebalkongdører i malt treverk med isolerglass.
Brann- og lydisolert hovedytterdør fra 2023 i følge tidligere salgsoppgaver.
Boligen har 2 balkonger med tilkomst fra stue og soverom i 3. etasje.
Balkong oppført i betong og stål orientert mot syd.
Det er lagt fliser over dekket. Rekkverk i stål og glass.
Balkongene er delvis takoverbygget. Det er montert elektrisk markise.
Balkongen er strukturell sikker og det er generelt lite slitasje på overflatene annet enn litt misfarging på flisene og en sprukken flis ved rekkverket. Det er ingen dokumentasjon som bekrefter at balkongene er utført med membran.
Flott utsikt og lite innsyn fra begge balkonger. Balkognens overflater ble renovert i 2018 i regi av borettslaget.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med lav grad av slitasje.
Gulvene er belagt med laminat, og veggflatene er slette, malte.
Taket er også slett, malt. Flislagt entrègulv med varmekabler.
Enkelte rom med laminat er utført med varmefolie.
Det er bom (hulerom) i noen gulvfliser i entreen, men det er ikke observert skader som følge av bom. Det er konstatert knirk i laminatgulvet i stue/kjøkken.
Betongdekke utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser. Det er utført stikkprøvemålinger i 2 rom per etasje. Største målte avvik var 13 mm høydeforskjell i begge soverom i 4. etasje. Dette er mindre avvik som ikke er til sjenanse for normal bruk av boligen.
Boligen har malt tretrapp. Det er festet sklisikre matter i trinn.
Det er kun håndløper på 1 side av trappeløpet (HMS-avvik).
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak.
Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket, samt ledstripe og lys integrert i speil. Det er mekanisk avtrekk til balansert ventilasjon, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er 18 mm fall fra gulvet ved døren mot sluket.
Sluket har ingen synlig membran under klemringen. Membranen er synlig i dørterskelen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnisje, servant og opplegg for vaskemaskin.
Vaskemaskinen er plassert under innredningen. Forutsatt at utbygger har fulgt gjeldende lover og forskrifter, skal det foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av arbeidet i deres arkiv.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsonen går mot våtrom og yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med slette fronter og kompositt benkeplate.
Kjøkkenet har en underlimt kompositt vask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vinskap. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Innredningen er fagmessig montert og kun normal bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flis på gulv. Veggene er utført med en kombinasjon av fliser og tapet. Det er servant og vegghengt toalett i rommet.
Mekanisk avtrekk og luftespalte i dør. Det er bom i enkelte gulvflis.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørfordelerskap.
Rørene er merket og rørfordelerskapet har synlig avrenning til gulv med vanntett gulv og sluk.

Beskrivelse av eiendommen

Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra bad og toalettrom, boligen får tilluft fra ventiler i vinduer.
Benkebereder plassert i kjøkkenskap. Tanken er lekkasjesikret og er forskriftsmessig tilkoblet det elektriske anlegget.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

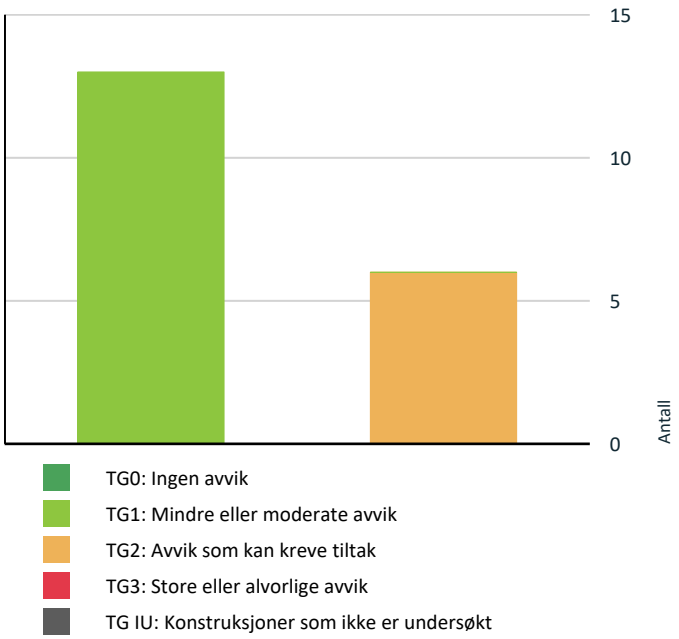
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Originale byggetegninger som viser boligens opprinnelige og godkjente planløsning er ikke fremlagt. På bakgrunn av dette kan vi ikke verifisere om dagens planløsning samsvarer med de tegninger som er bygget og godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

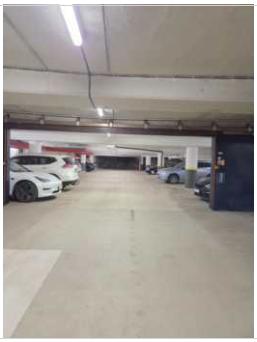
Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje. 5 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje. 5 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > Etasje. 5 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje. 4 > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER







Byggeår
1982

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har moderne standard. Boligen er i en bygning fra 1982, men leiligheten er modernisert i senere tid.

Vedlikehold
Boligen er generelt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2018, 2019, og ett fastkarmvindu i stue er fra 2022.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Utvendig aluminuimsbeslått skyvebalkongdører i malt treverk med isolerglass.
Brann- og lydisolert hovedytterdør fra 2023 i følge tidligere salgsoppgaver.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har 2 balkonger med tilkomst fra stue og soverom i 3. etasje.
Balkong oppført i betong og stål orientert mot syd.
Det er lagt fliser over dekket. Rekkverk i stål og glass.
Balkongene er delvis takoverbygget. Det er montert elektrisk markise.
Balkongen er strukturell sikker og det er generelt lite slitasje på overflatene annet enn litt misfarging på flisene og en sprukken flis ved rekkverket. Det er ingen dokumentasjon som bekrefter at balkongene er utført med membran.
Flott utsikt og lite innsyn fra begge balkonger. Balkognens overflater ble renovert i 2018 i regi av borettslaget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med lav grad av slitasje. Gulvene er belagt med laminat, og veggflatene er slette, malte. Taket er også slett, malt. Flislagt entrègulv med varmekabler. Enkelte rom med laminat er utført med varmefolie.
Det er bom (hulerom) i noen gulvfliser i entreen, men det er ikke observert skader som følge av bom. Det er konstatert knirk i laminatgulvet i stue/kjøkken.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

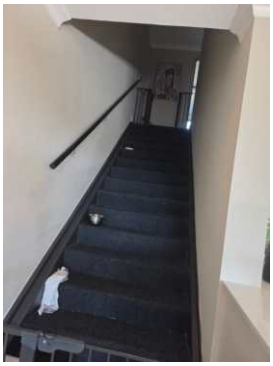
Betongdekke utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser. Det er utført stikkprøvemålinger i 2 rom per etasje. Største målte avvik var 13 mm høydeforskjell i begge soverom i 4. etasje. Dette er mindre avvik som ikke er til sjenanse for normal bruk av boligen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Det er festet sklisikre matter i trinn.
Det er kun håndløper på 1 side av trappeløpet (HMS-avvik).

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

ETASJE. 5 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket, samt ledstripe og lys integrert i speil. Det er mekanisk avtrekk til en felles ventilasjonskanal, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er 18 mm fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har ingen synlig membran under klemringen. Membranen er synlig i dørterskelen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnisje, servant og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskinen er plassert under innredningen. Forutsatt at utbygger har fulgt gjeldende lover og forskrifter, skal det foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av arbeidet i deres arkiv.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE. 5 > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE. 5 > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforholdet oppfyller ikke krav til 1/100. Det er litt motfall i dusjen. Det er for lite fall mot sluk, cirka 1:128 fremfor 1:100.
Det er konstatert bom i gulvflis, men ingen skader som følge av bom.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

ETASJE. 5 > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





ETASJE. 5 > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist en liten svelleskade på innredningen på siden som går mot dusjen.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

ETASJE. 5 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Rommet får tilluft fra spalte under dørbladet.

ETASJE. 5 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsonen går mot våtrom og yttervegg.

KJØKKEN

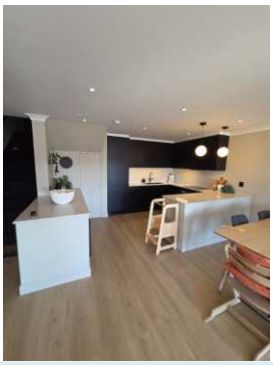
ETASJE. 4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er utført med slette fronter og kompositt benkeplate. Kjøkkenet har en underlimt kompositt vask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vinskap. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Innredningen er fagmessig montert og kun normal bruksslitasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



ETASJE. 4 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er generelt ikke tillat å koble en kjøkkenventilator direkte til ventilasjonssystemet i et borettslag uten tillatelse fra borrettslaget eller forvaltningen. Dette skyldes at endringer i ventilasjonsanlegget kan påvirke hele bygningens ventilasjonssystem.

SPESIALROM

ETASJE. 5 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flis på gulv. Veggene er utført med en kombinasjon av fliser og tapet. Det er servant og vegghengt toalett i rommet. Mekanisk avtrekk og luftespalte i dør. Det er bom i enkelte gulvflis.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig avrenning fra toalettet til vanntett gulv med sluk, og det er ikke dokumentert at toalettet har en alternativ løsning.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Anbefalt tiltak er å dokumentere at utførende har gjort en alternativ løsning. Dersom dette ikke er tilfellet bør konstruksjonen jevnlig observeres via luke i vegg (for å kontrollere at det ikke er en pågående vannlekkasje i den innebygde sisternen).



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørfordelerskap.
Rørene er merket og rørfordelerskapet har synlig avrenning til gulv med vanntett gulv og sluk.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra bad og toalettrom, boligen får tilluft fra ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Benkebereder plassert i kjøkkenskap. Tanken er lekkasjesikret og er forskriftsmessig tilkoblet det elektriske anlegget.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1982

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

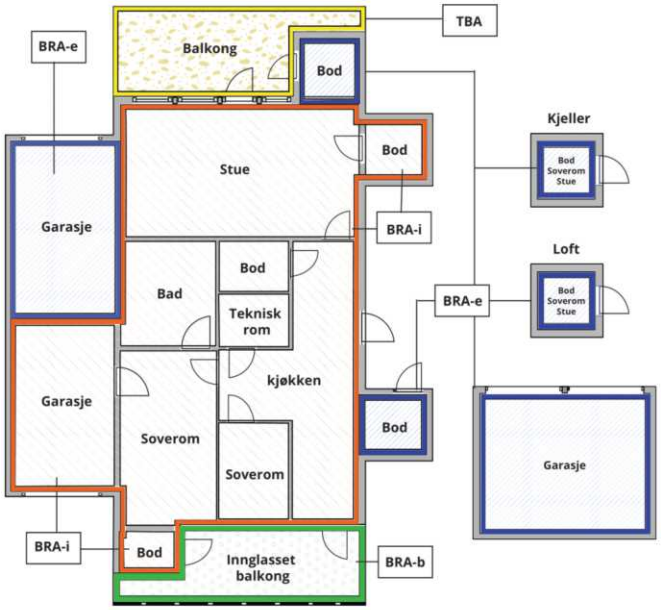
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje. 5	39			39			39
Etasje. 4	57			57	15	1	58
Fellesareal		5		5			5
SUM	**96**	**5**			**15**	**1**	**102**
SUM BRA	**101**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje. 5	Soverom, soverom, gang, bad/vaskerom, toalettrom		
Etasje. 4	Entré, soverom, stue/kjøkken, kott		
Fellesareal		Bod i fellesareal, bod i fellesareal	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).
Balkong er medtatt som TBA (terrasse- og balkongareal).
Areal med lav takhøyde er medtatt som ALH.

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Originale byggetegninger som viser boligens opprinnelige og godkjente planløsning er ikke fremlagt. På bakgrunn av dette kan vi ikke verifisere om dagens planløsning samsvarer med de tegninger som er bygget og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Lais Priscila Zijlstra	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	131	93		151	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ulvenveien 125 D

Hjemmelshaver
Zijlstra Lais Priscila, Baars Ronald, Ulven AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ulven er et sentrumsnært boligområde i bydel Alna, midt mellom Økern og Teisen og en del av Hovinbyen. Hovinbyen er et av Oslos største og viktigste satsingsområde i kommuneplanen. Hovinbyen skal koble sammen indre by og Groruddalen. Området blir selvforsynt med butikker, serveringssteder og servicetilbud, og skaper en velfungerende og selvstendig forlengelse av indre by. De tre hovedplanene for området er en fremtidsrettet og klimasmart byutvidelse, et mangfold av attraktive byområder og en stor satsing på at gange, sykkel og kollektiv skal bli letteste og mest attraktive måte å ferdes rundt på.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18. Ta E6 til Ulvenveien i Gamle Oslo. Ta avkjøringen 38 fra E6.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget.
Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260149

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ronald Baars	Lais Priscila Zijlstra

Gateadresse
Ulvenveien 125D

Poststed	Postnr
OSLO	0665

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 1166865

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260149

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Arbeid utført av: Elmesteren

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2025 ventilasjonen ble kontrollert av fagfolk engasjert av styret, og avtrekksventil ble byttet ut.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvlegging i kjøkkenets oppbevaringsrom, samt malerarbeid i oppbevaringsrommet, entreen, stuen og kontoret.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeid med rehabilitering av dragere i garasjen (plan 2 og 3), som medførte midlertidig flytting av enkelte parkeringsplasser.

Arbeid utført av: Ulven AS (Obos Eiendom)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260149

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: oppgradert bod i 3. etasje. det er ikke byggemeldt da det er lettvegg og bruken av rommet ikke er endret

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260149

Tilleggskommentar

-

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260149

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronald Baars	ec773ef4d5aa3970a32fe2111b8b747372dc1b8e	05.04.2026 10:51:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lais Priscila Zijlstra	c4a8f9a4d2ed9b88db4ddfd6d4d07e3e8c153089	05.04.2026 10:52:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260149

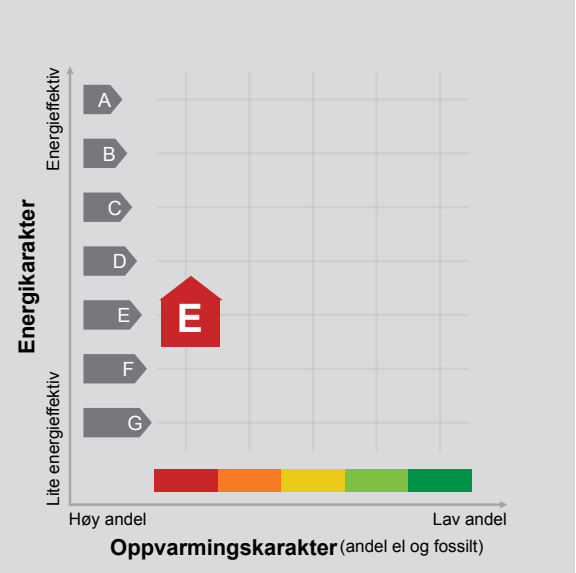
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0665
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	131
Bruksnummer	93
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80882262
Merkenummer	Energiattest-2025-209448
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ulvenveien 125D	80882262	H0402	151	0	
Ulvenveien 125B	80882262	H0402	161	0	
Ulvenveien 125B	80882262	H0403	157	0	
Ulvenveien 125C	80882262	H0403	152	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1984

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	18 m²
Areal tak	51 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	101 m²
Totalt BRA	101 m²
Oppvarmet luftvolum	242 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,41 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	225,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,25 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,74
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.7.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	62,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	128,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 302 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	161,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 614 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	161,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 302 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 302 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 302 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Emilie Eckmann
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: emilie.eckmann@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260149 . Vår ref.: 7591-1-151 Dato: 01.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Ulven Terrasse
Organisasjonsnr:	971518111
Seksjonseier:	Baars, Ronald
Medeier:	Zijlstra, Lais Priscila
Leilighetsnummer:	151
Adresse:	Ulvenveien 125 D, 0665 OSLO
Seksjonsnummer:	151
Gnr.	131
Bnr.	93

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1305836.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Linjen "Felleskostnader" øker med 5% fra 1.1.25 Linjen "Garasje" øker med kr 328 fra 1.1.25 Linjen "Renhold" øker med kr 14 fra 1.1.25 Linjen "TV/internett" øker med kr 47 fra 1.1.25 Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan med OBOS Prosjekt, ref. side 7 i innkalling til årsmøte 2025. For mer informasjon om fremtidig vedlikehold og finansiering av prosjektene, kontakt styret.
Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter. Mulighet for å innbetale/innfri ved låneforfall 30. september og 31. mars. Grunnet IN-ordningen vil felleskostnadene endre seg i takt med endringer i lånerenten.
Sameiet leier garasjeplasser av Ulven AS (OBOS Forretningsbygg) Avtalen er tinglyst. Leien faktureres sameiet, som trekker hver enkelt seksjonseier hver måned gjennom fellesutgiftene. Retten til å leie garasjeplassene følger seksjonen ved salg. Det er ikke mulig å si opp avtalen. Det er ikke alle seksjonene som disponerer garasjeplass. Seksjoner med frysboks i bod, betaler ekstra for strøm. Dersom ny eier ikke skal ha fryseboks i bod må dette opplyses om i forbindelse med eierskifte. Boligsameiet har fast ansatt vaktmester. Steinar Dulsrud. Han har kontor i blokk 125. Kontortid 12-12.30, telefon 21942060. Ved akutte behov kan han nås på mobil 92246117. Sameiet avsluttet totalrehabilitering, sommeren 2020. Rehabiliteringen ble finansiert med lån kr. 126 millioner. Sameiet betaler festeavgift. Regulering hvert 10. år iht. kontrakten. Siste regulering 2021. Enkelte har fryseboks i boden. Beløpet er p.t på kr 100 per mnd.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207827908
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,34%
Restsaldo	88 392 340,80
Innfrielsesdato:	30.06.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Administrasjonsavtale: Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 312,90,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820782790; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820782790; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Vask fellesarealer	163,00	
Garasje	1 578,00	
Felleskostnader	3 945,90	
Kabel-tv	626,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 091,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	45 733,-
Gjeld:	26 887,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207827908
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon: 22 86 57 51.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Inger Signy Sandset, e-post: bsulventerrasse@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7591

BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. juni kl. 12:00 og lukker 6. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7591

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Fastsettelse av honorar til arbeidsgruppe
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

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

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lise Rydberg Pettersen og Ragnhild Birketvedt er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7591 - Årsrapport.pdf
2. 7591 - Årsregnskap 2024 til innkalling.pdf
3. Revisjonsberetning - 7591 Boligsameiet Ulven Terrasse.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har foreslått 330 000 til styrehonorar i sitt budsjett og ber om godkjenning. (Ingen endring siste 5 år)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

Sak 6

Fastsettelse av honorar til arbeidsgruppe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har budsjettert med kr 100 000 i andre honorarer til arbeidsgrupper og større oppgaver i forbindelse med sluttfasen av rehabilitering.

Styret ber om godkjenning for bruk av 85 % av budsjettert beløp,- dvs. kr 85 000

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til arbeidsgruppene settes til kr 85 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag til innstiling til styresammensetning for Boligsameiet Ulven Terrasse:

Roller og kandidater

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

- Inger Sandset

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

- Erik Andersen
- Vanja Barac

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

- Julie Arlien
- Kristoffer Igdun

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

- Attia Mirza Mehmood
- Eli Synnøve Fløtlo

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Sandset	Ulvenveien 121 C
Styremedlem	Anne G Øverlien	Ulvenveien 119 A
Styremedlem	Erik Andersen	Harald Halvorsens Vei 41 A
Styremedlem	Vanja Barac	Ulvenveien 119 A
Styremedlem	Ivar Ulven	Ulvenveien 117 A
Varamedlem	Kristoffer Igdun	Ulvenveien 125 A
Varamedlem	Julie Aarlien	Ulvenveien 121 A

Valgkomiteen

Eli Synnøve Fløtlo	Ulvenveien 121 B
Attia Tul Hai Mirza Mehmood	Ulvenveien 121 B

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Ulven Terrasse
Sameiet består av 215 seksjoner. Boligsameiet Ulven Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971518111, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:
Ulvenveien 117 A – Ulvenveien 125 N
Gårds- og bruksnummer: 131/93 og 131/82 i Oslo.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Ulven Terrasse har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al-Saidy.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid.

Det er gjennomført 11 styremøter inkludert budsjett,- og regnskapsmøte med forretningsfører.
Perioden er preget av å skaffe oversikt over totale fremtidige vedlikeholdsbehov og har flere omfattende pågående saker med Obos Eiendom som garasjeavtalen, uakseptabel drift i næringslokaler under blokk 119 og avklaring av delingspunktet på avfallsrørene. I tillegg kommer tidkrevende oppfølging og utbedring av ventilasjon og reklamasjoner fra rehabiliteringen med Selvaag.
Det har vært fokus på økonomi og tiltak for å bedre sameiets økonomi for å imøtekomme fremtidig behov for vedlikehold som kan dekkes av innkrevde felleskostnader.
I tillegg har det i perioden dukket opp uforutsette saker som rehabilitering av garasjen og behov for riggtomt ved tilrettelegging for gang og sykkelvei i Ulvenveien.

Vedlikeholdsplan fra Obos Prosjekt

Etter å ha gjennomført store rehabiliteringstiltak de siste årene fant styret det nødvendig å få utarbeidet en vedlikeholdsplan som kunne hjelpe oss å gjøre riktige prioriteringer fremover med best mulig økonomisk styring. Den er utarbeidet av Obos prosjekt og viser følgende punkter som foreløpig bør prioriteres med et prisestimat:
Tiltak som bør prioriteres Prosjekttype Beskrivelse av tiltak Estimat
Brannvarsling Montere trådbundet brannvarsling i leiligheter, oppganger og øvrig fellesareal+nødlys og skilting av rømningsveier 3 800 000,-
Elektrisk anlegg Oppgradering av hovedtavler og underfordelinger, til automater. Hovedtavler sikres for berøringsfare. Avsatt sum grunnet ukjent omfang. 1 000 000,-
Lekeplasser Lekeplasskontroll med godkjenning 15 000,-
Trapper Kontrastmerking av innvendige trapper 100 000,- Totalt 4 915 000

Styret er i gang med å lage en fast avtale på periodisk el-kontroll ihht NEK 405 som beskrevet i vedlikeholdsplanen. Det gjøres også en avtale om lekeplasskontroll. Vedlikeholdsplanen ligger på vibbo(et dokument på 33 sider). Styret har kjøpt vedlikehold- og bærekraftmodulen fra Obos og er i gang med kartlegging av sameiet slik at vi kan holde oversikt over tilstand, vedlikehold og bærekraftige tiltak som bør utføres. Vi skal gjennom den kunne planlegge og prioritere prosjekter og få større forutsigbarhet.

Pågående saker med Obos Eiendom.

Sakene med Obos Eiendom går veldig tregt da det er generasjonsskifte i ledelsen. Det er mange kompliserte forhold rundt den enkelte sak som styret vil orientere mer om når sakene er avklart. Det er garantert mye å sette seg inn i på hele Ulvenområdet. Construction City skal være klar til innflytting til høsten. Dette medfører for oss noe ekstra lang avklaringstid og en god porsjon tålmodighet.

Garasjeavtalen.

Garasjeavtalen gikk ut i 2024, men ble forlenget første halvår i år pga uavklarte forhold Obos Eiendom var ukjent med. De trenger tid for å sette seg inn i forholdene. Vi håper komme i havn i løpet av første halvår og ikke får en ytterligere forsinkelse.

Drift av næringsdel (Obos Eiendom) under blokk 119.

Det har lenge pågått en uforsvarlig trafikk mht lasting og lossing av varer til næringsdelen. Det sperrer i perioder hoved tilgangen til sameiet og det oppstår mange farlige situasjoner av store trailere som venter på tur til å losse/laste. Dette er noe av det som ble påpekt i

vårt første møte med Obos Eiendom for over et år tilbake og videre tatt opp med ny ledelse. Obos Eiendom jobber å finne løsning. Det er også gjort endringer på gangveien mot heisen som nå har et mer preg av næring som er med å dra ned førsteinntrykket av boligsameiet. Det jobbes med å få tilbakestilt området da det er på vår festetomt. Styret påpekte også veldig skjemmende plakater som nå er fjernet.

Det er flere sameiere som er opptatt av denne saken og styret jobber videre med nødvendige tiltak ovenfor Ulven AS (Obos Eiendom) for å avslutte uforsvarlig bruk av gangareal og adkomst til sameiet på vår festetomt foran blokk 119. Vi ønsker å bringe areal/fasade tilbake til opprinnelig godkjent utforming og bruk. Det omfatter utbedring av dekke, overbygning samt betongkasser herunder fjerning av nye installasjoner på vår grunn. Videre vil styret påse at Ulven AS har søkt / søker bygningsmyndighetene om gjennomførte og eventuelle nye endringer i sin fasade til lokaler under 119 (søknadspliktige tiltak.) Styret vil informere beboere om videre utvikling i saken.

Uavklart delingspunkt for avløpsrør.
Styret var på befaring i lageranlegget sammen med Obos Eiendom og Coor for å besiktige rørsystemet som var meget komplisert. Så kom ny ledelse og saken ligger på vent på avklaring. Styret har som mål og komme til enighet om delingspunktet. Det er viktig for oss slik at vi kommer videre med avløpspyling.

Rehabilitering i garasjen
Obos Eiendom satte i gang rehabilitering av skader de i første omgang trodde skulle ta 14 dager som skulle vise seg å være langt mer alvorlige og vare i flere måneder med utbedring av dekke på Plan 2. Dette skjedde da etter at heisen hadde stått veldig lenge i påvente av en del som ikke var lett tilgjengelig. Det førte til at det var mange biler det måtte flyttes på med alternativ P-plass på Plan 1 og tilrettelegging for å lade. Krevende oppfølging underveis, men er nå ferdig i første omgang.

Utbedring av ventilasjon.
Vi startet i fjor med rens og sjekk av blokk 119 da det var flere som ikke hadde trekk i det hele tatt og de opplevde at det kom matos fra nabo inn i leiligheten. I påvente av vedlikeholdsplanen ble den stående på vent for å sikre at det var rom for eventuelle tiltak som skifte av vifte samtidig som det skulle vise seg at det var svært tidkrevende oppfølging. Det måtte settes av nok kapasitet i styret for å få bedre uttelling.
Det ble foretatt kamerainspeksjon i de 3 leilighetene som ikke hadde avtrekk i det hele tatt og det ble avdekket en mengde plastposer i kanalen som tettet avtrekket. Matosen kom sannsynlig aldri ut og sirkulerte tilbake i leilighetene. Plasten var meget vanskelig å få ut, men Din ventilasjon klarte få det ut etter mye strev. Det blir sett svært alvorlig på da denne type sak kan medføre unødig, store kostnader samt den reduserte helseeffekten ved mangel på avtrekk. Styret antar det er gjort av uvitenhet og gjør alle oppmerksom på at det ikke må komme ting og tang inn i kanalene som tetter systemet. Dette vil fremover bli sett på som sabotasje og beboer kan her bli stående økonomisk ansvarlig for utbedring av skadene.

Det jobbes videre med tilpassing på blokk 119 samt at 117 og 121 nå er ferdig med befaring og rens og venter på rapport fra Din Ventilasjon. Det var her 1 beboer som har dårlig avtrekk og mange som har for mye avtrekk. Det er avdekket noen elektriske vifter her som første blokka,- og alle vil få pålegg om skifte. Elektrisk vifte ødelegger for ventilasjon i hele oppgangen så kan ikke benyttes. Det er også nedfelt i vedtektene.

Arbeidene i blokk 125 og 123 vil skje i henholdsvis uke 34 og 41.

Styret og vaktmester har utført en før kontroll i mange av leilighetene og styreleder deltar i tillegg sammen med Din Ventilasjon. Det er avdekket mye dårlig vedlikehold i flere av leilighetene. Mange beboere har ikke visst at de må ta ut ventilene på bad, toalett og kjøkken og gjøre rent. Det har vært flere steder det har vært totalt igjengrodd. Det har vært spesielt ille i noen av utleieleilighetene. Alle eiere må ta seg tid til å sette seg inn i eget vedlikehold som skal utføres og ikke minst lære opp leietakere og faktisk føre kontroll på at det blir utført. Styret og vaktmester benyttet anledningen til også å sjekke renne på balkongen. Det var også her flere tilfeller av total mangel på eget vedlikehold. Vedtekter og ordensregler ligger på Vibbo under Info Om Sameiet. Det var også flere meget tilgrisete kjøkkenhetter som kan være brannfarlig. I forbindelse med rensen ble det skiftet deler av kjøkken rør der det var veldig fettet for å redusere brannfaren. Styret vil vurderer å lage en «oppskrift» på faste rutiner rundt viktig renhold etter endt gjennomgang av blokkene.

Styret jobber også på runden med forståelse om hvordan ventilasjonssystemet fungerer og hvor viktig det er å ikke skape forstyrrelser. Kanaler var i noen leiligheter gjemt i skap eller lukket helt. Dette er også med å forstyrre systemet og må enkelte steder utbedres. Ved rehabilitering av kjøkken og bad anbefaler styret å kontakte vår leverandør for sjekk av ønsket løsning for å unngå å senere måtte endre på det som er gjort. Det var også noen som har elektrisk vifte på badet og tilluftsventil istedenfor avtrekksventil. Dette må også utbedres for at systemet skal fungere maksimalt.
Erfaringen så langt tilsier at det kan være en fordel om styret legger inn en årlig inspeksjon i leilighetene for kontroll og opplæring av beboere for så å øke til etter hvert annet eller tredje hvert år. Det vil bli tatt med i vurderingen etter gjennomgangen av alle blokkene.

Reklamasjoner rehabilitering med Selvaag.
Sameiet er nå inn i siste fase av reklamasjoner og jobber med den endelige listen over reklamasjoner som skal utføres. Det har vært en meget slitsom og tidkrevende prosess både for alle som bor her, styret og også Selvaag. Vi havnet i koronatid etter rehabiliteringen og fikk etter hvert flere kontaktpersoner som skiftet jobb og måtte starte på nytt. Etter koronatid var det også vanskelig for leverandører å komme på banen da de hadde stor mangel på arbeidskraft. Leverandørene ga veldig dårlig tilbakemelding på hva som var utført og sto igjen så frustrasjonen har stor og tålmodigheten har vært å prøve. Det ble en ny runde på styret å kartlegge hva som sto igjen ved å henvende seg til beboerne og spørre hva som ikke var blitt utført.
Selvaag informerte nylig på vibbo og styret har nå veldig tett oppfølging på at det faktisk gjennomføres og avsluttes i løpet av 2025.
Sameiet skal imidlertid være meget fornøyd med at vi fikk avsluttet rehabiliteringen før korona slo til med de alvorlige konsekvenser det kunne hatt både å leve med og ikke minst i økte kostnader. Det er viktig å huske på helheten og at leilighetene øker i verdi. Sameiet får litt drahjelp her av utbyggingen og markedsføringen av Ulven fra Obos. Sameiet ligger fint til i høyden og «hjertet» av Ulven med gode utsiktsforhold i veldig mange leiligheter og romslig mellom blokkene med fine skjermede fellesarealer.

Bymiljøetaten tilrettelegger for gang og sykkelvei i Ulvenveien.
Styret hadde møte med Bymiljøetaten i desember som vill ha riggtomt for arbeidene ved gjesteparkeringen. De kunne også fortelle at bussholdeplassen for 68 bussen fra Helsfyr måtte flyttes langt ned i Persveien. Dette ville få ganske så negative konsekvenser for oss og styret var ikke så veldig samarbeidsvillig til å avse riggtomten. De mente det var eneste løsning og at de hadde rett på å låne denne uten kompensasjon. Styret oppfordret Bymiljøetaten sterkt til å opprettholde nåværende bussholdeplass og sendte klage som gjorde at vedtaket i januar ble gjort om og vi beholder bussholdeplassen der den er i dag. Østlanske vei og betong fikk jobben med å lage gang og sykkelvei og avså en del av gjesteparkeringen til riggtomt ut 2025. De tilrettelegger utbedringer på parkeringsplassen samt for noe belysning.
Alle P-plassene i Ulvenveien er borte så det er allerede et stort trykk på P-plasser i området som sannsynlig vil øke når Construction City og Veidekke flytter inn med 4-5000 arbeidsplasser i løpet av året.

Kontroll av Norsk Brannvern og Firesafe.
Norsk Brannvern utførte kontroll i leiligheter og fellesanlegg mht til røykvarslere og slukkeutstyr. Det var besøk i 170 av 2013 boenheter. Det Mange har utgåtte brannslokkere og røykvarslere så her er det også mye oppfølging. Alle beboere må selv sørge for å skaffe godkjent brannvernutstyr. Styret er ikke fornøyd med resultatene av kontrollen og må jobbe videre med etterkontroll og få opp fokus hos beboerne på dette viktige området.
Firesafe har kontroll av alle røyk luker i oppgangene. Det er også utført kontroll av alarmanlegget i Ulvehiet.

Radonmålere
Vi har satt opp radon målere i 9 leiligheter og her har bequerel nivåene vært lave og under det som krever tiltak. Vi skal fortsette arbeidet med å teste radon nivået fremover.

Vask av fellesarealer.
Det har vært mange klager på vask av fellesarealene i perioden. Styret har jobbet med oppfølging av leverandøren for å få et bedre resultat og det er i perioder noe bedre. Styret velger allikevel å innhente tilbud fra et par aktører i markedet og vil vurdere skifte av leverandør.

Planlegging og økonomi.
Det er mange store saker under arbeid og styret har i denne perioden vært tilbakeholdene med igangsetting av nye tiltak før vi har klar prioritering på det viktigste samt at vi klarer lande alle uløste saker. Vi sparer opp litt i påvente av igangsetting av nye tiltak. Styret har valgt, som mange andre sameier i disse dager med høye kommunale avgifter, og stenge et søppelnedkast. Her kan det være mulig å spare mye og ber om at alle beboere bidrar til å få det til ved å trykke søpla mer sammen. Det er viktig å finne ledig plass i et nedkast og ikke slenge det fra seg på utsiden. Her er det mye å hente om vi hjelpes til alle sammen. Noen ganger kan det være lurt å kjøre en tur til Brobekk og levere gratis istedenfor å fylle opp nedkastene med skrot fra opprydding. Det er det vi til sammen bidrar med som monner.

Dugnad og Container
Vi har gjennomført dugnad 13.mai med godt oppmøte og videre samling i felleslokalet «Ulvehiet» etterpå med enkel bevertning. Det har blitt satt ut container 14 og 15. mai slik at alle har hatt muligheten til å kvitte seg med skrot.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1305836. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE
ORG.NR. 971 518 111, KUNDENR. 7591

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 570 468	21 002 803	21 491 000	23 422 000
Vaskeri	10	1 800	4 200	0	0
Andre inntekter	3	169 298	147 336	280 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**21 741 566**	**21 154 339**	**21 771 000**	**23 572 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 367 607	-1 287 934	-1 530 000	-1 477 000
Styrehonorar	5	-330 000	-380 000	-430 000	-430 000
Avskrivninger	14	-777 951	-777 951	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 875	-13 875	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-332 320	-316 033	-326 000	-342 000
Konsulenthonorar	7	-35 969	-27 390	-65 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-4 516 628	-4 223 664	-6 280 000	-5 390 000
Forsikringer		-536 305	-493 261	-545 000	-621 000
Festeavgift		-511 056	-511 056	-511 000	-511 000
Kommunale avgifter	9	-2 922 334	-2 490 226	-2 910 000	-3 327 000
Energi/fyring		-588 682	-685 549	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 557 618	-1 479 755	-1 540 000	-1 600 000
Andre driftskostnader	11	-840 625	-710 946	-802 000	-844 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 330 969**	**-13 397 639**	**-15 554 000**	**-15 208 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**7 410 597**	**7 756 699**	**6 217 000**	**8 364 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		4 072 820	12 724 388	0	0
DRIFTSRESULTAT		**11 483 417**	**20 481 087**	**6 217 000**	**8 364 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	198 544	156 976	100 000	100 000
Finanskostnader	13	-6 796 118	-6 368 839	-6 807 000	-6 580 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 597 574**	**-6 211 863**	**-6 707 000**	**-6 480 000**
ÅRSRESULTAT		**4 885 843**	**14 269 225**	**-490 000**	**1 884 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 885 843	14 269 226		

BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE
ORG.NR. 971 518 111, KUNDENR. 7591

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1 555 902	2 333 853
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 555 902**	**2 333 853**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		321 959	194 965
Forskuddsbetalte kostnader		443 785	428 543
Andre kortsiktige fordringer	15	7 604	93 639
Kortkonto OBOS-banken		770	48
Driftskonto OBOS-banken		1 677 369	2 401 053
Driftskonto OBOS-banken II		593 766	507 937
Skattetrekkskonto OBOS-banken		55 068	38 235
Sparekonto OBOS-banken		4 821 372	4 846 473
SUM OMLØPSMIDLER		**7 921 694**	**8 510 894**
SUM EIENDELER		**9 477 596**	**10 844 748**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	16, 17	-86 525 145	-91 410 988
SUM EGENKAPITAL		**-86 525 145**	**-91 410 988**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	95 303 228	100 719 026
SUM LANGSIKTIG GJELD		**95 303 228**	**100 719 026**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		235 257	258 057
Leverandørgjeld		184 702	347 051
Skyldige offentlige avgifter	19	106 856	83 074
Påløpte renter		36 195	601 125
Påløpte avdrag		0	120 622
Annen kortsiktig gjeld	20	136 502	126 780
SUM KORTSIKTIG GJELD		**699 513**	**1 536 710**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 477 596**	**10 844 748**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2025
Styret i Boligsameiet Ulven Terrasse

Inger Signy Sandset /s/ Ivar Ulven /s/ Anne Grethe Øverlien /s/

Vanja Barac /s/ Erik Andersen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader2	8 258 238
Lånekostnad I (Adm-avtale)	8 145 987
Garasje	3 013 800
TV/Internett	1 479 924
Trappevask	380 844
Bodleie	115 152
Forretningslokale	93 200
Leie	66 000
Strømuttak	25 500
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-8 177
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 570 468**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	45 118
Opprydding kundereskontro	50
Nettinnbetalinger	27 475
Nøkler	3 500
Utleie	34 920
Vaskeri	58 235
SUM ANDRE INNTEKTER	**169 298**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-954 562
Påløpte feriepenger	-136 502
Fri bil, tlf etc.	-24 105
Arbeidsgiveravgift	-209 395
Pensjonskostnader	-7 135
LO/NHO-ordningen (AFP)	-3 523
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-25 933
O/U premie	-766
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader	-3 185
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 367 606**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 330 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 559
Andre konsulenthonorarer	-19 410
SUM KONSULENTHONORAR	**-35 969**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-337 629
Drift/vedlikehold VVS	-221 920
Drift/vedlikehold elektro	-168 800
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-319 142
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 751
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 798
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-40 993
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 155
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 151 073
Annet vedlikehold 2	-7 762
Egenandel forsikring	-70 000
Kostnader dugnader	-6 180
Reparasjon og vedlikehold annet	-27 426
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 516 629**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 064 230
Renovasjonsavgift	-858 104
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 922 334**

NOTE: 10
VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	1 800
SUM INNTEKTER VASKERI	**1 800**

SUM VASKERI	**1 800**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-13 436
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 637
Datautstyr	-5 223
Annet driftsmateriale	-15 294
Vaktmestertjenester	-42 339
Vakthold	-248 768
Renhold ved firmaer	-391 822
Andre fremmede tjenester	-34 407
Trykksaker	-1 421
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 300
Andre kostnader tillitsvalgte	-25 525

Andre kontorkostnader		-1 879
Telefon u/mva		-3 231
Porto		-1 025
Vedlikehold biler/maskiner		-6 646
Kontingenter		-6 800
Bank- og kortgebyr		-4 869
Øreavrunding		-8
Velferdskostnader		-1 900
Tap på fordringer,		-93
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		**-840 624**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank		190 529
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		8 015
SUM FINANSINNTEKTER		**198 544**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån		-6 794 832
Renter på leverandørgjeld		-249
Andre rentekostnader		-1 037
SUM FINANSKOSTNADER		**-6 796 118**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

AVFALLSANLEGG		
Avgang 2024	2 333 853	
Tilgang 2025	-777 951	
		1 555 902
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 555 902**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne		7 604
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		**7 604**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		-115 137 509
Egenkapital fra Administrasjonsavtale fra tidligere år		24 539 544
Egenkapital fra IN 2024		4 072 820
SUM ANNEN EGENKAPITAL		-86 525 145

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Lånet er et annunitetslån med flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-126 000 000	
Nedbetalt tidligere	25 280 974	
Nedbetalt i år	5 415 798	
		-95 303 228
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-95 303 228**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-55 068
Skyldig arbeidsgiveravgift	-51 788
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-106 856**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-136 502
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-136 502**

Til årsmøtet i Boligsameiet Ulven Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Ulven Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

Vedlegg 3 19 av 23 - Revisjonsberetning - 7391 Boligsameiet Ulven Terrasse.pdf

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.06.25
Selskapsnummer: 7591 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lise Rydberg Pettersen og Ragnhild Birketvedt er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til arbeidsgruppe

Godtgjørelse til arbeidsgruppene settes til kr 85 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Inger Sandset

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Erik Andersen

☐ Vanja Barac

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Julie Arlien

☐ Kristoffer Igdun

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Attia Mirza Mehmood

☐ Eli Synnøve Fløtlo

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Organisasjonsnummer: 971518111
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. juni kl. 12:00 til 6. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 64.

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:**
> Robin Johansen fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lise Rydberg Pettersen og Ragnhild Birketvedt er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar

Styret har foreslått 330 000 til styrehonorar i sitt budsjett og ber om godkjenning. (Ingen endring siste 5 år)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorar til arbeidsgruppe

Styret har budsjettert med kr 100 000 i andre honorarer til arbeidsgrupper og større oppgaver i forbindelse med sluttfasen av rehabilitering.

Styret ber om godkjenning for bruk av 85 % av budsjettert beløp,- dvs. kr 85 000

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse til arbeidsgruppene settes til kr 85 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag til innstiling til styresammensetning for Boligsameiet Ulven Terrasse:

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Inger Sandset (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inger Sandset

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Erik Andersen (41 stemmer)
Vanja Barac (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erik Andersen
Vanja Barac

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Julie Arlien (43 stemmer)
Kristoffer Igdun (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julie Arlien
Kristoffer Igdun

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Eli Synnøve Flølo (44 stemmer)
Attia Mirza Mehmood (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eli Synnøve Flølo
Attia Mirza Mehmood

Protokollen signeres av:

Møteleder: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1: Lise Rydberg Petersen /s/

Protokollvitne 2: Ragnhild Birketvedt /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7591

BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

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:

17. mars 2026 kl. 18:00, Ulvehiet i blokk 123 E.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Garasjeavtalen mellom sameiet og Ulven AS

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets leder, Inger Signy Sandset, er forslått som møteleder.

Forslag til vedtak

Inger Signy Sandset 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollvitne(r) foreslås under årsmøte.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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

Garasjeavtalen mellom sameiet og Ulven AS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Boligsameiet Ulven Terrasse inngikk i 2005 leieavtale med Kristiania Eiendomsforvaltning om leie av 206 innendørs garasjeplasser. Avtalen har vært forlenget midlertidig i flere omganger med nåværende eier, Ulven AS, fram til 31.12.2024. (10 års avtaler)

Fra 1.1.2025 har Obos Eiendom representert utleier og styret har siden vært i dialog om ny avtale. Dette har vært svært krevende med bl a krav om leie på markedsnivå samt inndekning av kostnader til betongrehabilitering i garasjeanlegget som følge av vedlikeholdsetterslep. Videre ble det stilt spørsmål ved vår leierett etter festekontrakten hvor utleier mente den var oppsigelig med 3mnd frist.

På ekstraordinært årsmøte i høst orienterte styret om status i forhandlingene da det var stor avstand mellom partene. . I tråd med fullmakt fra årsmøtet har styre benyttet juridisk bistand i dialogen videre med Obos Eiendom som på sin side har benyttet egen advokat.

Partene har nå kommet fram til et omforent forslag til leieavtale. I tråd med vedtak på årsmøtet i 2018 ber styret om årsmøtets godkjenning av avtalen. Avtalen innebærer at Ulven AS anerkjenner vår rett til leie av parkeringsplasser i festekontraktens løpetid. Leien videreføres på 2025-nivå, dvs ingen endring i leiens størrelse. Leien reguleres fra 1.1.2027 med 75% av konsumprisindeksen. Kostnader til betongrehabilitering er inkludert i leien. Vi har også justert en del formuleringer i standardkontrakten til Obos Eiendom for å unngå misforståelser framover.

Styret går gjennom avtalen på årsmøte.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner leieavtalen som vil gjelde fra 1. mars 2026 til 31.12.2035.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å signere garasjeavtalen mellom sameiet og Ulven AS AS .

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26
Selskapsnummer: 7591 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Organisasjonsnummer: 971518111
Møtet ble avholdt 29. september kl. 18:00, Ulvehiet.

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets leder, Inger Sandset er foreslått som møteleder
>
> ✓ **Vedtatt. Ved akklamasjon**

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. Ved akklamasjon**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Inger Sandset foreslått. Protokollvitner foreslås under årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Ved akklamasjon. Lise Rydberg Pettersen godkjent som Protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Valg av revisor

I henhold til eierseksjonsloven §65 skal sameier med flere enn 21 seksjoner ha revisor. Nåværende revisor PwC sitt oppdrag utløper, og det må derfor velges en ny revisor.

Årsmøtet skal velge revisor for sameiet. Følgende kandidat er foreslått:

PwC Assurance AS, org. nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

PWC sin ansvarlige revisore har langt samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr gode betingelser for kundene. PwC Assurance viderefører kundeforholdet fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Styrets innstilling
Styret går inn for å velge det selskapet basert på tidligere PwC partnere, da man tenker det innebærer minst forandring for sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet velger PwC Assurance AS org. nr. 834 836 912 som sameiets nye revisor.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig (40 stemmer)**

6. Avtale om leie av garasjeplasser med Ulven AS

Boligsameiet leier i dag 206 parkeringsplasser av Ulven AS / Obos Eiendom. Leieavtalen har vært forlenget flere ganger, og utløper 1. oktober. Styret anser å ha en leierett etter bestemmelser i festekontrakten, men utleier mener denne retten er oppsigelig med 3 mnd frist. Utleier krever dessuten en betydelig økning i leien. De har også avvist at vi kan kreve kompensasjon / leie som grunneier til deler av garasjeanlegget.

Styrets innstilling
Styret har siden juni vært i dialog med Obos Eiendom om ny avtale. Det foreliggende tilbudet kan styret så langt ikke anbefale som ny avtale. Styret ber derfor om fullmakt til å forhandle videre, og om nødvendig få en rettslig avklaring basert på festekontraktens bestemmelser.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til videre forhandlinger om leieavtale for garasjer. Om nødvendig kan saken bringes inn for rettslig avklaring basert på festekontraktens bestemmelser.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig (40 stemmer)**

Inger Sandset/s/
Møteleder/protokollfører

Lise Rydberg Pettersen/s/
Protokollvitne

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Vedtatt i årsmøte
den 9. mai 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Endret 01.12.20

1. SAMEIETS NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Ulven Terrasse, og har gårdsnummer 131 og bruksnummer 93 i Oslo kommune, med tillegg av fellesareal av eiendommen gårdsnummer 131, bruksnummer 82.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.03.1985 med tillegg 27.11.1986

Sameiet består av 213 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal og i øvrig ivareta alle saker av felles interesse.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
Overdragelser meldes også til forretningsfører. Sameier betaler eventuelle gebyr knyttet til melding av overdragelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, og ellers følge de regler som er fastlagt for sameiet i vedtekter og ordensregler.
Sameier er ansvarlig for de han/hun har gitt adgang til leilighet og området og plikter å gjøre disse kjent med aktuelle regler. Sameier kan bli ansvarlig for skader husstanden, besøkende eller leietakere forårsaker på fellesareal eller andre sameieres eiendom.

Seksjonseier skal ikke gjennomføre endringer på terrasse eller fasade. Blomsterkasser eller annet skal ikke monteres på rekkverket, verken innvendig eller utvendig. Øvrige regler for bruk av terrasse fastlegges i ordensreglene.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Sameiet disponerer ikke egne parkeringsplasser, men må legge til rette for bytte av plass i garasjeanlegget vi leier der det er dokumentert behov.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Husdyr må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen, og skal ikke ferdes fritt på fellesareal.
Hundehold skal registreres hos styret slik at det er lettere å håndtere eventuelle klager.
Hvis reglene for dyrehold brytes gjentatte ganger kan sameiet kreve at dyreholdet avsluttes, etter vanlige rettsregler.

2.7 Parkering

Boligsameiet Ulven Terrasse har en rett til å leie 190 parkeringsplasser i garasjeanlegget eid og driftet av OBOS. Så lenge sameiet benytter denne retten har den enkelte sameier plikt til å leie en garasjeplass etter nærmere anvisning. Plassen kan framleies. Sameiermøtet kan fastsette nærmere retningslinjer for fordeling m.v.

Parkering på fellesareal, gressplener osv. er ikke tillatt og kan gebyrlegges. Se nærmere bestemmelser i ordensreglene.

Sameiet kan inngå avtaler om gjesteparkering på andre arealer. Her gjelder egne regler etter avtale med grunneier. Sameier plikter å sette seg inn i disse, og orientere sine besøkende.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.
k) rengjøring og reparasjon av ventilasjonshette m.v. i egen leilighet
l) kontroll og bekjempelse av skadedyr i egen seksjon og terrasser som hører til leiligheten.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd, hærverk, eller forårsaket av egen bruk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren har ansvar for at ventilasjonshette utstyres med filter og rengjøres slik at felles ventilasjonskanaler holdes rene.
Det er ikke tillatt å montere egen avtrekksvifte i noen form. Sameiet kan gjennomføre kontroll med dette og pålegge fjerning av slikt utstyr.

Seksjonseier er ansvarlig for kontroll og bekjempelse av skadedyr i egen leilighet og terrasse(r) som hører til seksjonen.
Oppdages skadedyrangrep må dette også umiddelbart meldes sameiet. Sameiet har ansvar for kontroll og tiltak for å hindre spredning til fellesareal eller andre seksjoner.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4 Adgangsrett for inspeksjon

Vaktmester, styremedlem eller fagperson engasjert av styret skal gis adgang til bruksenheten for inspeksjon av bygningsmessige forhold som påvirker bygningens vedlikehold eller andre sameiere. (Vann, avløp, ventilasjon, terrasse og andre utvendige flater m.v.)

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to

tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Godkjenne oversikt over de stemmeberettigete inkludert fullmakter
2. Godkjenning av innkalling og saksliste
3. Konstituering
    a) Valg av møteleder
    b) Valg av referent
    c) Valg av 2 sameiere som skal signere protokollen.
4. Behandle styrets årsberetning
5. Årsregnskap og revisjonsberetning, herunder disposisjon av overskudd /dekning av underskudd.
6. Styrets ansvarsfrihet
7. Fastsette styrets godtgjørelse
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen eller godkjent under behandling av dagsorden
9. Valg
    a) Leder for 2 år. Velges i 2019, 2021 osv.
    b) 4 styremedlemmer for 2 år.
    2 medlemmer velges samme år som leder og de øvrige i mellomliggende år.
    c) 2 varamedlemmer for 1 år
    d) Valgkomite med 3 medlemmer og 2 varamedlemmer, alle for 1 år.
    e) Andre valg som angitt i vedtektene.
10. Valg av revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte kunngjøres og sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f. endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder skal det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret består av leder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene.
Styrelederen skal velges særskilt.

Bare fysiske personer kan velges, og styremedlemmene må være myndige.
Personer som er ansatt eller engasjert av sameiet er ikke valgbare.

Leder velges for 2 år
Styremedlemmer velges for 2 år. Perioden settes slik at 2 styremedlemmer er på valg ved hvert årsmøte.
Varamedlemmer velges for 1 år.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.
Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

Vedtak kan fattes ved skriftlig saksbehandling (f.eks. ved e-post) eller ved fjernmøte. Ved skriftlig saksbehandling sendes kopier av sakens dokumenter samtidig til alle medlemmer med forslag til vedtak. For gyldig vedtak kreves at flertallet av medlemmene gir sin tilslutning til det fremlagte forslaget, og til at dette treffes etter skriftlig saksbehandling. Ved fjernmøte skal alle møtedeltakerne kunne høre og kommunisere med hverandre.
Protokoll skal føres fra slike møter og undertegnes på vanlig måte.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret kan utpeke arbeidsgrupper eller enkeltpersoner for å ivareta spesielle arbeidsoppgaver der det er hensiktsmessig.

Styrets leder ivaretar daglig personalansvar og nødvendig ledelse av sameiets ansatte. Styret kan delegere denne oppgaven til et annet medlem av styret.

Styret skal i samarbeid med forretningsfører føre oversikt over sameiere, og registrere leieforhold slik at man har oversikt over beboere.

Styret skal sørge for at sameierne får nødvendig informasjon knyttet til bolig- og eierforhold.

Styret skal representere sameiernes felles interesser overfor eier av garasjeanlegg og de bedrifter som eier og bruker næringslokalene i direkte tilknytning til Sameiet, og ellers i alle forhold der det er aktuelt.

Styret skal representere fellesskapet slik at konflikter unngås, ved å bidra til at ordensreglene overholdes til beste for alle.

Styret skal fastsette priser på ulike tjenester som f.eks. bruk av vaskeri, bortkjøring av avfall og gebyrer i de tilfelle en sameier har påført sameiet ekstra kostnader.

Styret fastsetter pris for utleieforhold av boder, møtelokaler eller andre fellesareal, og bestyrer utleie i samsvar med vedtatte retningslinjer.

Styret sørger for forsvarlig oppbevaring, tilgjengelighet av dokumenter som gjelder sameiets drift, korrespondanse (inkl. epost) og dokumenter som vedrører styrets arbeide. Styret er ansvarlig for ar regler for personvern ivaretas.

Styret fremmer forslag overfor årsmøtet til valgkomite for neste periode.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. VALGKOMITE

Valgkomiteen velges av sameiermøtet, og har 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Funksjonstiden er 1 år. Valgkomiteens mandat er å fremme kandidater til valg av styre og eventuelle andre årsmøtevalgte verv, med unntak av valgkomite.
Dersom et medlem av komiteen selv blir aktuell som kandidat til styret skal medlemmet tre ut.
Valgkomiteens innstilling skal gjøres kjent en uke før det ordinære sameiermøtet.

10. FORRETNINGSFØRER

10.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

10.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10.3 Innfrielse av andel fellesgjeld

Boligsameiet Ulven Terrasse (BUT) har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom BUT og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med BUT v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for BUT, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

11. REGNSKAP OG REVISJON

11.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

11.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Ordensregler for Boligsameiet Ulven Terrasse

Vedtatt i sameiemøte

Sist endret på ordinært sameiermøte 12. mai 2021.

1. Generelt

Boligsameiet Ulven Terrasse er et lite samfunn. Beboerne er i fellesskap ansvarlige for at eiendom og området brukes og holdes i stand slik at alle trives.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligsameiet. Sameier er ansvarlig for at medlemmer av husstanden, besøkende og eventuelle leieboere er kjent med reglene og overholder disse.
Meldinger som kunngjøres fra styret ved oppslag, infoskriv, mail eller på hjemmeside gjelder på samme måte som disse reglene.

2. Klager

Klager på brudd på ordensreglene rettes til styret, og skal skje skriftlig/på e-post.

3. Ro i leilighet og fellesarealer

Støy som kan sjenere andre skal ikke forekomme i leiligheter og oppganger mellom kl. 21.00 og 08.00 på hverdager, etter kl. 18 på lørdager og hele dagen på søndager og helligdager.
Det skal også være ro i fellesareal/uterom etter kl. 23

4. Ytterdører og dører til fellesrom

Ytterdører skal holdes låst hele døgnet og ikke settes åpne. Dører til bodrom, vaskeri og sykkelrom kan bare være åpne når du oppholder deg i rommet.

5. Oppgang, korridor og andre fellesareal

a) Postkasser skal merkes med skilt av godkjent type med leilighetsnummer, dette kan vaktmester hjelpe med.
b) Barnevogn, rullator og rullestoler kan plasseres i oppgangen under trapp slik at de ikke hindrer ferdsel.
c) Andre gjenstander, yttertøy eller fottøy skal ikke plasseres i oppgangene eller utenfor egen dør.
   Ting som er satt i oppganger, korridorer eller felles rom utenfor hver bod behandles som avfall. Det kan fjernes uten varsel og medføre gebyr på samme måte som for annet avfall som er satt igjen.
d) Ordinær vask dekkes av felleskostnadene. Skitner du til ved uhell eller f.eks. oppussing må beboeren selv gjøre rent. Hvis sameiet må utføre ekstra renhold vil kostnaden bli belastet sameieren.
e) Det er ikke tillatt å røyke i noen innendørs fellesareal eller boder (jfr. røykeloven)

6. Boder

Dører til bodrommene skal holdes låst. Arealene utenfor hver bod er felles, og reglene for fellesareal gjelder også her.

a) Motorsykler, mopeder, brannfarlige væsker m.v. skal ikke oppbevares i kjellerbodene
b) Elsykler og liknende skal ikke lades i boden på grunn av brannfare

c) Fryser o.l. monteres med fast strømtilkobling. Kan brukes i boden, mot fast betaling fastsatt av styret. Skjøteledning må ikke benyttes. Beboer er selv ansvarlig for å melde det inn til styret skriftlig. Vifteovner for å tørke klær etc. må ikke forkomme.

7. Vaskeri

Styret fastsetter nærmere instruks for bruk, tidsrom og lengde på vaskeperioder, pris, o.s.v.
Døren til vaskeriet skal holdes låst. Beboere skal bare oppholde seg i vaskeriet i forbindelse med egen vask, og bare i den ordinære vasketiden. Barn skal ikke være i vaskeriet uten foresatte.
Vaskeriet skal gjøres rent etter bruk. Både gulv, avløp, maskiner og tørketrommel med filter skal rengjøres.
Alt tøy skal fjernes når din vaskeperiode er ferdig, vaskeriet er ikke et tørkerom

Brytes reglene etter at informasjon og advarsler er gitt, kan beboeren fratas retten til å bruke vaskeriene.
Ødelegges utstyr ved misbruk kan sameier bli erstatningspliktig.

8. Terrasse

All bruk av terrasse skal være slik at den ikke sjenerer andre.

a) Gassgrill og elektrisk grill kan brukes, men ikke annen grill med åpen flamme.
b) Det skal ikke henges blomsterkasser eller annet på rekkverket. Flaggholder skal være av godkjent type som ikke skader rekkverket.
c) Blomster skal ikke plasseres slik at avfall kan drysse ned på naboens markise eller terrasse.
d) Tepper, matter o.l. skal ikke ristes ut av vinduer eller på terrasse på en slik måte at det kan være sjenanse for naboer.
e) Parabol eller annet som kan skjemme fasaden må ikke skrus på vegg men kan plasseres på gulv nedenfor rekkverkshøyden.
f) Sluk og rister skal holdes rene så avløpet ikke går tett. Ved vask av terrassen skal det ikke brukes høytrykksspyler eller slange. Vask må skje slik at det ikke renner vann ned på markiser eller terrasser nedenfor. Ta hensyn til naboene under ved å ikke bruke store vannmengder som kan overbelaste avløpet.
g) Vær oppmerksom på at røyking og matos fra grilling lett trekker inn til nabo gjennom ventilasjonsspalter og åpne balkongdører. Unngå røyking på balkong / terrasse rett under soverom på kveld og nattestid. Kast ikke aske og sneiper ned på naboens markiser eller balkong, og heller ikke ned på fellesarealene.
h) Ved montering av markise skal alle bruke lik farge på duken. Fargekoden finner du på vibbo.no under tema markiser

9. Innkjøring

Uteområdene skal brukes til opphold og lek. Innkjøring er kun tillatt for strengt nødvendig kjøring. All kjøring skal da skje i gangfart. Oppholdstid for kjøretøyet er begrenset til nødvendig av- og pålessing.
Parkering er ikke tillatt på uteområdene eller på gresset. Sameiet har avtale med P-selskap som ilegger gebyr.

10. Uteområder

Beboerne har felles ansvar for at uteområdene holdes rene og ryddige. All bruk skal ta hensyn til andre.

a) Plassen er begrenset, og fotball o.l. må skje på grøntarealet foran blokk 123.
b) Utstyr eller leker som gir mye støy eller kan medføre skade skal ikke benyttes eller settes på området.
c) Engangsgrill skal ikke benyttes på uteområdene.
d) Ikke kast avfall, flasker, sigarettsneiper osv. på uteområdene, jfr. regler for avfall.
e) Det er svært farlig å klatre i blomsterkassene og murene mellom de ulike nivåene og spesielt bak blokk 117.

11. Garasje

Garasjeanlegget eies av Ulven AS (Obos Eiendom), men sameiets ordensregler gjelder også her. Av sikkerhetsmessige årsaker er røyking i anlegget forbudt. I tillegg er det ikke lov å oppholde seg i garasjeanlegget å drive med andre aktiviteter enn å parkere kjøretøy. Innganger til anlegget skal være låst hele døgnet. Det skal ikke vaskes bil og det skal ikke lagres ting og tang på egen anvist plass eller på andre fellesområder i garasjen. Parkering skal skje kun på anvist plass fra styret eller etter avtale med eier av plassen. Alle brukere av garasjeanlegget plikter å sette seg inn i anleggets branninstruks som er tilgjengelig på vibbo.no. Alt avfall skal bileieren selv fjerne fra garasjeanlegget og håndtere som annet avfall.

Tilgrising og andre brudd på ordensregler og branninstruks kan medføre at du mister retten til bruk av anlegget.

12. Avfallshåndtering

Alt avfall skal kildesorteres etter de regler som gjelder i Oslo. Du finner mer informasjon på kommunens nettsider.

Avfall som leveres i sameiets anlegg- følg merking på nedkastene:

a) Restavfall, plast og matavfall sorteres kastes i felles innkast. Poser til plast og matavfall får du i nærbutikken. Posene må knytes.
b) Papp og papiravfall kastet i egen beholder. Dette skal ikke være pakket i plast
c) Glass og metall kastes i egen beholder. Husk at dette skal være uten matrester og ikke pakket i pose.

Annet avfall:

d) Batterier, lysrør og lyspærer kan leveres i nærbutikken
e) Farlig avfall, bildekk, større gjenstander, avfall fra oppussing osv. og kan leveres på gjenbruksstasjon på Brobekk. Dette er gratis for innbyggerne i Oslo, og den enkelte sameier har ansvaret for eget avfall.
Mange typer avfall kan også leveres hos forhandler av slike varer.

Se for øvrig informasjon på kommunens nettsider

Vaktmester kan unntaksvis hjelpe med bortkjøring, mot et gebyr som fastsettes av styret. Ingen former for avfall skal settes utenfor avfallsanleggene i sameiet eller andre steder på fellesareal. Brudd på dette kan medføre gebyr.

13. Avløp, WC og vasker.

Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Fett, kaffegrut, matrester o.l. må ikke tømmes i vask, sluk eller toalett.
Hvis avløp går tett på grunn av brudd på dette kan utgifter til staking eller utbedring av skader belastes sameieren.

14. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Hund skal registreres hos styret slik at det er lettere å håndtere eventuelle klager. Husdyr må ikke være til sjenanse for de øvrige brukere av eiendommen, og skal ikke ferdes fritt på fellesareal. Avføring skal plukkes i pose som knytes og kastes i avfallsnedkastene. Posene skal ikke ligge igjen verken på fellesområde, grøntarealer eller i åpne søppelbøtter. Hund skal alltid føres i bånd både i trappeoppganger og på uteområdene (fellesområder). Katt kan heller ikke slippes løs utenfor boenheten.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann
ULVENVEIEN 125D

Dato: 01.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529754
9099827

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.131 BNR. 93

Vi viser til bestilling av 20260401 for ULVENVEIEN 125D.

GNR. 131 BNR. 93

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.02.1981.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

16938 m²

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

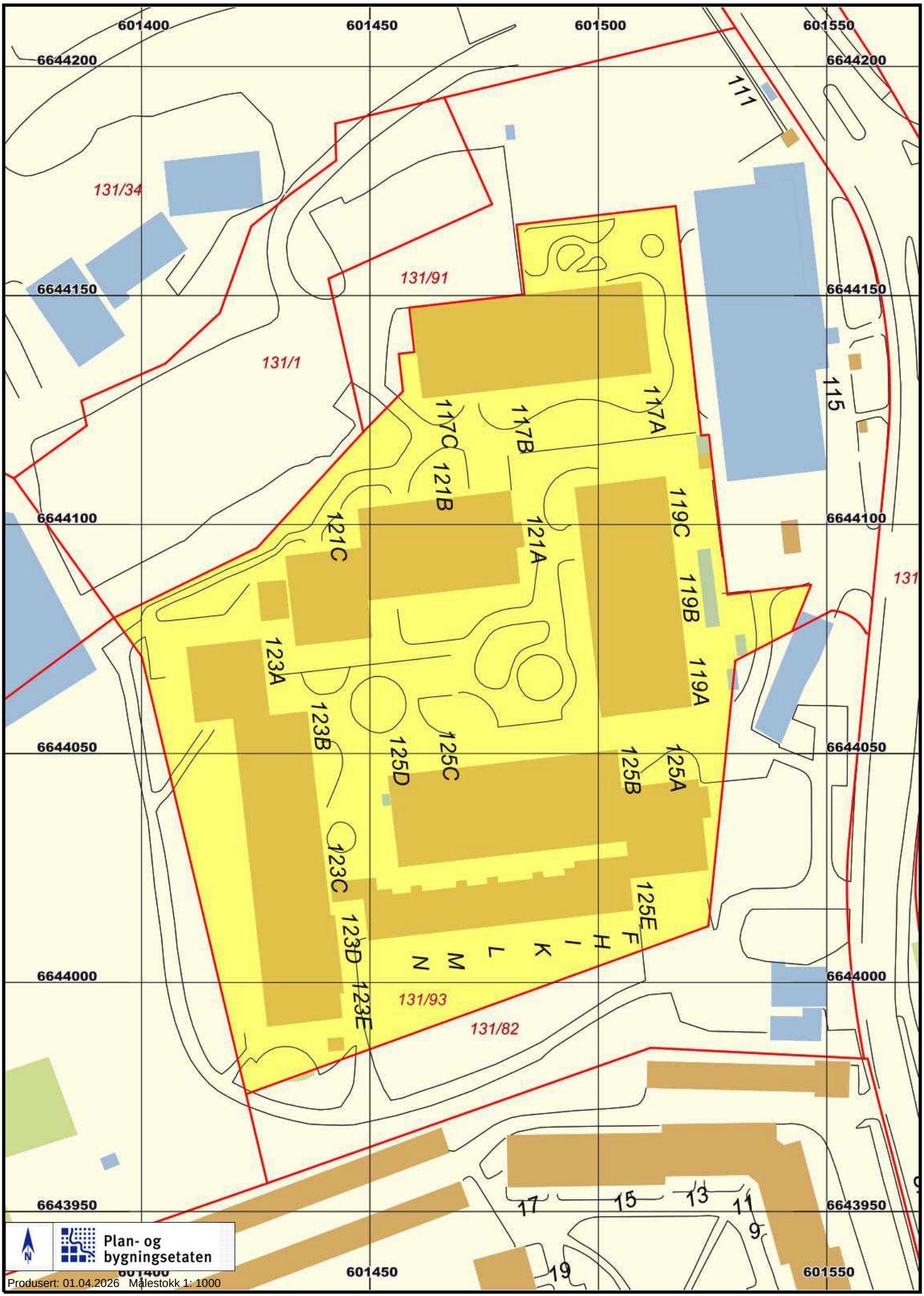
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


601400
601450
601500
601550
6644200
6644150
6644100
6644050
6644000
6643950
111
115
131/34
131/91
131/1
131/93
131/82
131
117A
117B
117C
121B
121C
121A
119C
119B
119A
123A
123B
123C
123D
123E
125D
125C
125B
125A
125E
F
H
I
K
L
M
N
17
15
13
11
9
19
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 01.04.2026 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 11 50 60

KOPI

Oslo, den 11.1.1984

OS/jb

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidets art: Gnr. 131, bnr.93, Blokk E, Ulvenveien 125 a-b-c-d-e Oslo 6

Journalnr.: 73/1304

Avsluttende synsforretning: 28.12.1983

Bygningens art: Nybygg

Byggherre: Boligblokk E

Byggemelder: Den norske Creditbank, Kirkegt. 21, Oslo 1

Ansvarshavende: Harald Hilles Arkitektkontor, Ulvenveien 111, Oslo 6

Siv.ing. K.A. Hansen, Fuglehaugsgt. 11, Oslo 2

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

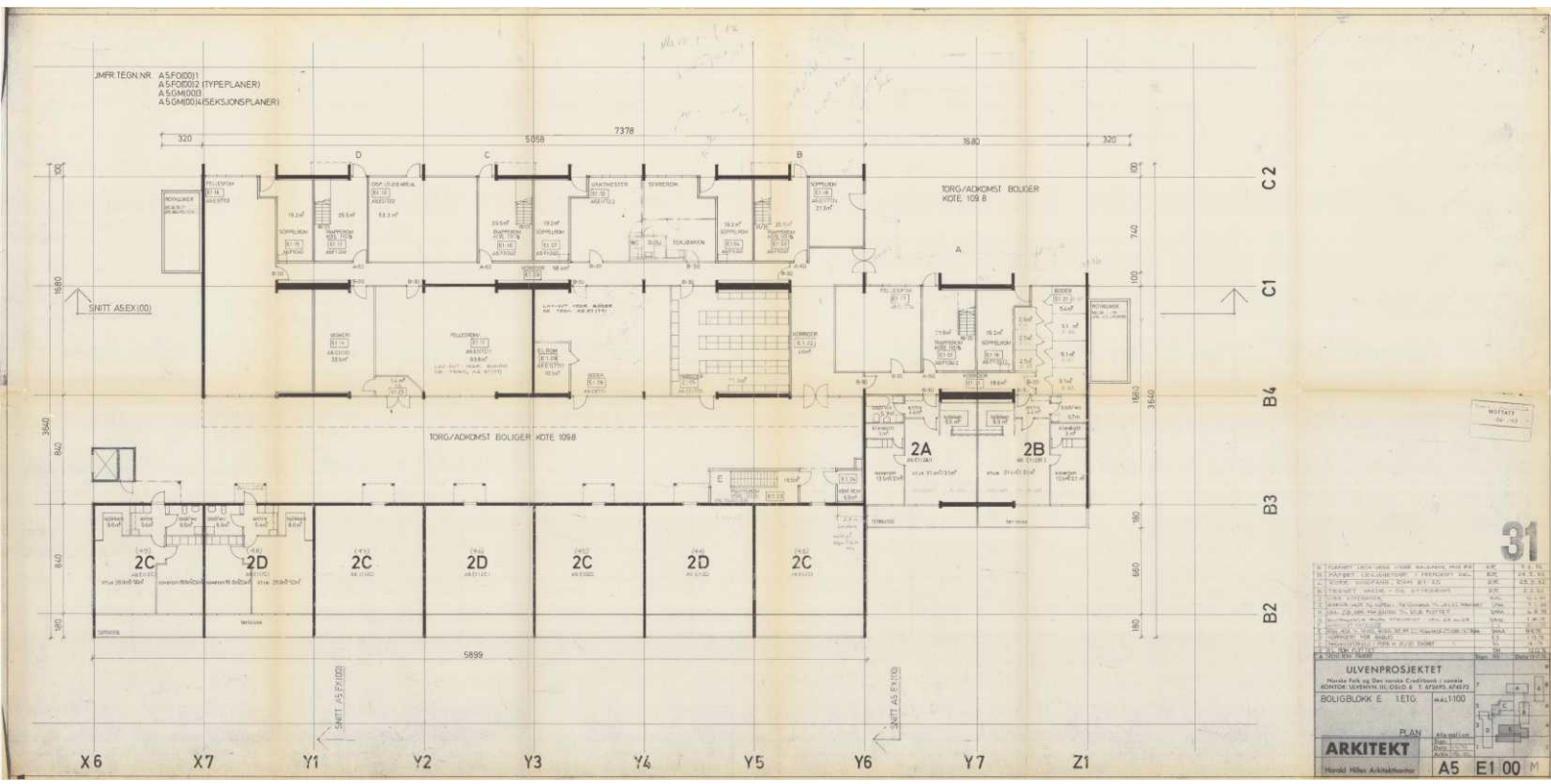
Ole Sandnæs

Overingeniør

Fung.
Ole Sandnæs

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

Skj. c-15. ANDVORD. 4000.



MOTTATT

31

ULVENPROSJEKTET

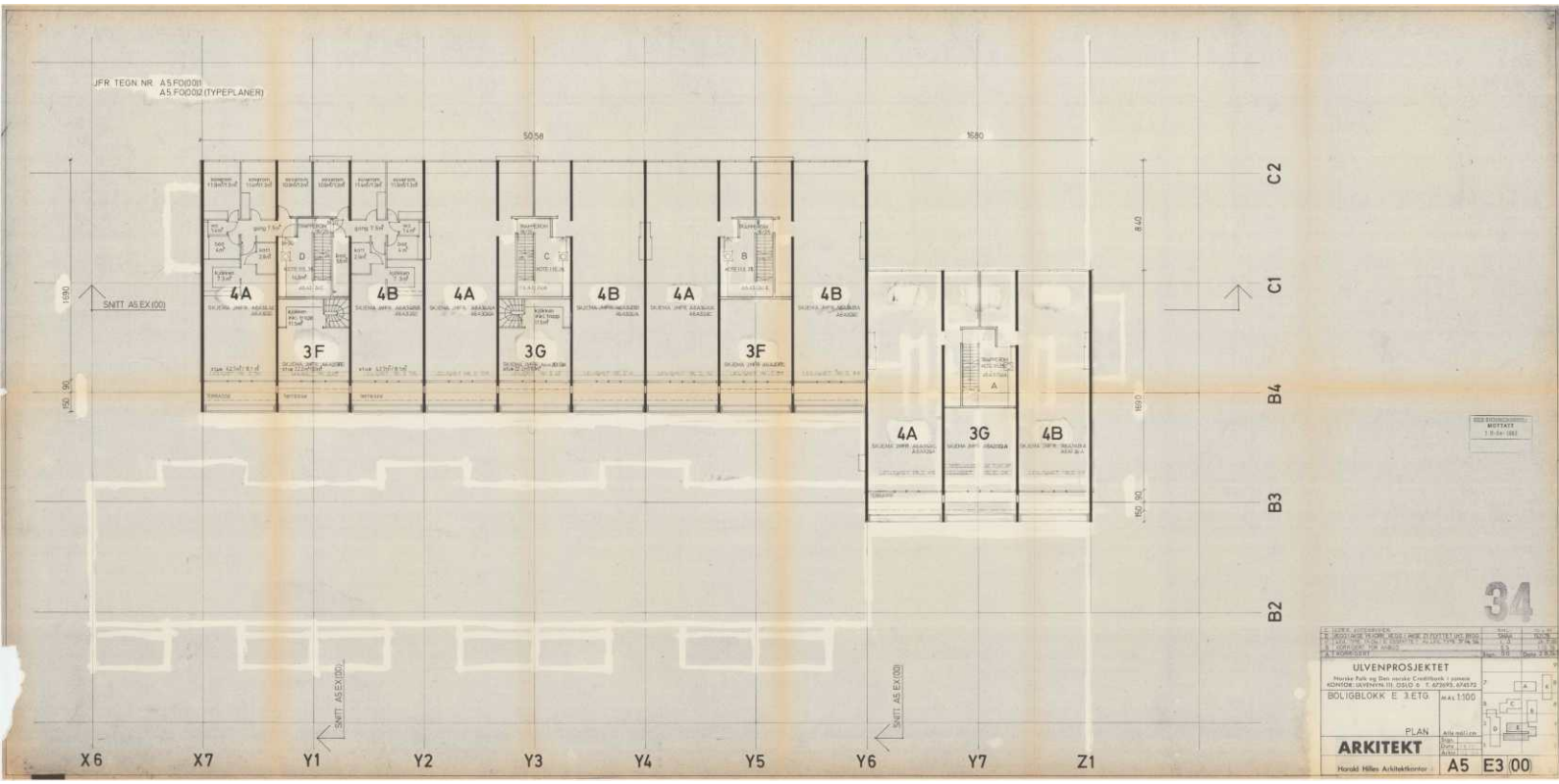
BOLIGBLOKK E 1.ETG. M=1:100

PLAN

ARKITEKT

Harald Hilles Arkitektkontor

A5 E1 00 M



34

ULVENPROSJEKTET

Norske Folk og Den norske Creditbank i samarbeid
KONTOR: ULVENVN. 111, OSLO 6 T. 673093, 674572

BOLIGBLOKK E 3.ETG.

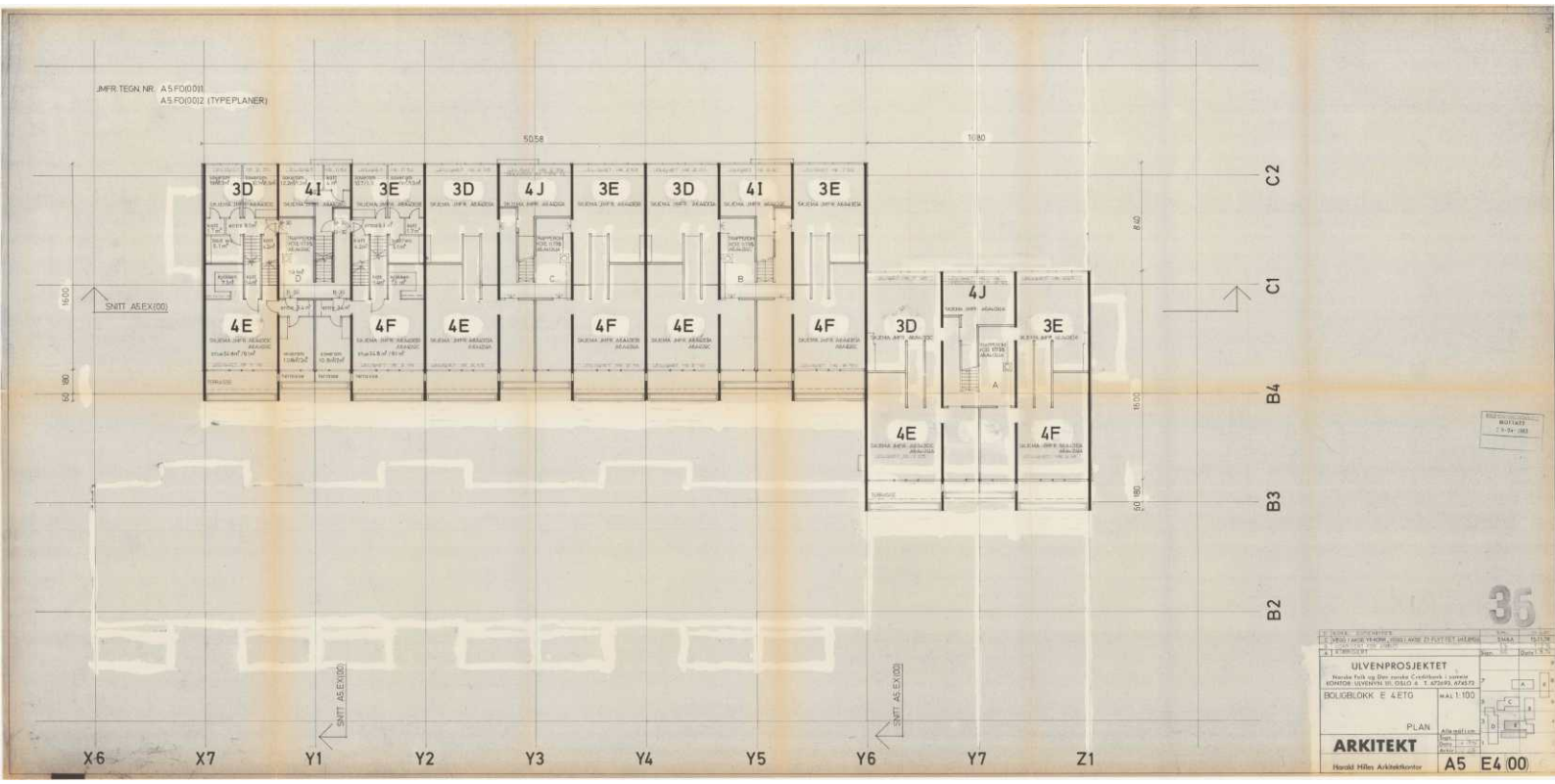
PLAN

MÅL 1:100

ARKITEKT

Harald Hilles Arkitektkontor

A5 E3 (00)



35

ULVENPROSJEKTET

Norske Folk og Den norske Creditbank i samvirke
KONTOR: ULVENVEIEN 111, OSLO 4, T. 475693, 474575

BOLIGBLOKK E 4 ETG

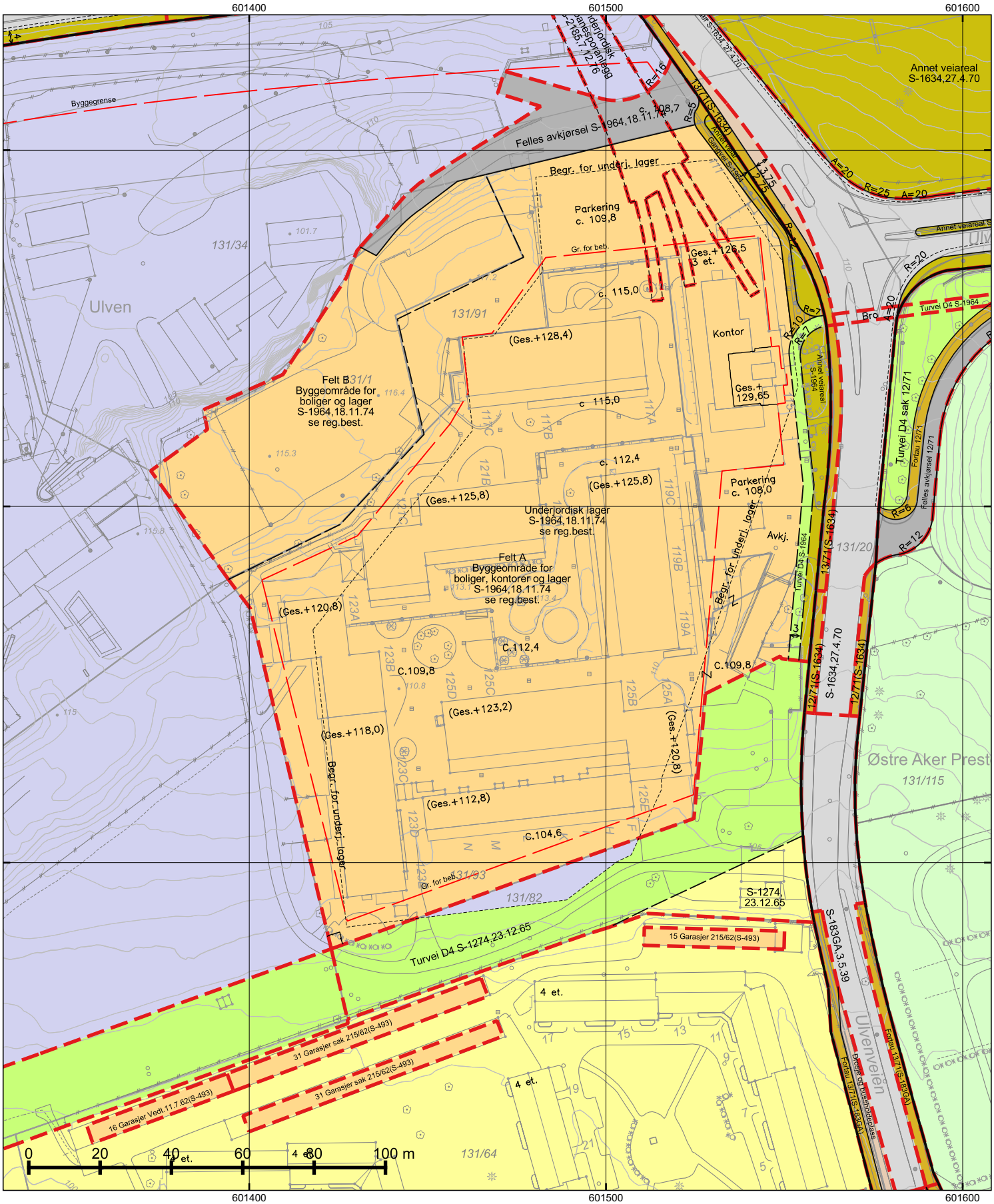
MÅL 1:100

PLAN

ARKITEKT

Harald Hilles Arkitektkontor

A5 E4 (00)



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155416/ 86529754
Adresse: Ulvenveien 125
Gnr/Bnr: 131/93
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: 01.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155416/86529754
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



Oslo

S-1964

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 131/1 m.fl Ulven gård - bygge-område for boliger, kontor og lagerbebyggelse, samt friområde - turvei med gangbru over Ulvenveien m.v.

Vedtaksdato: 18.11.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401392
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 131, BNR. 1 M. FL., ULVEN GÅRD, BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, KONTOR- OG LAGERBEBYGGELSE, SAMT FRIOMRÅDE - TURVEI MED GANGBRO OVER ULVENVEIEN M.V., OSLO KOMMUNE.

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

a) Byggeområde A for boliger-, kontor- og lagerbebyggelse.
b) Byggeområde B for bolig- og lagerbebyggelse og Ulven gård.
c) Felles avkjørsel.
d) Friområde (turvei).
e) Offentlig gangvei og annet veiareal.

§ 2. Byggeområde A for bolig-, kontor-, og lagerbebyggelse kan bebygges med inntil 22.000 m2 boligareal (ca. 220 boliger), inntil 32.000 m2 lagerareal og inntil 5.500 m2 kontorareal samt tilhørende parkeringsarealer.

a) Boligblokkene kan oppføres i inntil 5 etasjer, og med gesimshøyde som vist på planen. I boligbyggenes sokkeletasjer kan innredes fellesanlegg så som vaskerier, kiosk, legekontor m.v.
b) I området kan det settes av plass til en barneinstitusjon med 53 plasser og minst 25 m2 uteareal pr. plass i direkte tilknytning til institusjonslokalene.

§ 3.

a) Kontorbyggene kan oppføres i inntil 3 etasjer, og med gesims høyde som vist på planen og skal plasseres nord for boligbebyggelsen. Atkomst til kontorbygget fra Ulvenveien skal skje felles med boliganlegget.
b) Kontorbyggene skal sammen med boliganlegget arkitektonisk virke som et helt anlegg og 1/3 av bygningsmassen skal benyttes til boliger.

§ 4.

a) Lagerhallene skal anlegges i steinbruddet med høyeste takhøyde (dekkhøyde) på cote + 110,-. Inngangspartiet til lageranlegget skal utformes på bygningsmessig og parkmessig måte slik at det glir naturlig inn i terrenget.
b) I forbindelse med inngangspartiet tillates oppført en mindre kontrollbygning.
c) Hallene tillates kun benyttet som lagerhall og tillates ikke benyttet til industri, verksted, kontorer etc. Eventuell kontor plass i tilknytning til anlegget forutsettes lagt i kontorbygget.
d) Det er ikke tillatt med lagervirksomhet som etter bygningsrådets skjønn sjenerer boliganlegget med røyk, støy, rystelse, lukt, utseende eller på annen måte.
a) e). Kanaler, piper og tilsvarende for lagerhallene må anordnes på en slik måte at de ikke sjenerer boliganlegget ved støy, lukt, røyk, utseende o.l.

§ 5. Utvendig anlegg skal opparbeides etter plan i målestokk 1:200 som skal innsendes sammen med søknad om byggetillatelse. Planen skal vise arealer og anlegg for lek, beplantning, planering, forstøtningsmurer, gang- og kjørearealer, m.v., samt tilslutning til turveien og den offentlige gangveien, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 6. Renovasjonsbiler, sykebiler m.v. skal kunne kjøre inn på dekket mellom boligbebyggelsen.

§ 7. Parkeringsarealer skal innpasses i overdekkede haller over lagerhallene. Det skal anordnes 1,5 biloppstillingsplass pr. boligenhet, 1 biloppstillingsplass pr. 50 m2 kontorareal, 60 biloppstillingsplasser for lageranlegget.

§ 8. Før søknad om byggetillatelse innsendes, skal bebyggelsesplan (med forprosjekt) være innsendt for godkjenning av bygningsrådet.

§ 9. Felles avkjørsel fra Ulvenveien skal betjene Ulven transformatorstasjon, byggeområde A og byggeområde B (Ulven gård).

§ 10. Av den eksisterende bebyggelse på Ulven gård skal våningshuset og låvebygningen bevares.

§ 11. Bebyggelsen søkes holdt i hevd og ved vedlikehold, farge, parkmessig omgivelser o.l. mest mulig harmonere med den øvrige bebyggelsen. Det er ikke tillatt å endre bebyggelsen ved tilbygg, ombygging e.l. uten bygningsrådets avgjørelse. Tilbygg med låvebru mot øst kan rives i forbindelse med bygging av det nye anlegg. Låvebygningen kan benyttes som lagerbygning etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 12. På del av det regulerte friområde (turvei) skal det bygges rampe og bro i 3 m bredde med forbindelse over Ulvenveien, og med tilknytning til offentlig gangvei ved Ulvenveien og til bolig- og kontoranlegget. Der rampen krysser over avkjørsel til bolig- og kontoranlegget, skal fri høyde være 4 m og søyler og brokar skal utformes slik at siktforholdene ved utkjøring til Ulvenveien blir best mulig.

§ 13. Eventuelle nettstasjoner innen reguleringsområdet skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

S-2185

Reguleringsplan for trafikkformål - jernbane - sidesporanlegg fra Alnalinjen til eiendommene gnr.122,bnr.177 og 180,gnr.131,bnr.22, 40,41,50,87 og 91 vest for Ulvenveien.

S-2185 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.12.1976
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601284
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V261090

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

DnC.
v/adv Yggeseth, fia. avd.

FESTEKONTRAKT

mellom

Sameiet Ulvenlageret, sameier Den norske Creditbank og Norske Folk gjensidig livsforsikringsselskap (nedenfor kalt grunneieren) og Den norske Creditbank (nedenfor kalt festeren)

er inngått følgende festekontrakt:

1. Festeobjektet.

Grunneieren bortfester til festeren et areal på 17174 m2 beliggende på taket av det lagerbygg som grunneieren har under oppførelse på sin eiendom, Ulvenvn. 111, gnr. 131, bnr. 91* i Oslo (tidligere Aker). Lagerbyggets tak - og derved festetomten - vil ligge omtrent i nivå med terrenget.

5/3.81 Ra. TMB

* skal være gnr. 131, bnr. 93.

Arealet er inntegnet på vedlagte tegning A 4.00 (OS) H som er en del av denne kontrakt.

2. Festetiden er 90 år regnet fra den 1.1. i kalenderåret etter at festeavgift for hele festetomten er begynt å løpe, jfr. pkt. 3.

Festekontrakten utløper ikke - og kan heller ikke sies opp - så lenge det hviler Husbanklån på festerett med påstående bygninger.

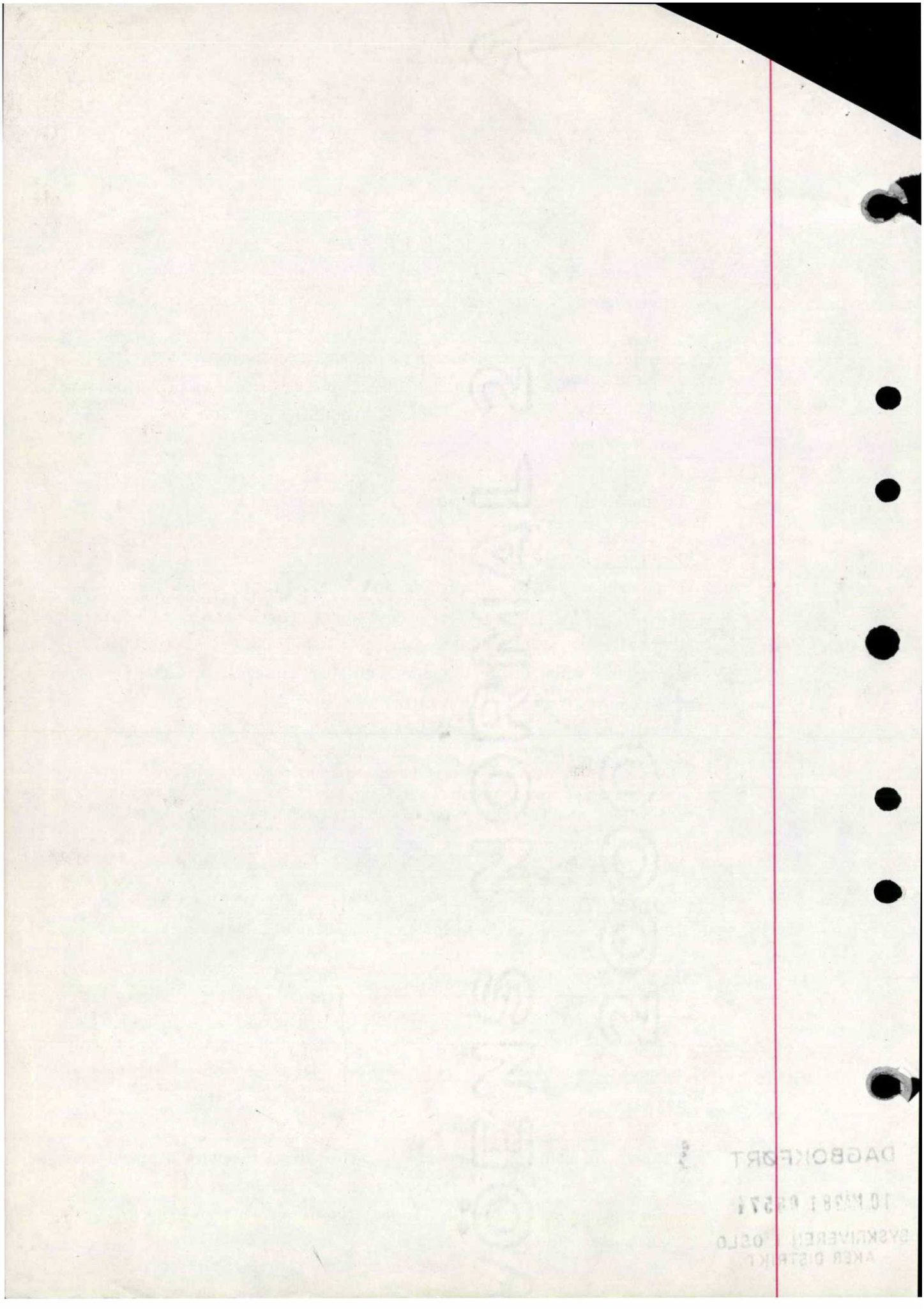
3. Grunnlagsinvesteringer og festeavgift.

Fremføring og vedlikehold av vann og avløpsledninger fra bebyggelse som oppføres på den festede tomt til tilknytningspunkter som ligger ved tak i nærmeste rom i lageranlegget under den enkelte boligblokk, bekostes av festeren.

Til delvis dekning av grunneierens utgifter til tilførselsledninger av vann og kloakk frem til nevnte tilknytningspunkter for de enkelte boligblokker, samt klargjøring av tomt betaler festeren til grunneieren totalt kr. 327.680,- inkl. merverdiavgift.

DAGBOKFØRT
10. MAR 81 06574
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Avskriftens riktighet bekreftes



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/6574/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-01 12:55

I beløpet som forfaller til betaling med 1/5 etter hvert som hvert enkelt av de prosjekterte boligbygg blir ferdigstillet er også inkludert grunneierens utgifter til råbygget for transformatorstasjon B for boliganlegget.

I henhold til takst avholdt av Prisnemnda for fast eiendom er årlig festeavgift satt til kr. 133.957,20.

Uten særlig godtgjørelse vedlikeholder grunneieren fundamenter og hovedledninger for vann og kloakk frem til tidligere nevnte tilknytningspunkter.

Festeavgiften løper med en forholdsmessig andel etter hvert som deler av arealet blir klart til bebyggelse og stilles til festerens disposisjon. Den betales forskuddsvis for resten av kalenderåret og deretter for et kalenderår av gangen.

Ved forsinket betaling av festeavgift eller festerens andel av grunninvesteringer betales morarente med 3 prosentenheter over Norges Banks diskonto. Morarenter skal dog ikke overstige høyeste lovlige rente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling.

Hver av partene kan kreve festeavgift regulert hvert 10. år, første gang 1.1. 1991.

Festeavgiften reguleres overensstemmende med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Basis er konsumprisindeks pr. 15.9. 1980. Den nye festeavgift skal imidlertid ikke under noen omstendighet være høyere enn det som svarer til tomteverdien ved verdsettelse etter skjønn, jfr. lov om tomtefeste § 14, 2. ledd.

4. Pantesikkerhet for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften med eventuelle renter og omkostninger forbeholder grunneieren seg 1. prioritets panterett i festeretten og de bygninger som oppføres på tomten, samt i tilfelle brann i bygningenes assuransesum.

Grunneieren er forpliktet til å vike prioritet med sin panterett for festeavgift for pantelån for et beløp inntil 80 % av lånetakst i samsvar med Forsikringsrådets bestemmelser.

Foran Husbankens panterett har grunneieren dog bare panterett for skyldig festeavgift for de 3 siste år (foruten til fremtidig avgift).

Avskriftens riktighet bekreftes

5. Festerens disposisjonsrett.

Festeren har rett til å bebygge festearealet med et boligkompleks i henhold til stadfestet regulerings- og bebyggelsesplan. Før festeren påbegynner oppførelsen av boligene, må tegninger og beskrivelse av disse og de utvendige anlegg være forelagt grunneieren og skriftlig godkjent av ham. Så fremt grunneieren ikke innen 60 dager har fremsatt begrunnet skriftlig innsigelse ansees godkjennelse å foreligge. Godkjennelse kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

For senere endringer av bebyggelse gjelder tilsvarende.

For så vel bebyggelse som utvendig anlegg gjelder at festeren er forpliktet til å sørge for at disse til enhver tid holdes godt vedlike. Festeren plikter å holde bebyggelsen fullverdiforsikret i norsk forsikringsselskap.

Når tomten er bebygget har festeren - uten at grunneierens samtykke er nødvendig - rett til å overføre festeretten til andre. Festeretten kan overføres som en enhet eller stykkes opp og overføres i deler.

Adkomst til den bebyggelse som oppføres skjer over plassen foran grunneierens kontorbygg. Festeren har ikke rett til parkering i dette område uten til kortes mulig stans for av- og pålessing. Utgiftene til vedlikehold og snømåking på dette område påhviler grunneieren.

Avskriftens riktighet bekreftes

7. Vedlikehold m. v.

Vedlikehold av røklukene på lagerbyggets tak og av lagerets takkonstruksjon opp til og med membranen påhviler grunneieren, mens vedlikehold av beskyttelsesdekket over membranen påhviler festeren.

Ved slitasje eller beskadigelse av beskyttelsesdekket må festeren sørge for at dekket bringes tilbake i opprinnelig styrke og tykkelse.

Festeren må ikke foreta seg noe som kan beskadige membranen. Festeren plikter straks å besørge utbedret skader som han eller noen han svarer for rettsstridig har forvoldt på festetomten ved forsett eller uaktsomhet.

I forbindelse med tilsyn eller vedlikehold av sin eiendom kan grunneieren når som helst kreve adgang til den bortfestede eiendom og bebyggelse og anlegg på denne. Grunneieren har rett til å utføre sine reparasjons- og vedlikeholdsarbeider mot å utbedre skade som bygninger og anlegg på den festede eiendom måtte påføres.

8. Festetidens utløp.

Så fremt ikke partene ved festetidens utløp blir enige om å forlenge festeavtalen eller festeren benytter sin rett etter § 10 i lov om tomtefeste avvikles dette forholdet etter reglene i lovens § 19 følgende.

9. Oppmåling, tinglysing og omkostninger.

Grunneieren besørger oppmåling og hvis mulig særskilt matrikulering av det festede areal. Han besørger også tinglysing av festekontrakten. Alle omkostninger i forbindelse med ovennevnte bæres av festeren.

10. Denne kontrakt utferdiges i 3 eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo, den

Sameiet Ulvenlageret
(som grunneier)

Norske Folk gjensidig livsforsikringsselskap

.....

pr.pr. Den norske Creditbank

.....

Den norske Creditbank

.....
(som fester)

Rett kopi bekreftes
OLE-JOHNNY YTTESETH
advokat
Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT

10.MAR81 06574

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 50.-
Dok.avgift betalt med kr. 15.030.-
~~Merknad etter tgll. § 11:~~
Skal ferdig.

dok 15.030,-
tgl 50
10/3-81 15.080,-

Tinglysingsstempel

Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

H

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskritenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

DAGBOKFØRT

29 MRS. 85 017654

TINGSKRIVEREN I OSLO

1. Eiendom	Gnr. 131	Bnr. 93	Fnr. –	Kommune OSLO
2. Eier	Navn: ULVEN TERRASSE BORETTSLAG under avvikling			Fødselsdato (dag, mnd., år):
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [x] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1.803.800	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 1.803.800
1	2	3	1	2	3
1	B	6400	55	B	7650
2	B	6400	56	B	10450
3	B	6400	57	B	7500
4	B	6400	58	B	9600
5	B	10100	59	B	9600
6	B	7500	60	B	7650
7	B	8700	61	B	10450
8	B	8700	62	B	7650
9	B	7500	63	B	9600
10	B	10100	64	B	9600
11	B	8700	65	B	7650
12	B	7500	66	B	10450
13	B	10100	67	B	7650
14	B	10050	68	B	9600
15	B	10050	69	B	6400
16	B	10050	70	B	6400
17	B	10050	71	B	6400
18	B	10050	72	B	6400
19	B	10050	73	B	6400
20	B	9600	74	B	8700
21	B	7650	75	B	7500
22	B	10450	76	B	10100
23	B	7500	77	B	10100
24	B	9600	78	B	7500
25	B	9600	79	B	8700
26	B	7650	80	B	10100
27	B	10450	81	B	7500
28	B	7650	82	B	8700
29	B	9600	83	B	10050
30	B	9600	84	B	10050
31	B	7650	85	B	10050
32	B	10450	86	B	10050
33	B	7650	87	B	10050
34	B	9600	88	B	10050
35	B	6400	89	B	9600
36	B	6400	90	B	7650
37	B	6400	91	B	10450
38	B	6400	92	B	7650
39	B	10100	93	B	9600
40	B	7500	94	B	9600
41	B	8700	95	B	7650
42	B	8700	96	B	10450
43	B	7500	97	B	7650
44	B	10100	98	B	9600
45	B	8700	99	B	9600
46	B	7500	100	B	7650
47	B	10100	101	B	10450
48	B	10150	102	B	7650
49	B	10150	103	B	9600
50	B	10050	104	B	6800
51	B	10050	105	B	6800
52	B	10050	106	B	6800
53	B	10050	107	B	6800
54	B	9600	108	B	6800

TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1.803.800	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 1.803.800
1	2	3	1	2	3
109	B	6800	163	B	7650
110	B	6800	164	B	10450
111	B	6800	165	B	7650
112	B	6800	166	B	9600
113	B	6800	167	B	6095
114	B	6800	168	B	6400
115	B	6800	169	B	6400
116	B	6800	170	B	10100
117	B	6800	171	B	7500
118	B	6800	172	B	8700
119	B	6800	173	B	6300
120	B	6800	174	B	8700
121	B	6800	175	B	3820
122	B	6800	176	B	8500
123	B	6800	177	B	4770
124	B	6800	178	B	8500
125	B	6400	179	B	4770
126	B	6400	180	B	8500
127	B	10100	181	B	4770
128	B	7500	182	B	7650
129	B	8700	183	B	9600
130	B	8700	184	B	10450
131	B	7500	185	B	7650
132	B	10100	186	B	9600
133	B	10100	187	B	9600
134	B	7500	188	B	7650
135	B	8700	189	B	10450
136	B	8700	190	B	7650
137	B	7500	191	B	9600
138	B	10100	192	B	9600
139	B	10050	193	B	7650
140	B	10050	194	B	10450
141	B	10050	195	B	7650
142	B	10050	196	B	9600
143	B	10050	197	B	10050
144	B	10050	198	B	3175
145	B	10050	199	B	10050
146	B	10050	200	B	11000
147	B	9600	201	B	5300
148	B	7650	202	B	9400
149	B	10450	203	B	9600
150	B	7650	204	B	7650
151	B	9600	205	B	10450
152	B	9600	206	B	7650
153	B	7650	207	B	9600
154	B	10450	208	B	9600
155	B	7650	209	B	7650
156	B	9600	210	B	10450
157	B	9600	211	B	7650
158	B	7650	212	B	9600
159	B	10450			
160	B	7650			
161	B	9600			
162	B	9600			

Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1.803.800	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 1.803.800
1	2	3	1	2	3
Sum teller skal stemme med nevner		1.803.800	Sum teller skal stemme med nevner		1.803.800

Denne gjengivelse er tro mot originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr.15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter og eventuelle skader på sameiets eiendom. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første kjøpesum og senere etter 90% av lånetakst avholdt etter forsikringsrådets regler. Styret gis rett til å pantsette hver enkelt seksjon med kr.15.000-,. for eventuelle låneopptak til felles tiltak/vedlikehold. Ovennevnte panterett/forbehold's størelse kan endres på sameiemøte.

Det a chln Loft.

Dato 10/1-85

Sted OSLO

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

ULVEN TERRASSE BORETTSLAG
under avvikling

Sven Skogtro
SVEIN SKOGTRO

Ilse Simonsen
ILSE MARIA SIMONSEN

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. T.J. Svendsen		

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/17654/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-01 12:55

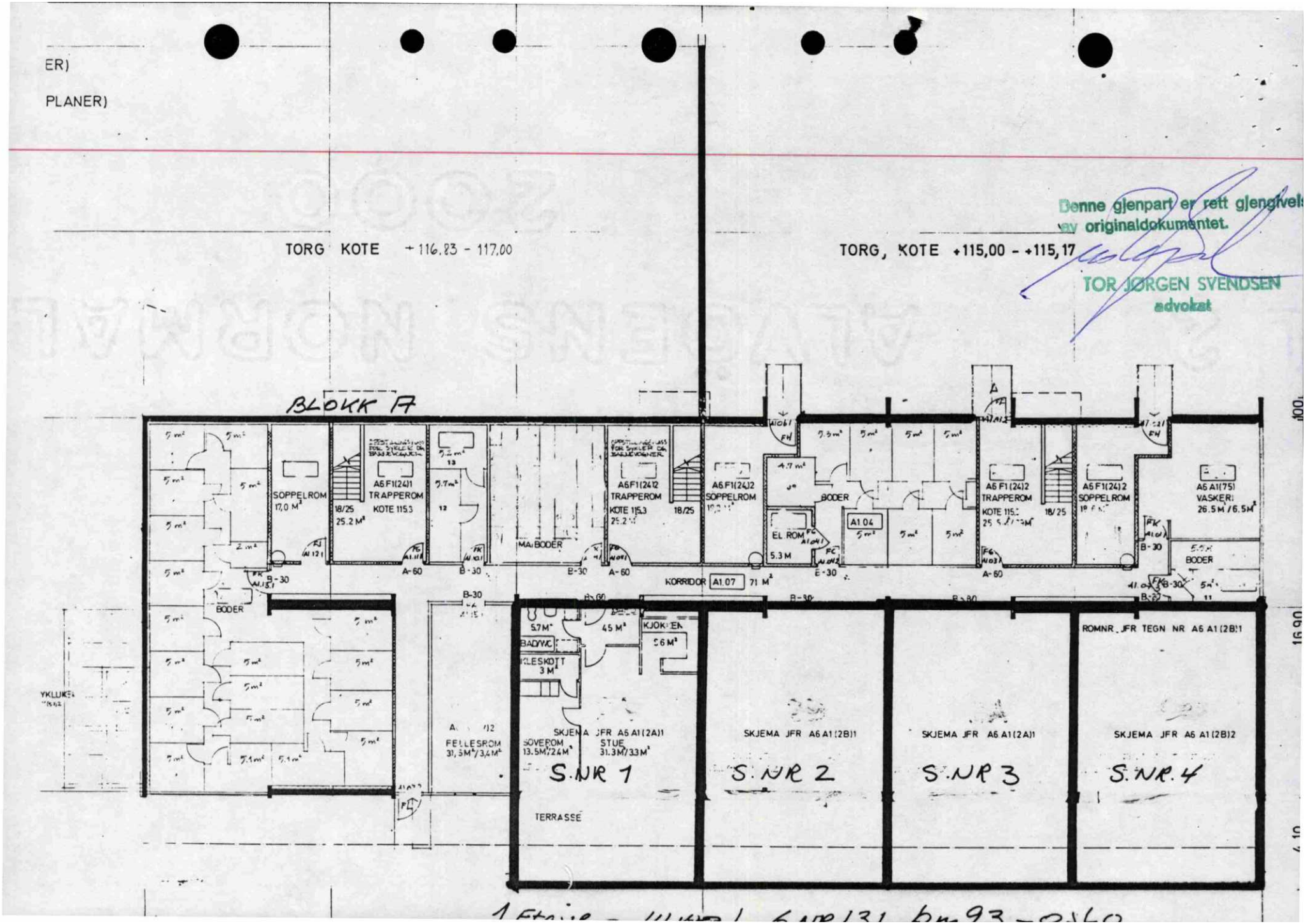
ER)

PLANER)

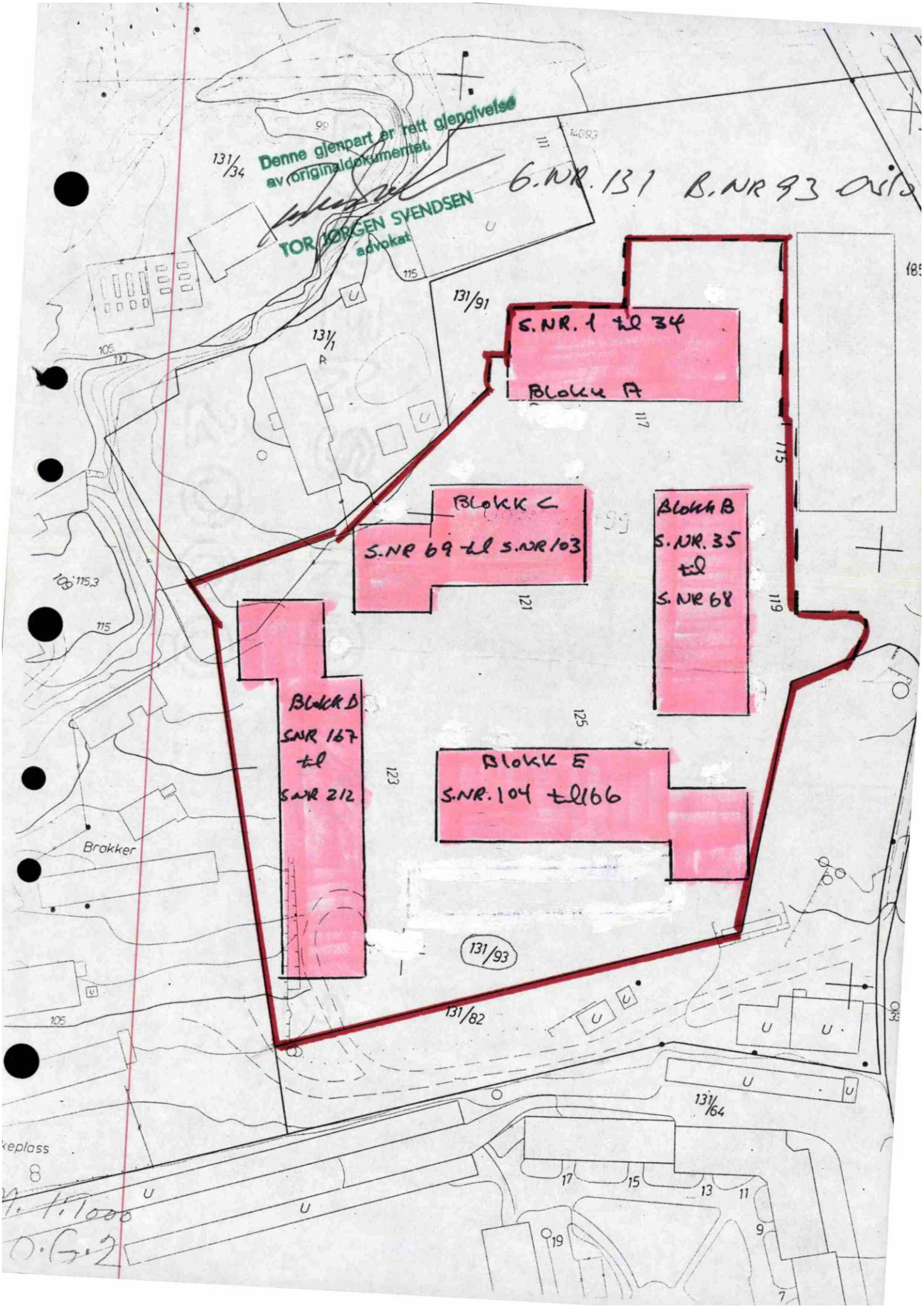
TORG KOTE +116,83 - 117,00

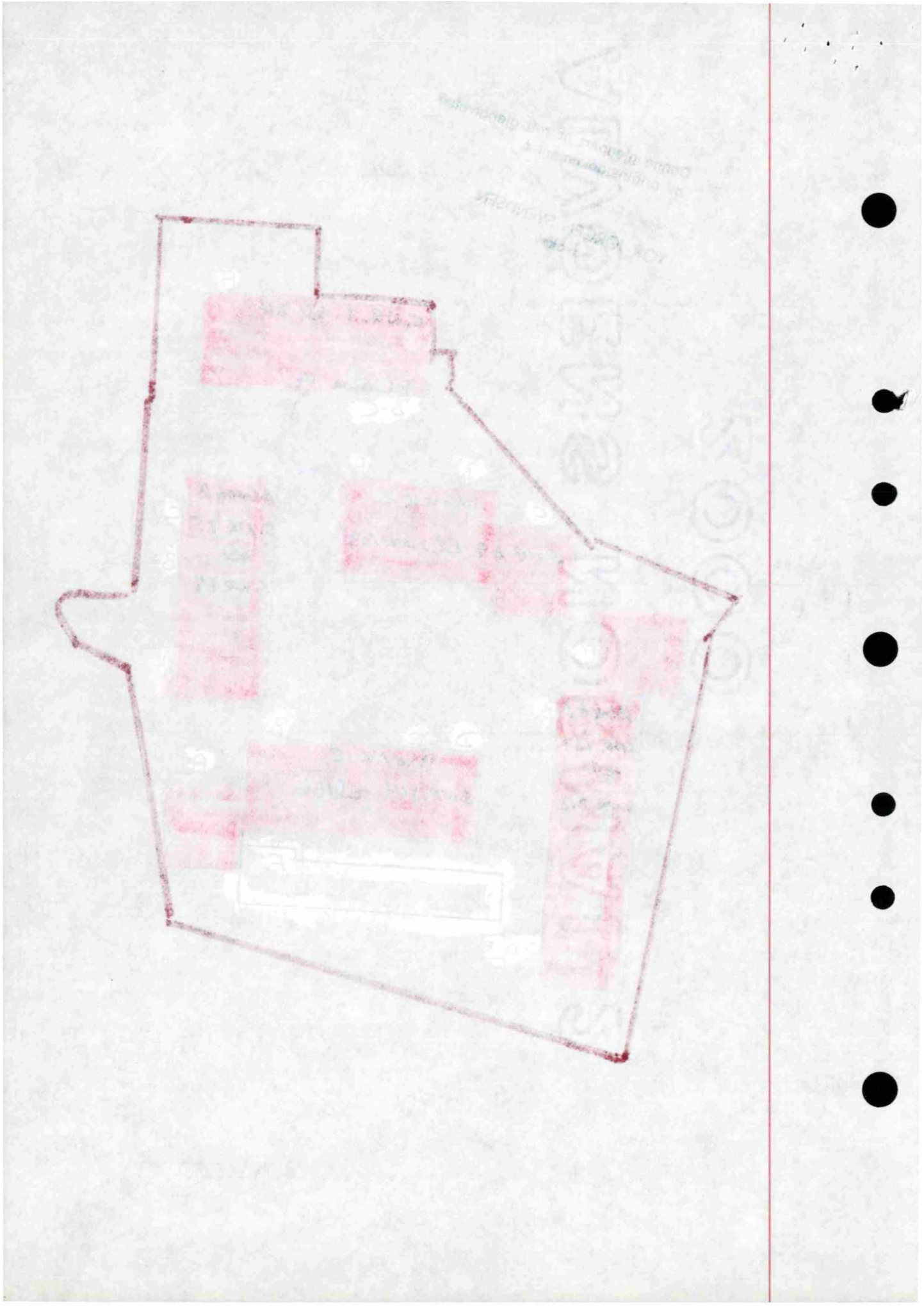
TORG, KOTE +115,00 - +115,17

Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat



Side 5 av 50


Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat
6.NR. 131 B.NR 93 ovfs
131/34
131/91
131/1
A
S.NR. 1 tl 34
Blokk A
Blokk C
S.NR 69 tl S.NR 103
Blokk B
S.NR. 35
tl
S.NR 68
Blokk D
S.NR 167
tl
S.NR 212
Blokk E
S.NR. 104 tl 166
131/93
131/82
131/64
Brokker
105
115
117
119
121
123
125

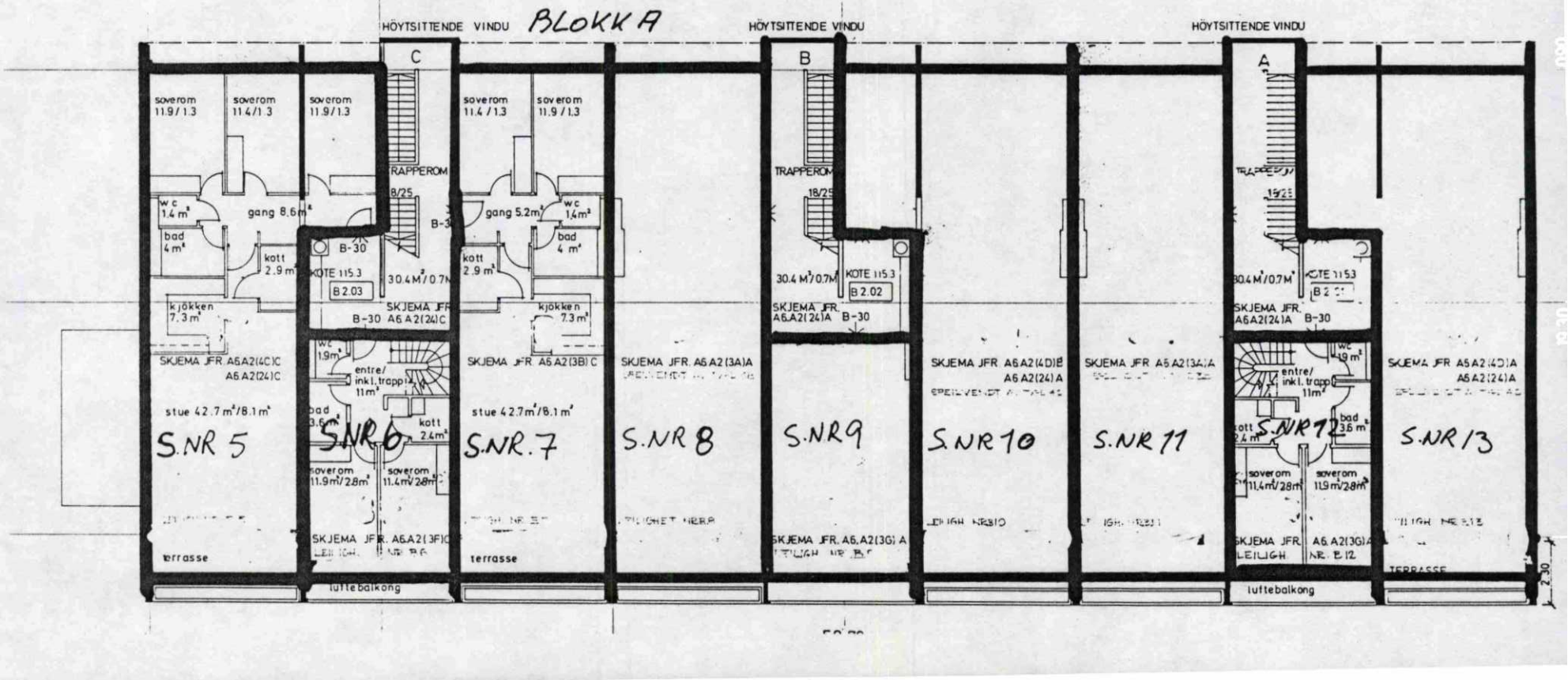


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/17654/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-01 12:55

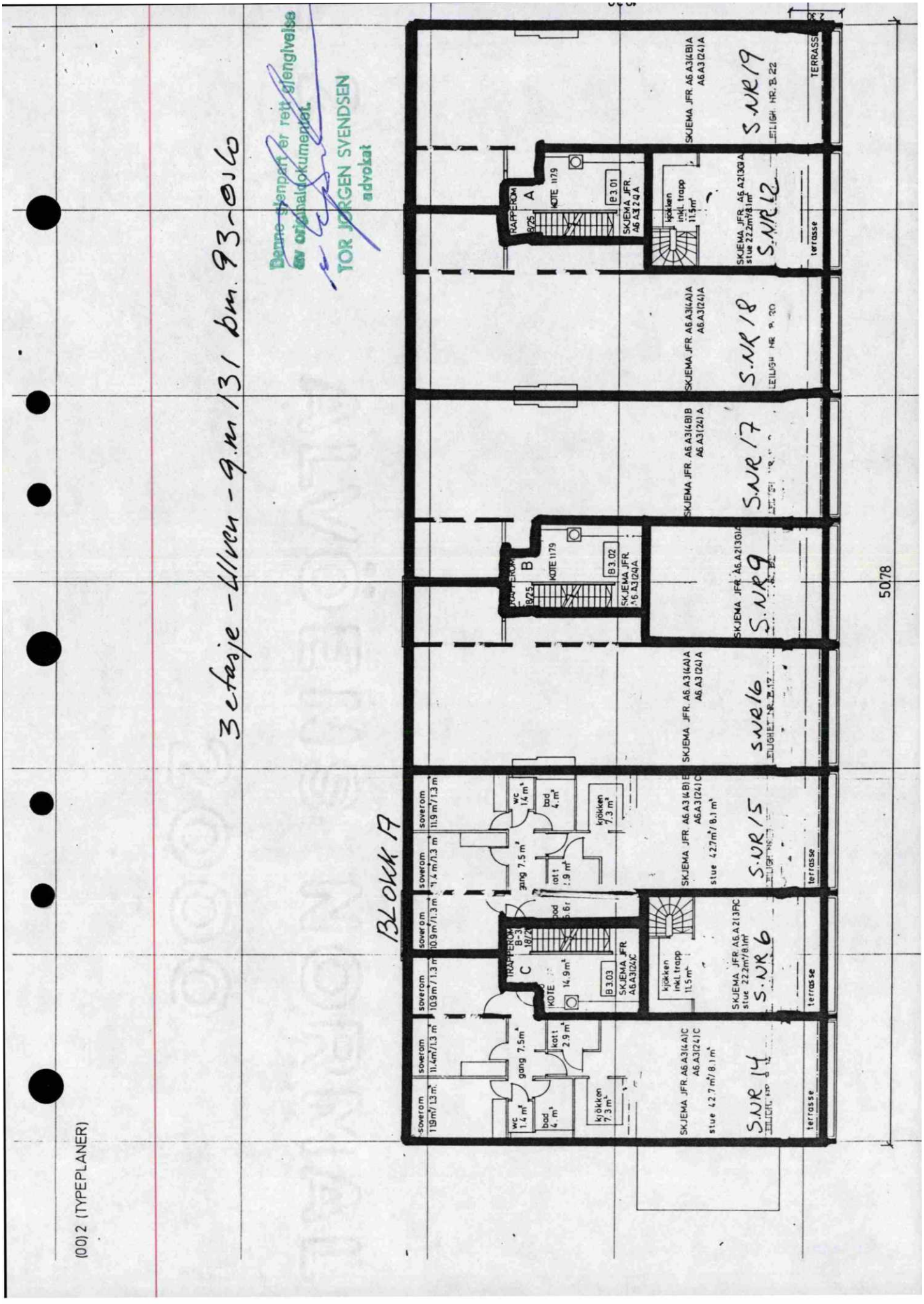
)2 (TYPEPLANER)

2 etasje Ulven 9.m131 Rm 93-0510

Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat



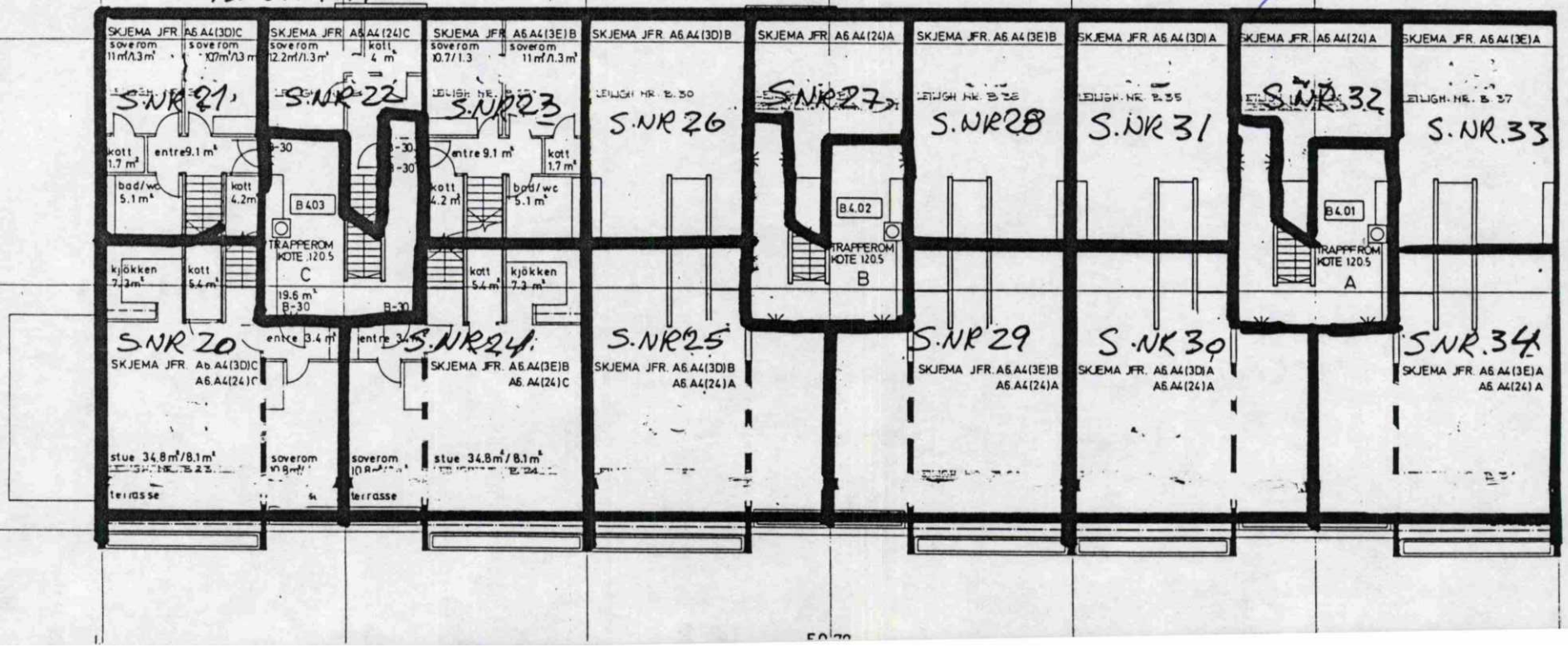
Side 8 av 50


3 etasje - Ullvin - 9.m/31 bm. 93-0040
Denne kopien er rett og fullstendig
av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat
BLOKK 17
(00) 2 (TYPEPLANER)
5078
S.NR 19
S.NR 18
S.NR 17
S.NR 16
S.NR 15
S.NR 14
S.NR 12
S.NR 6
TERRASSE
soverom
stue
kjøkken
bad
wc
gang
kott
TRAPPEROM
KOTE 11.79
SKJEMA JFR. A6.A3(24)A
SKJEMA JFR. A6.A3(24)C
SKJEMA JFR. A6.A3(24)B
SKJEMA JFR. A6.A2(3)C
SKJEMA JFR. A6.A2(3)A
terrasse

4etasje g.nr/31 bnr 93- Ullevn - Oslo

Denne gjengivelse er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

BLOKK A



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/17654/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-01 12:55

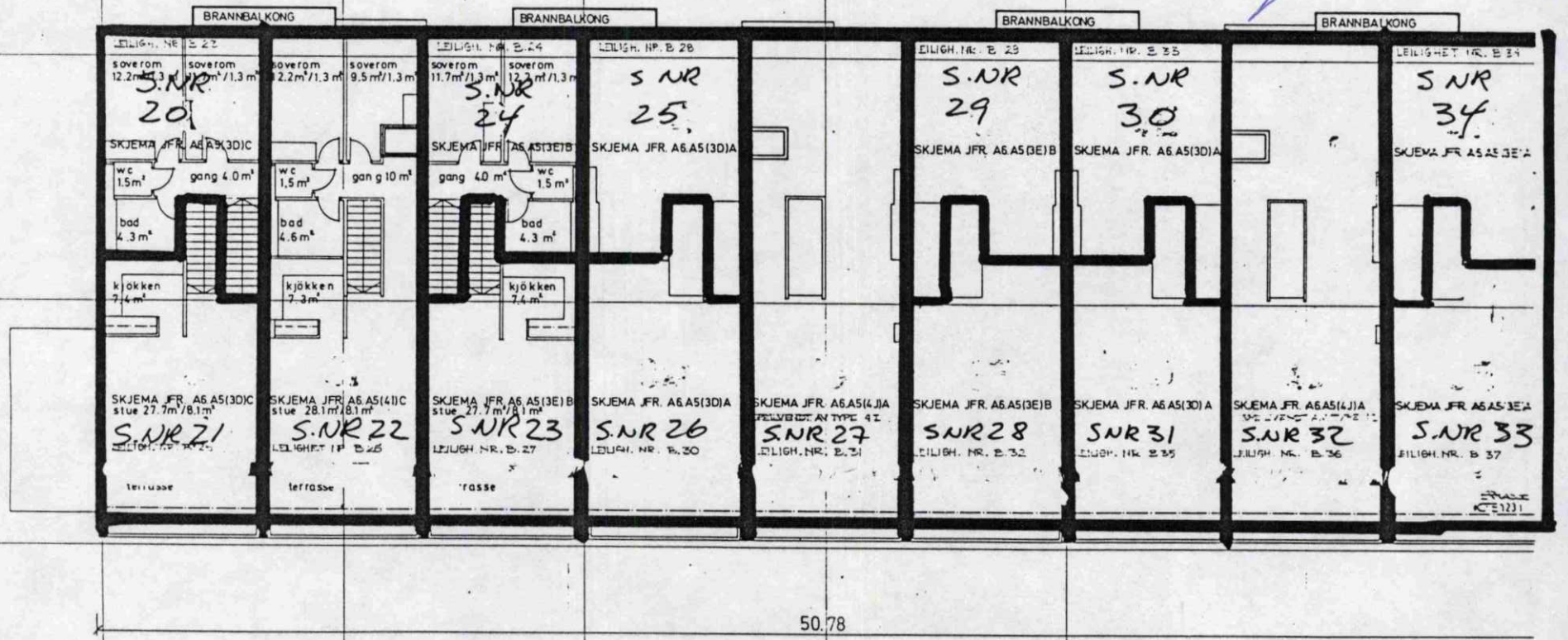
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/17654/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-01 12:55

0(00)2 (TYPEPLANER)

5 etasje g.nr 131 bnr 93 - Ellvn - Oslo

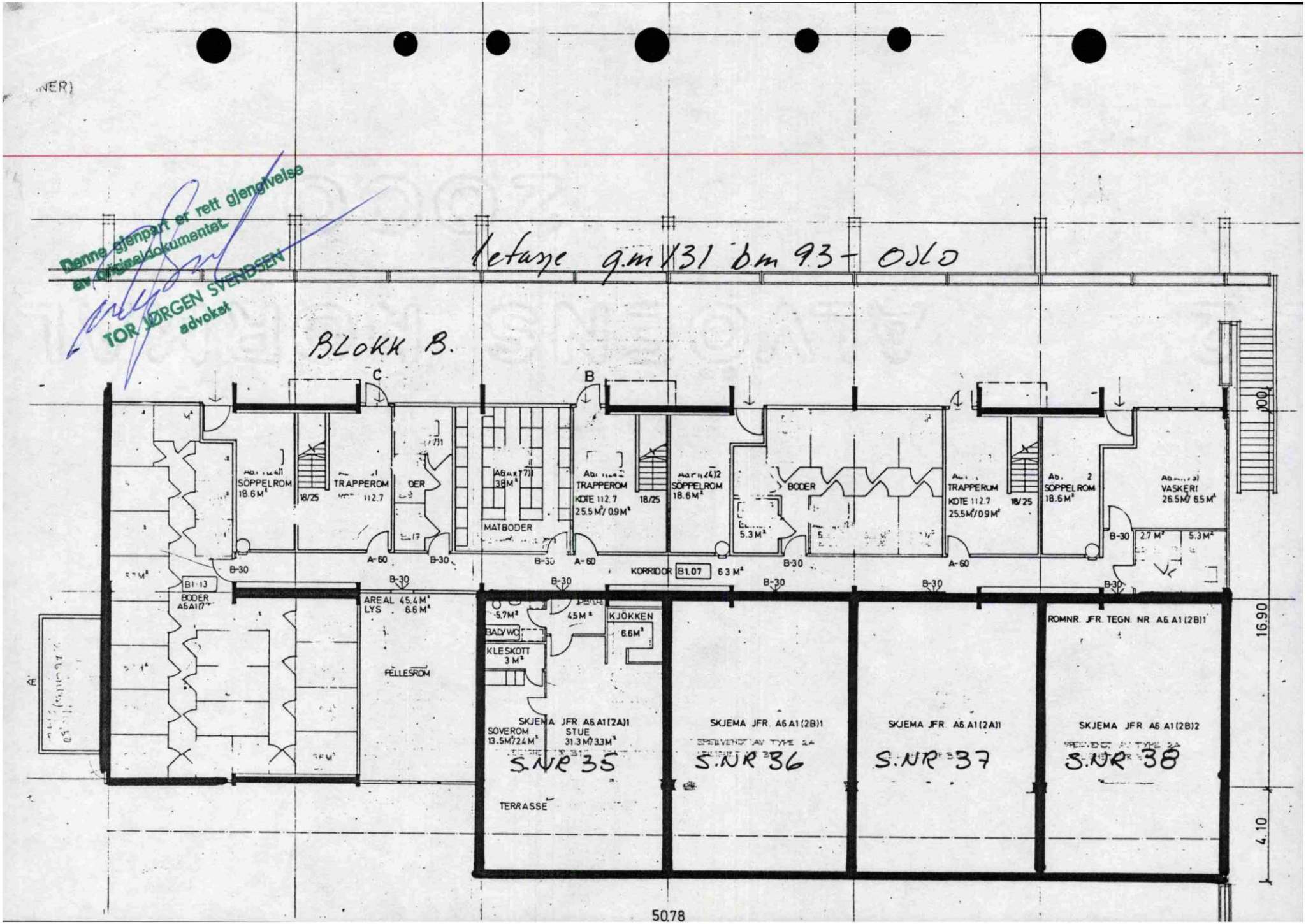
Denne gjengivelse er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

BLOKK A

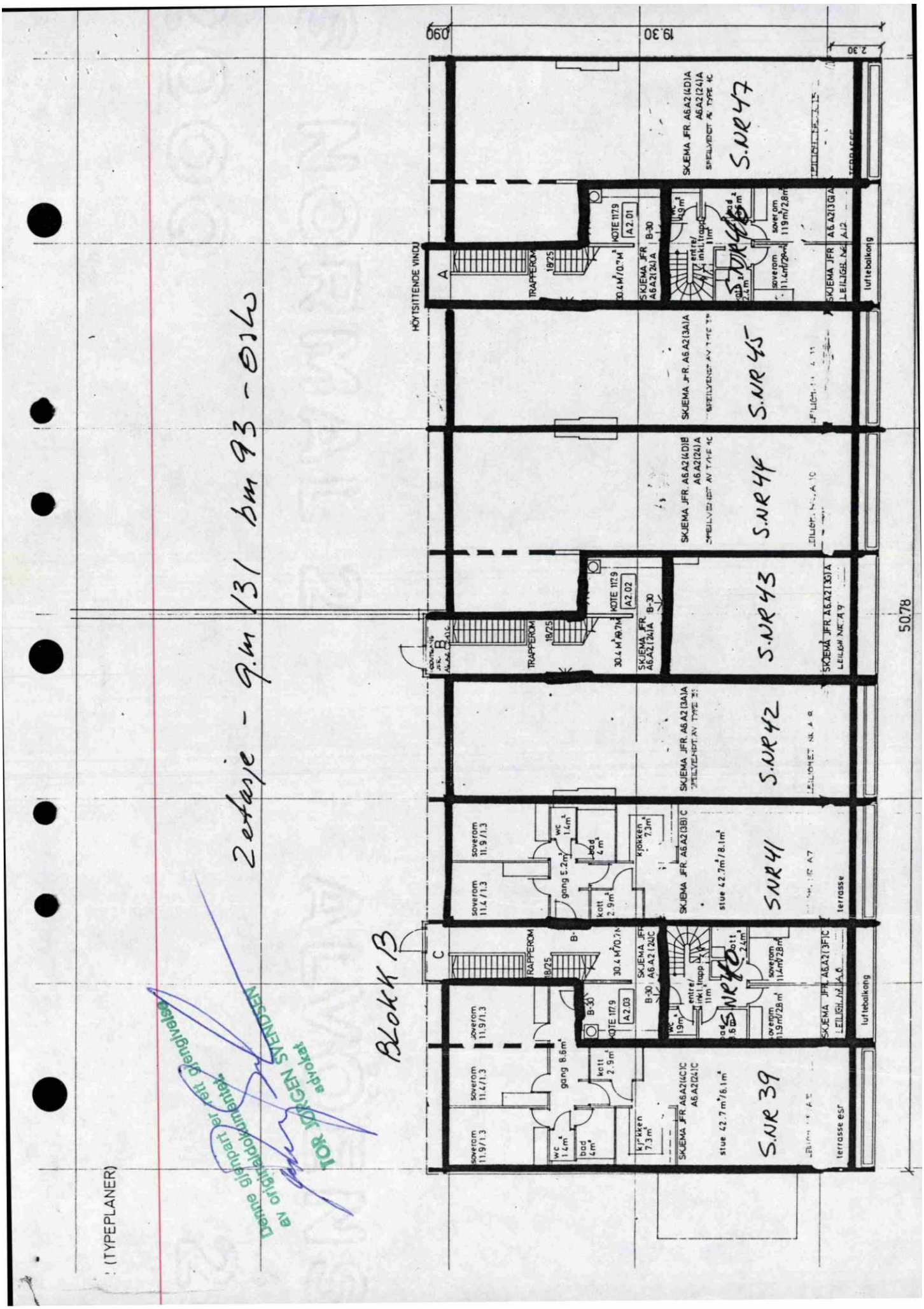


Side 11 av 50

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/17654/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-01 12:55



Side 12 av 50


2 etasje - g.nr 131 bnr 93 - 014
BLOKK B
S.NR 39
S.NR 40
S.NR 41
S.NR 42
S.NR 43
S.NR 44
S.NR 45
S.NR 47
SKJEMA JFR A6.A2(3F)C
SKJEMA JFR A6.A2(3G)A
SKJEMA JFR A6.A2(4C)C A6.A2(2A)C
SKJEMA JFR A6.A2(4D)A A6.A2(2A)A
SKJEMA JFR A6.A2(4D)B A6.A2(2A)A
SKJEMA JFR A6.A2(3A)A
SKJEMA JFR A6.A2(3G)A
SKJEMA JFR A6.A2(3F)C
SKJEMA JFR A6.A2(2A)A
SKJEMA JFR A6.A2(2A)C
SKJEMA JFR A6.A2(3B)C
SKJEMA JFR A6.A2(3A)A
SKJEMA JFR A6.A2(3G)A
SKJEMA JFR A6.A2(3A)A
SKJEMA JFR A6.A2(4D)A A6.A2(2A)A
SKJEMA JFR A6.A2(4D)A A6.A2(2A)A
SKJEMA JFR LEILIGH. NR. A12
SKJEMA JFR LEILIGH. NR. A10
SKJEMA JFR LEILIGH. NR. A9
SKJEMA JFR LEILIGH. NR. A7
SKJEMA JFR LEILIGH. NR. A6
TRAPPEROM
HØYSITTENDE VINDU
KOTE 117.9
A2.01
A2.02
A2.03
B-30
soverom 11.4 / 1.3
soverom 11.9 / 1.3
gang 8.6m²
kott 2.9m²
wc 1.4m²
bad 4m²
kjøkken 7.3m²
stue 42.7m² / 8.1m²
entre/ inkl. trapp 11m²
soverom 11.4m² / 2.8m²
soverom 11.9m² / 2.8m²
soverom 11.4m² / 2.8m²
soverom 11.9m² / 2.8m²
luftebalkong
terrasse
terrasse esr
090
19.30
2.30
50.78
(TYPEPLANER)
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat
Denne gjenpart er ett
av originaldokumentet.

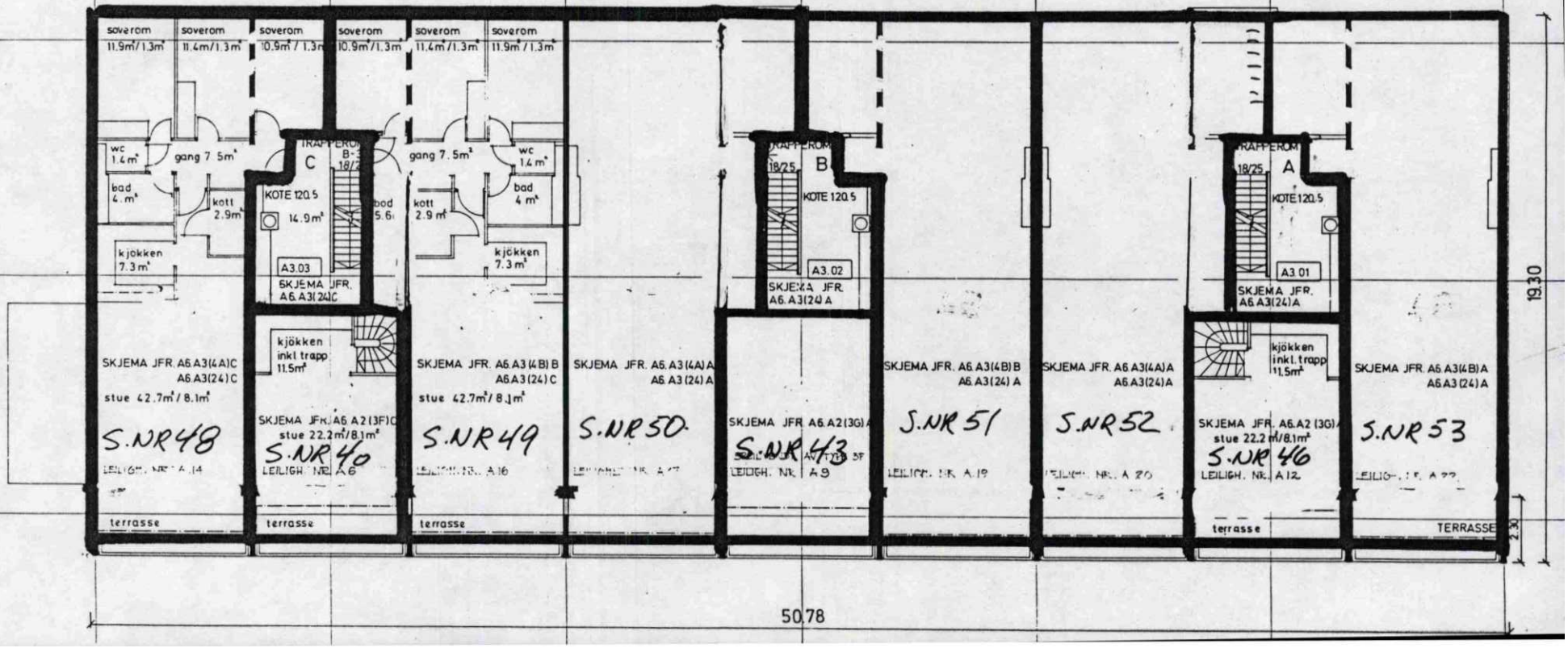
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/17654/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-01 12:55

)0) 2 (TYPEPLANER)

Denne gjengivelse er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

3 etasje, gm 131 bm 93 - 0160

BLOKK B



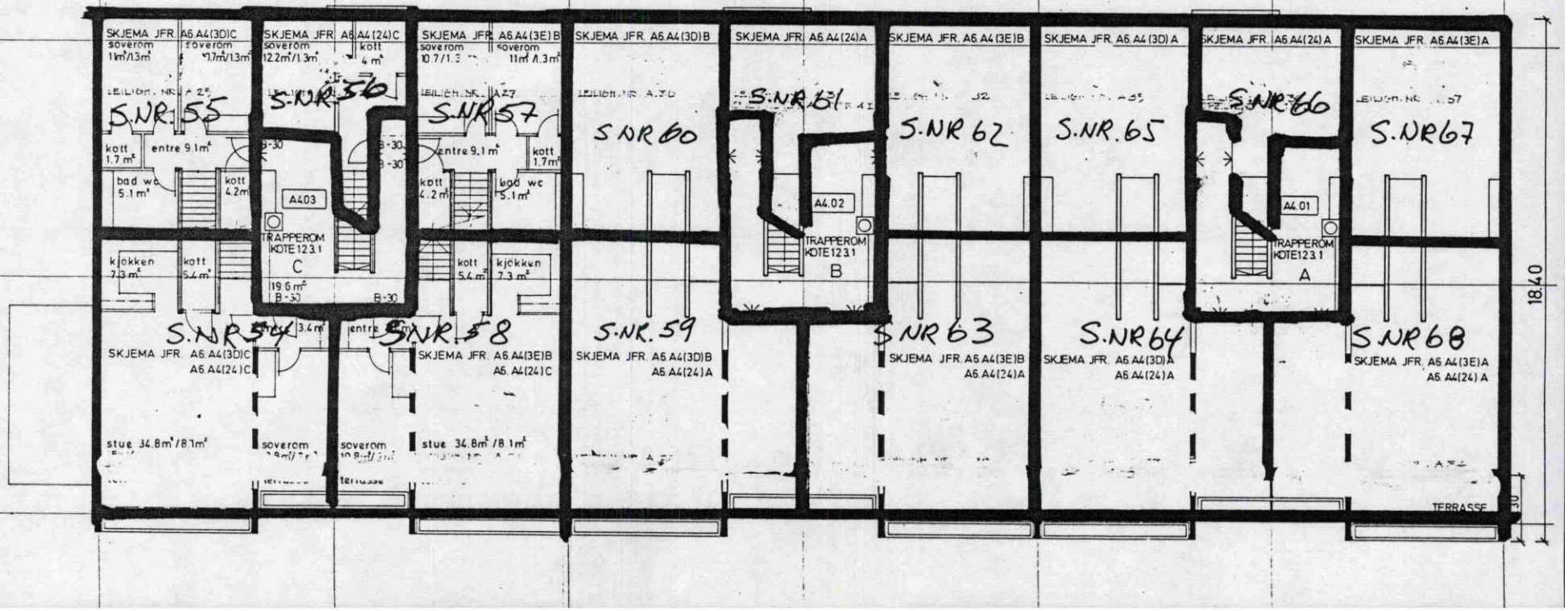
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/17654/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-01 12:55

)2 (TYPEPLANER)

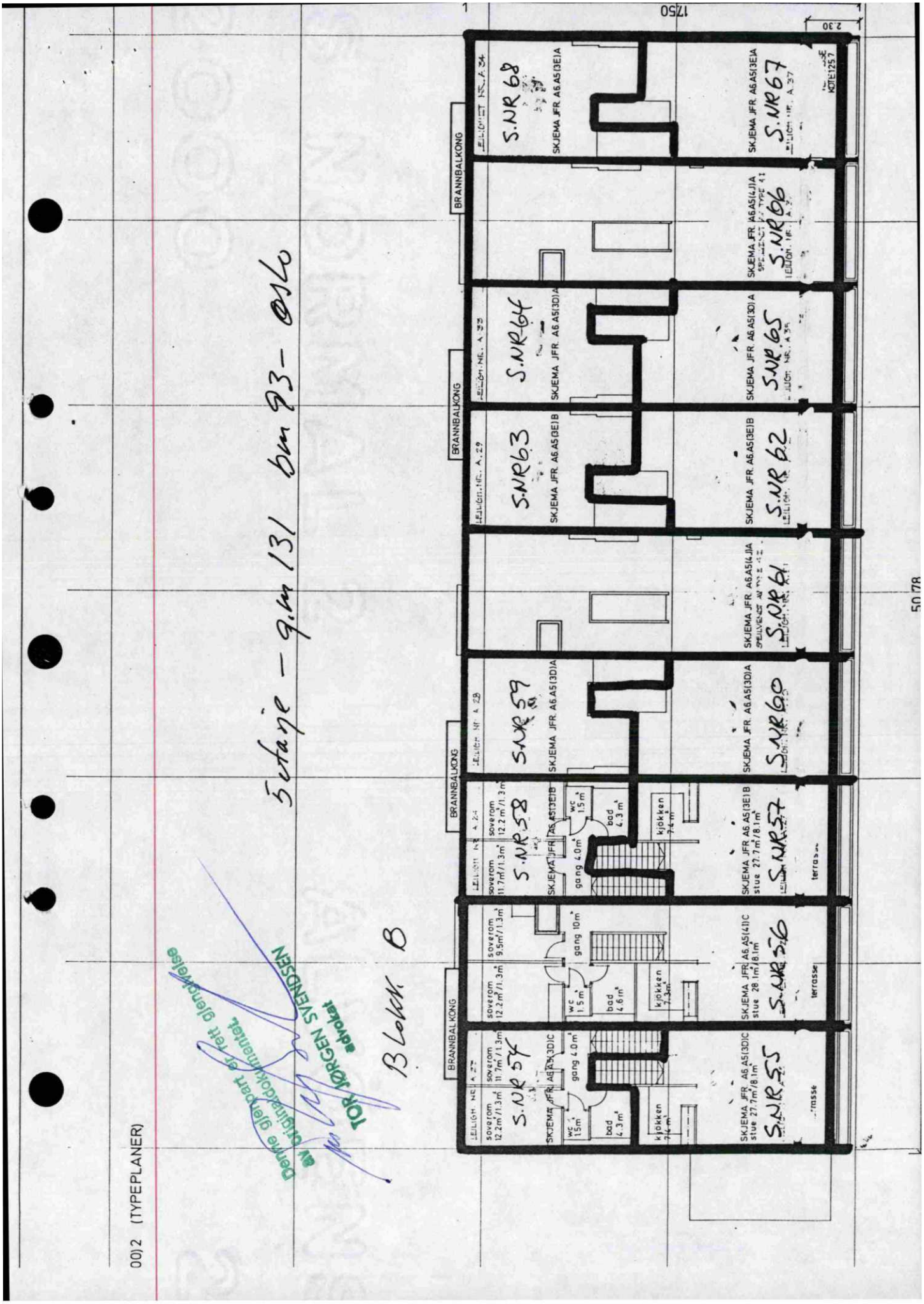
Denne gjengivelse er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

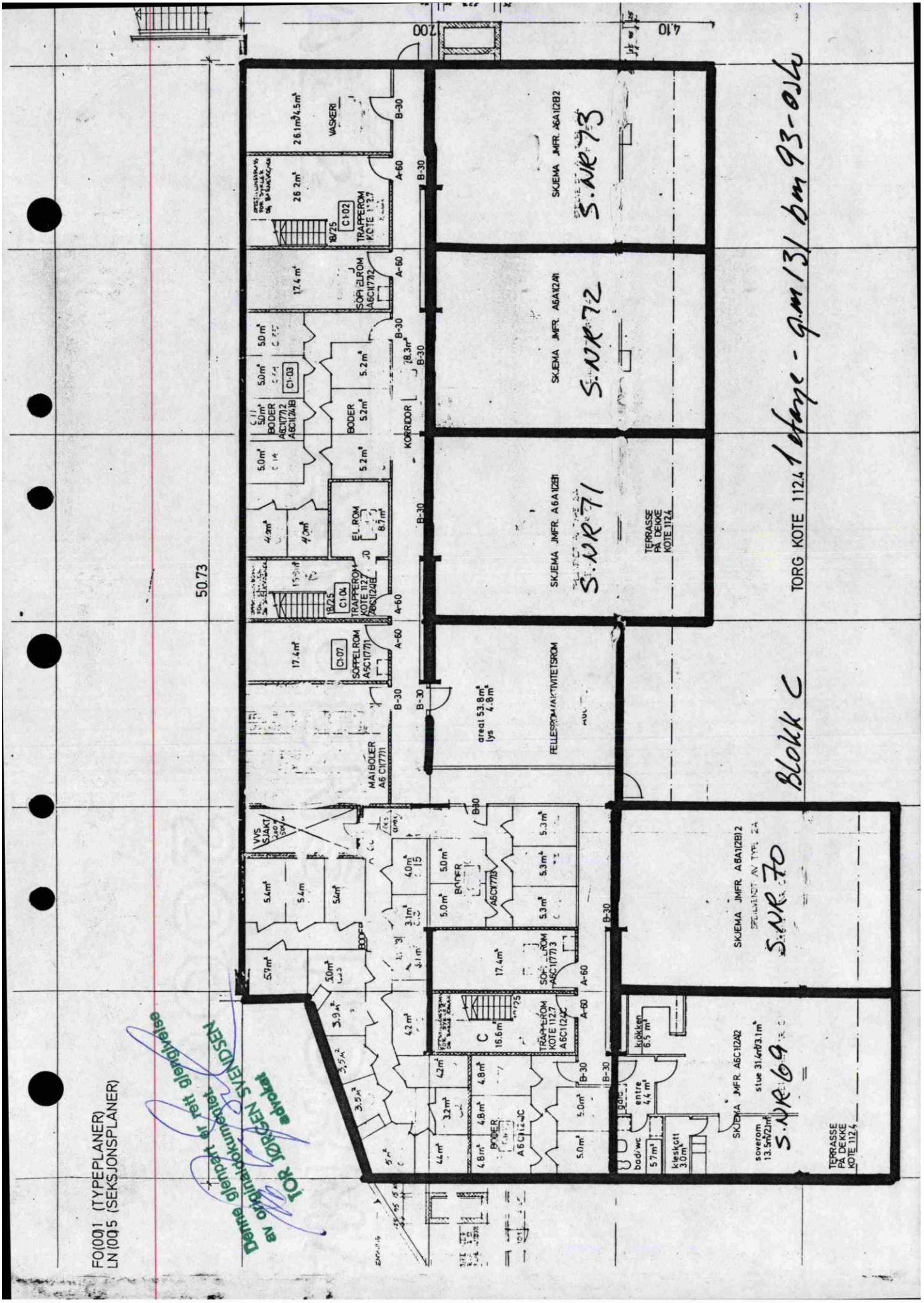
4 etasje – g.nr 131 bnr 93 – Oslo

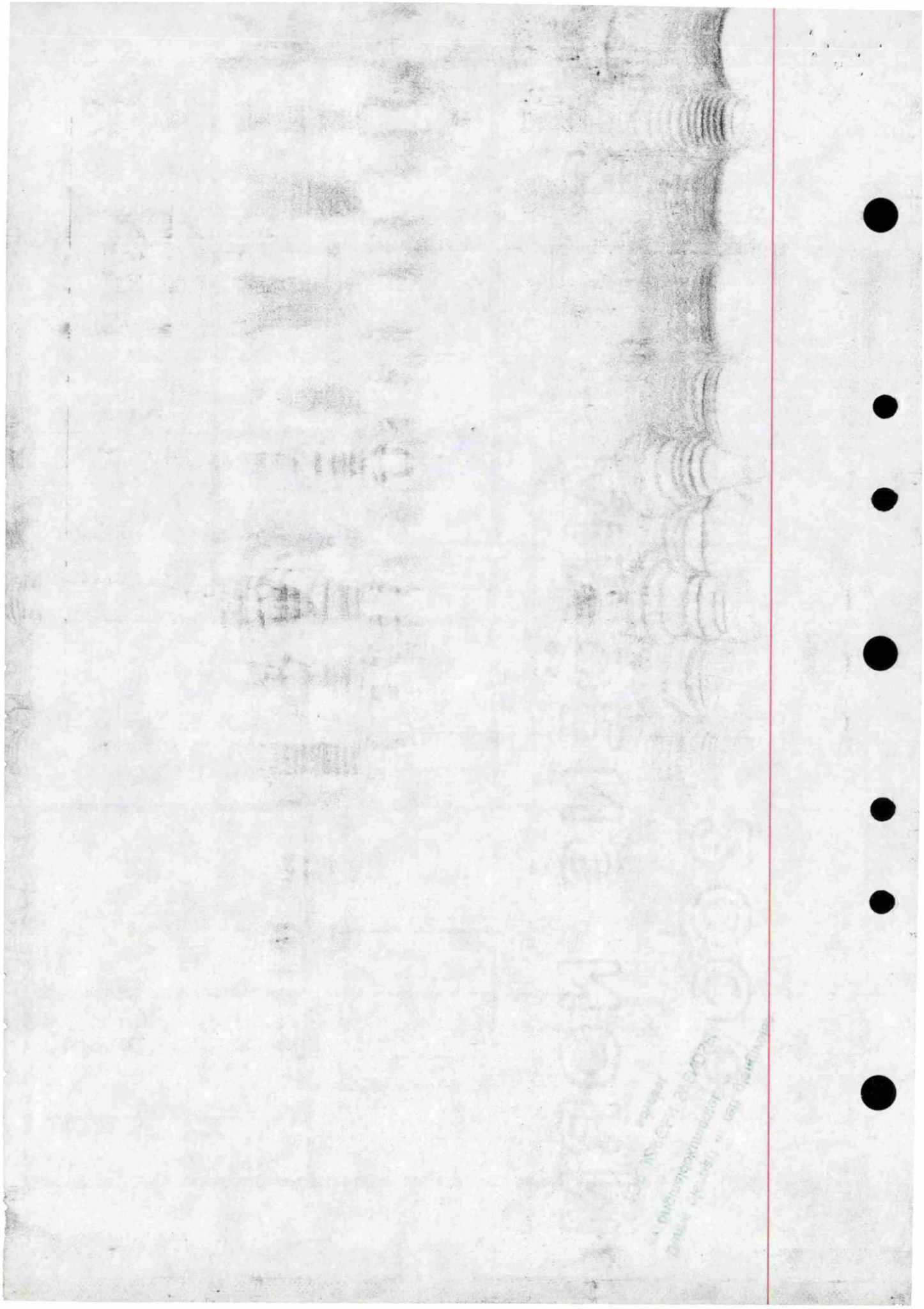
Blokk B.

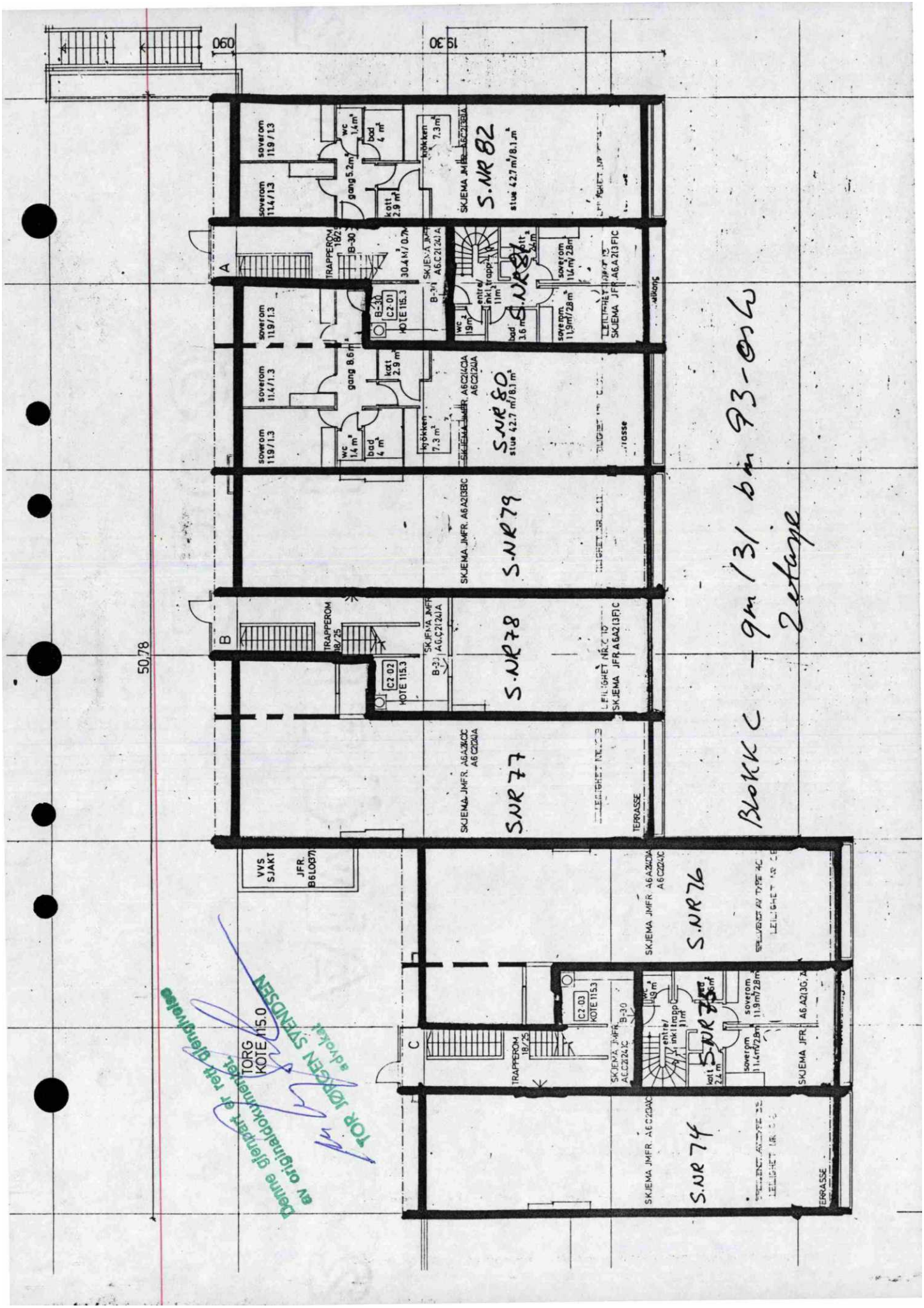


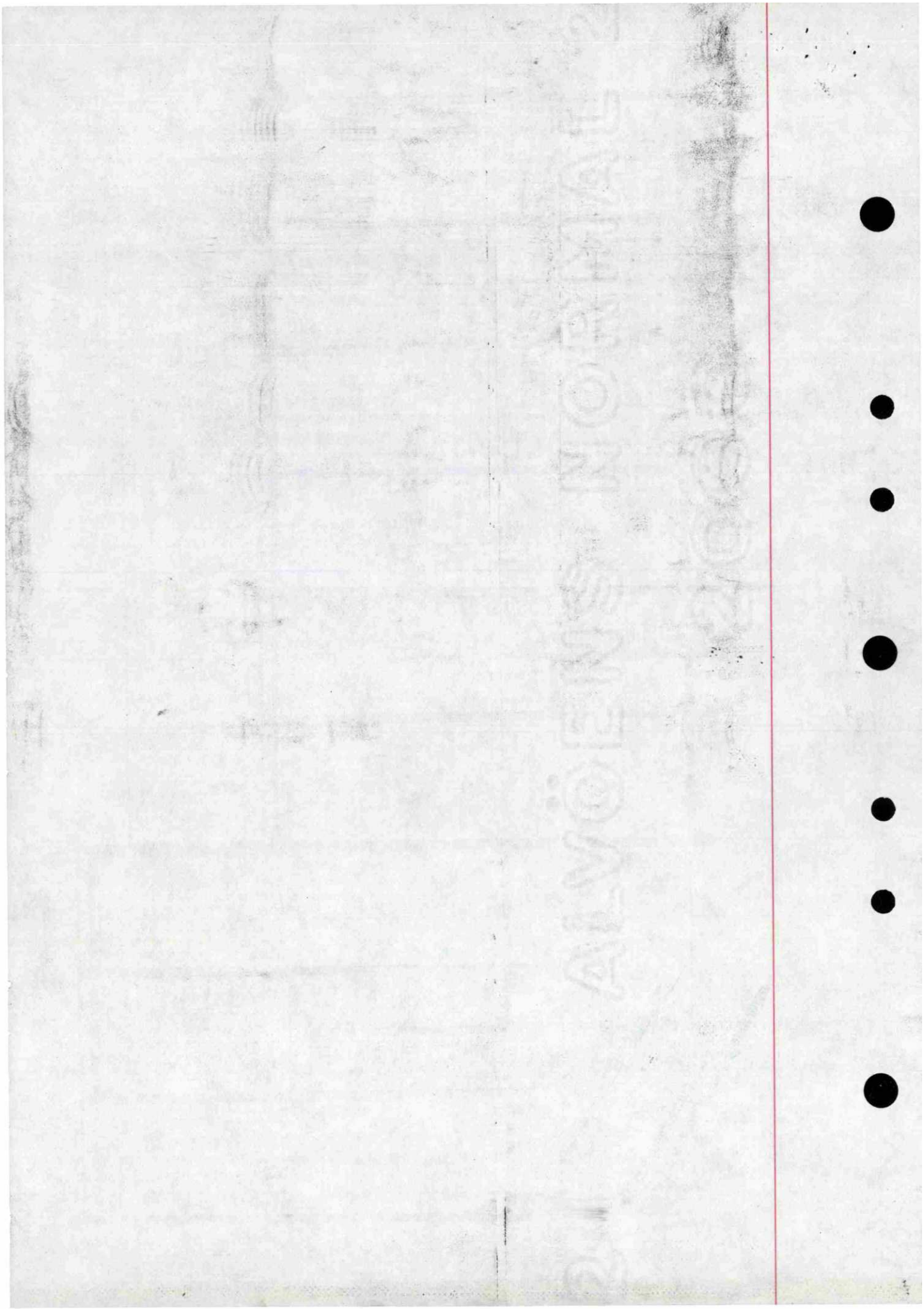
Side 16 av 50

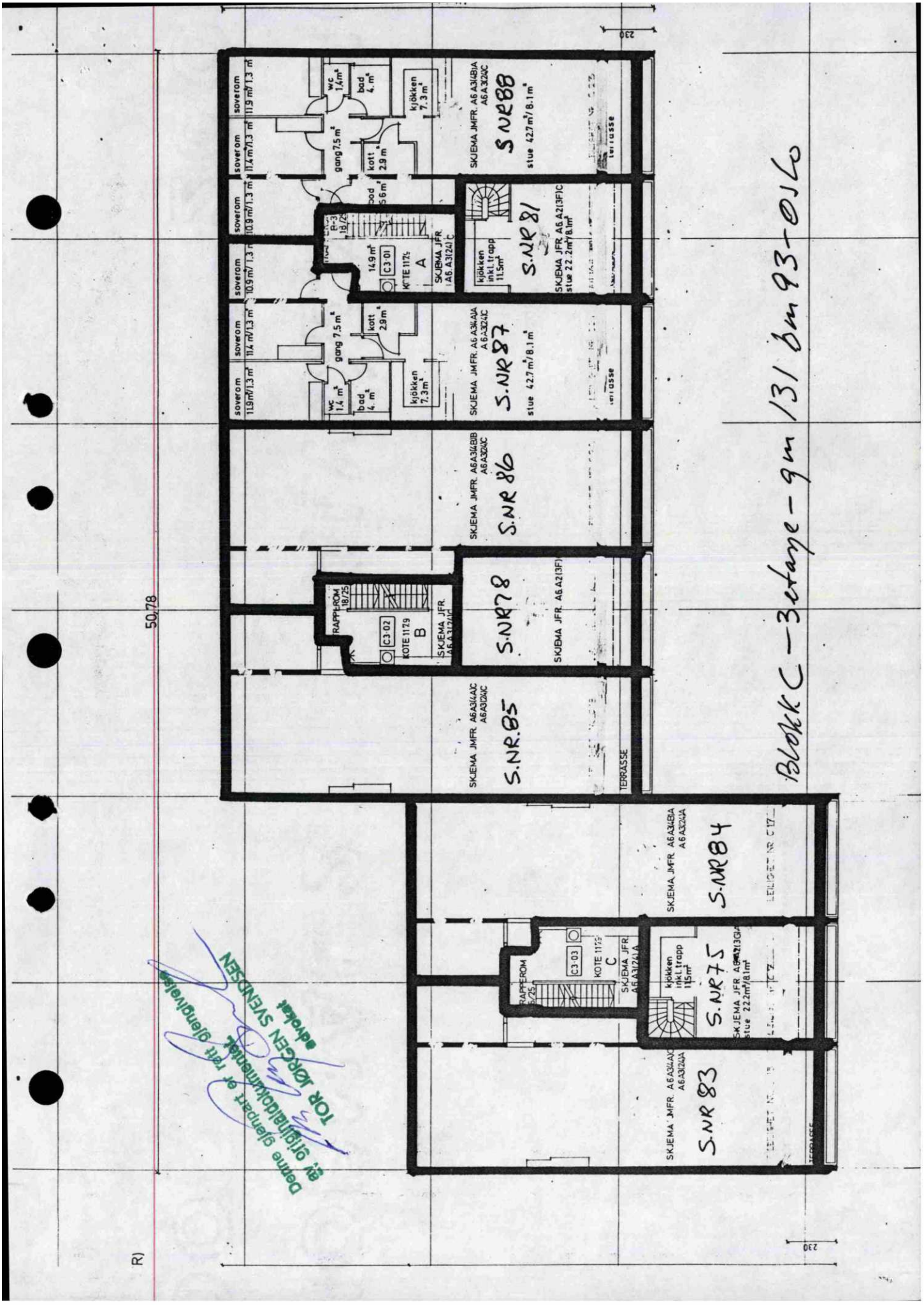

Etasje - 9.m 131 bm 93- 050
B Lokk 8
00)2 (TYPEPLANER)
BRANNBALKONG
S.NR 54
S.NR 55
S.NR 56
S.NR 57
S.NR 58
S.NR 59
S.NR 60
S.NR 61
S.NR 62
S.NR 63
S.NR 64
S.NR 65
S.NR 66
S.NR 67
S.NR 68
SKJEMA JFR. A6 A5(3D)C
SKJEMA JFR. A6 A5(4)C
SKJEMA JFR. A6 A5(3E)B
SKJEMA JFR. A6 A5(3D)A
SKJEMA JFR. A6 A5(4)JA
SKJEMA JFR. A6 A5(3E)A
soverom 12.2m²/1.3m²
soverom 11.7m²/1.3m²
soverom 9.5m²/1.3m²
gang 4.0m²
gang 10m²
WC 1.5m²
bad 4.6m²
bad 4.3m²
kjøkken 7.4m²
stue 27.7m²/8.1m²
stue 28.1m²/8.1m²
terrasse
Denne gjenpart er tatt gjendtydelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

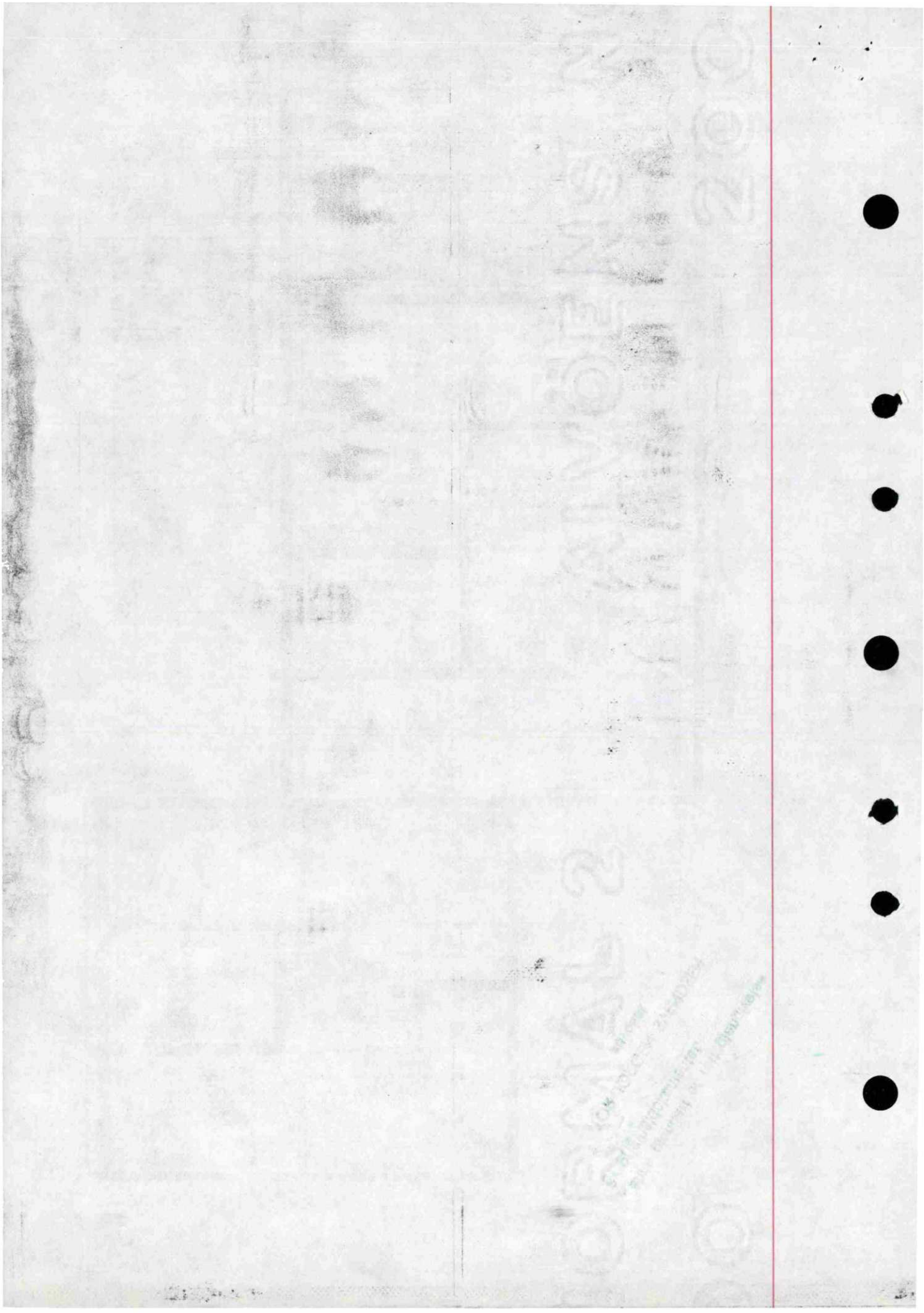

TORG KOTE 1124
BLOKK C
S.NR 73
S.NR 72
S.NR 71
S.NR 70
S.NR 69
SKJEMA JMFR. A6A1128 2
SKJEMA JMFR. A6A1124 1
SKJEMA JMFR. A6A1128 1
SKJEMA JMFR. A6A1128 2
SKJEMA JMFR. A6C1124 2
TERRASSE PÅ DEKKE KOTE 1124
FELLESROM/AKTIVITETSROM
areal 53.8m²
lys 4.8m²
KORRIDOR
VASKERI
TRAPPEROM KOTE 112.7
SOPPELROM A6C1(77)2
BODER
EL.-ROM
MAIBOLER A6 C1(77)1
SOPPELROM A6C1(77)3
TRAPPEROM KOTE 112.7 A6C1124C
kjøkken 6.5 m²
entre 4.4 m²
bad/wc 5.7m²
kleskott 3.0m²
stue 31.4m²/3.1m²
soverom 13.5m²/2m²
50.73
7.00
4.10
FO(001) (TYPEPLANER)
LN(005) (SEKSJONSPLANER)
Dette gjenpart er kun tilgjengelig for offentlig dokumentasjon
av JØRGEN SVENDSEN
Statens kartverk

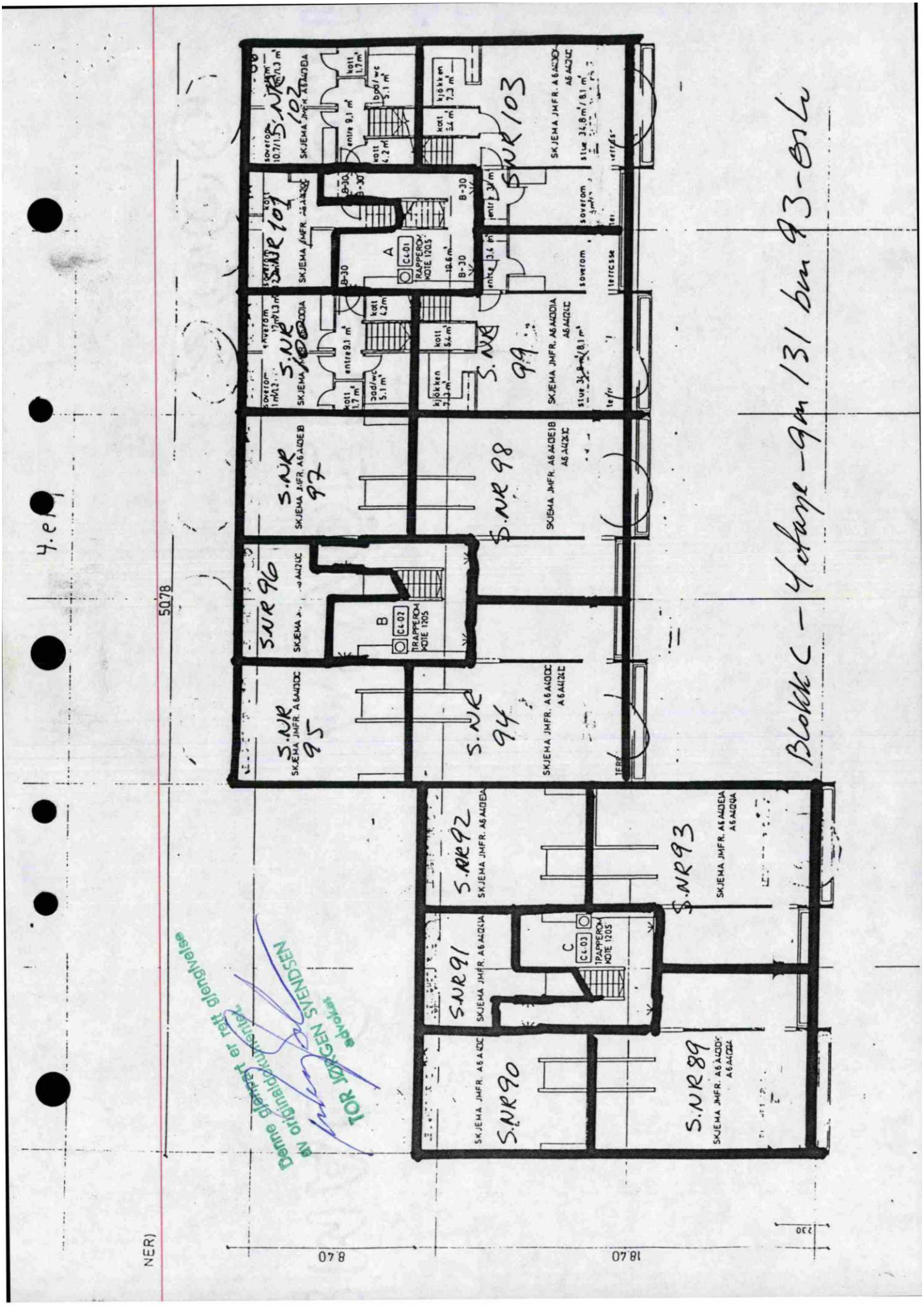


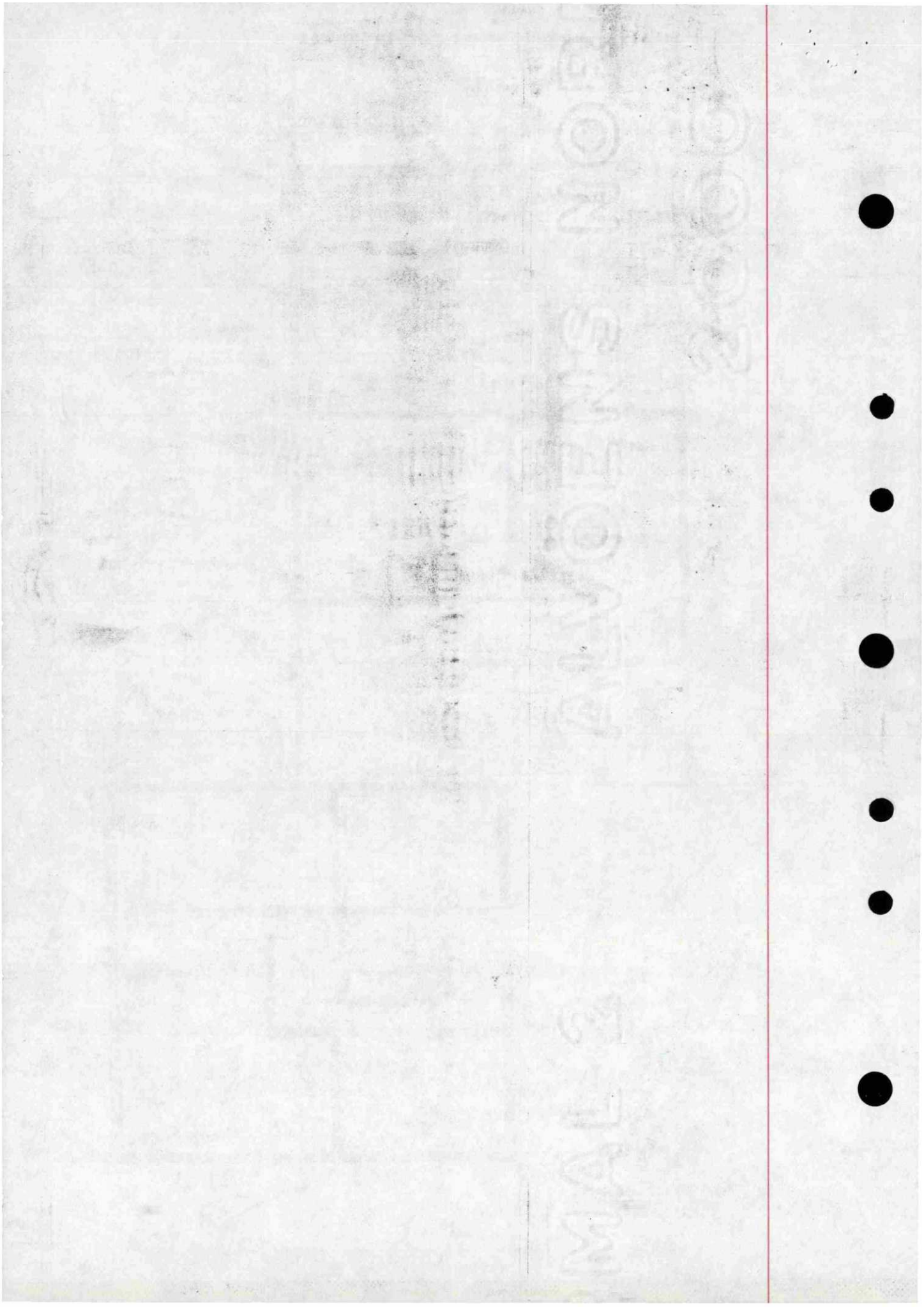

S.NR 82
S.NR 80
S.NR 79
S.NR 78
S.NR 77
S.NR 76
S.NR 74
Blokk C - 9m 13/ 6m 93-0-46
2 etasje
50,78
TORG KOTE 115.0
Denne gjengivelse er fra utenforstående
av originaldokumentet.
FOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

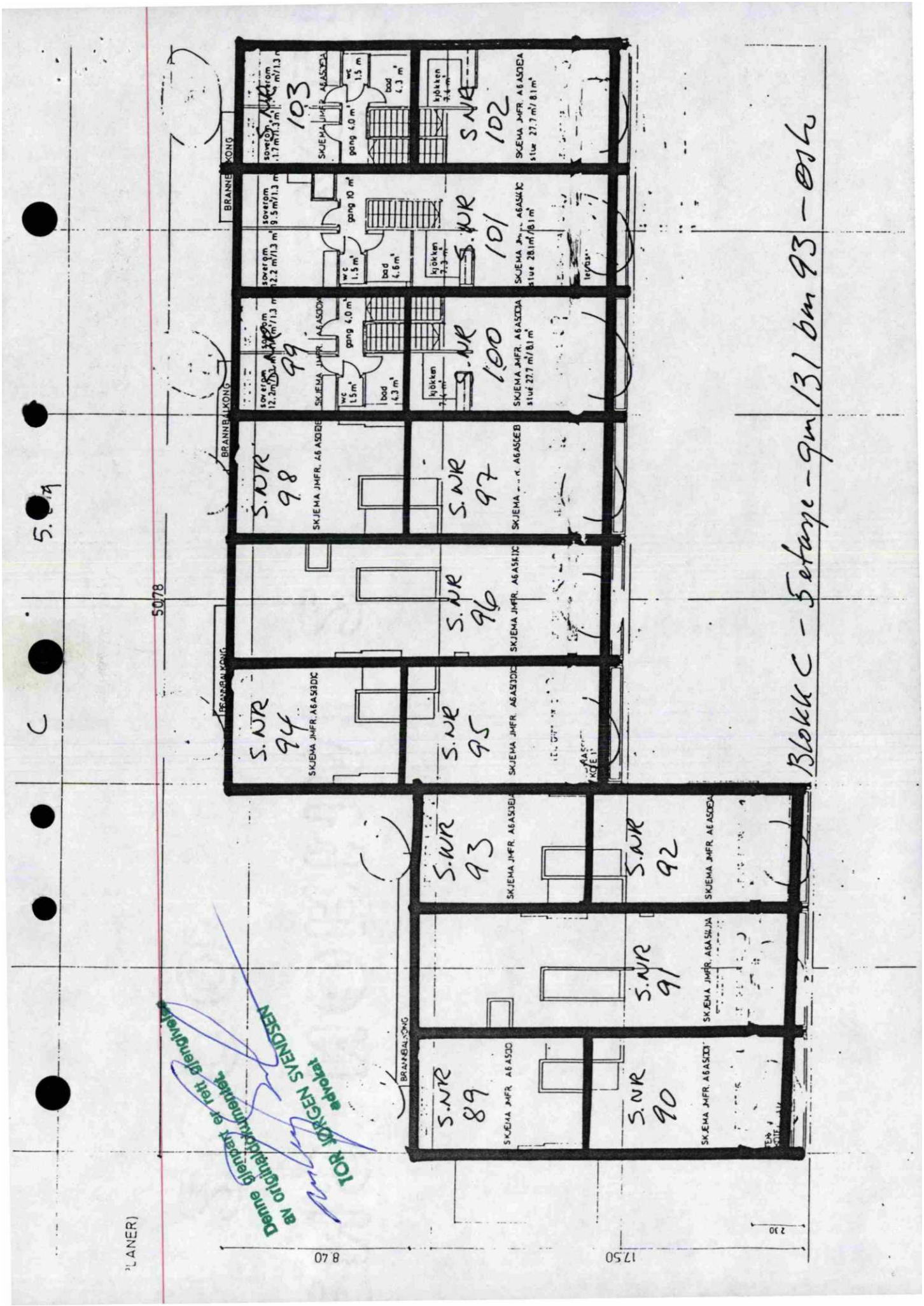


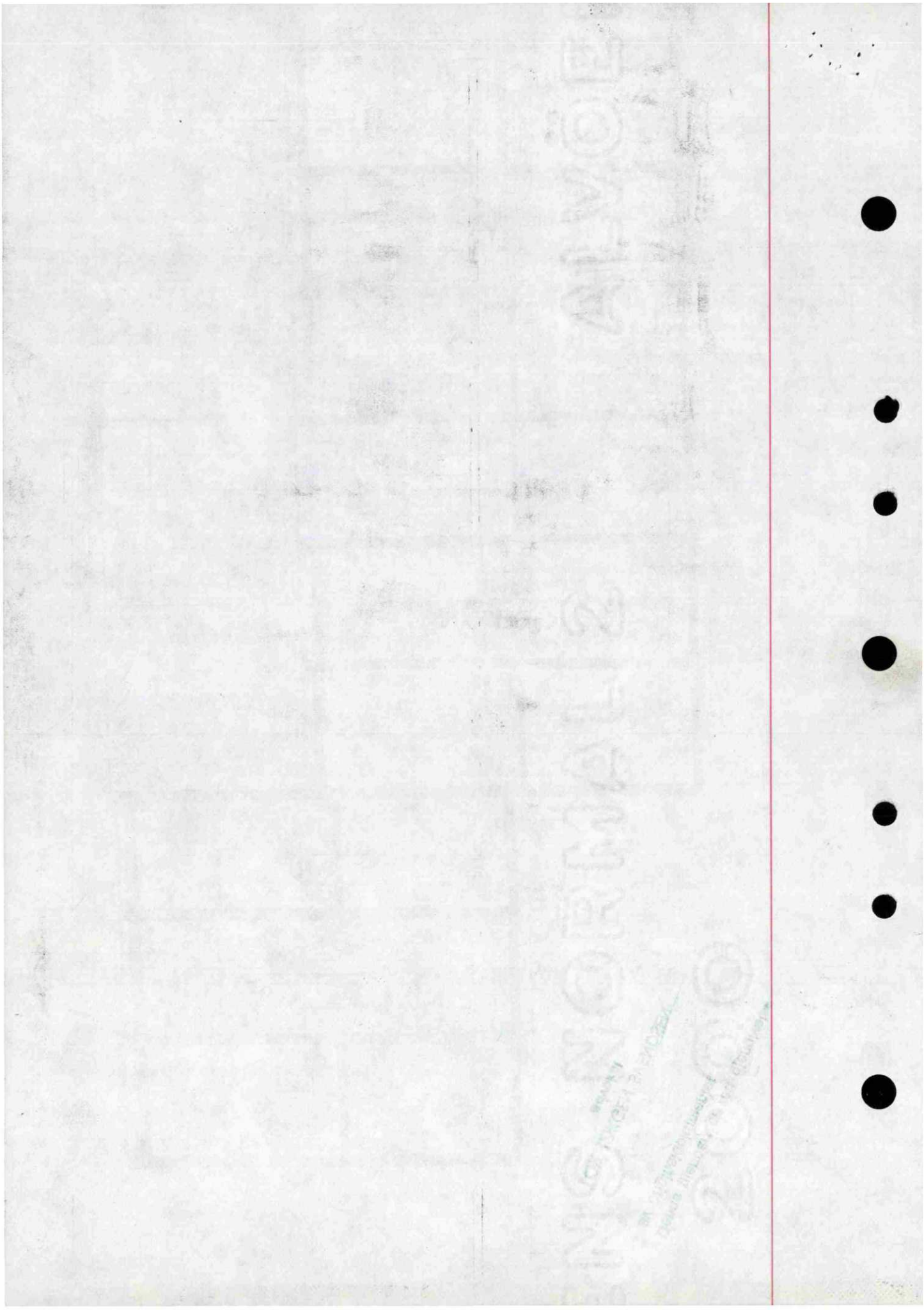

Blokk C – 3 etasje – 9 nr 131 Øm 93 – Oslo
S.NR88
S.NR81
S.NR87
S.NR86
S.NR78
S.NR85
S.NR84
S.NR75
S.NR83
50,78
TERRASSE
Denne gjengivelsen er ikke offisiell
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

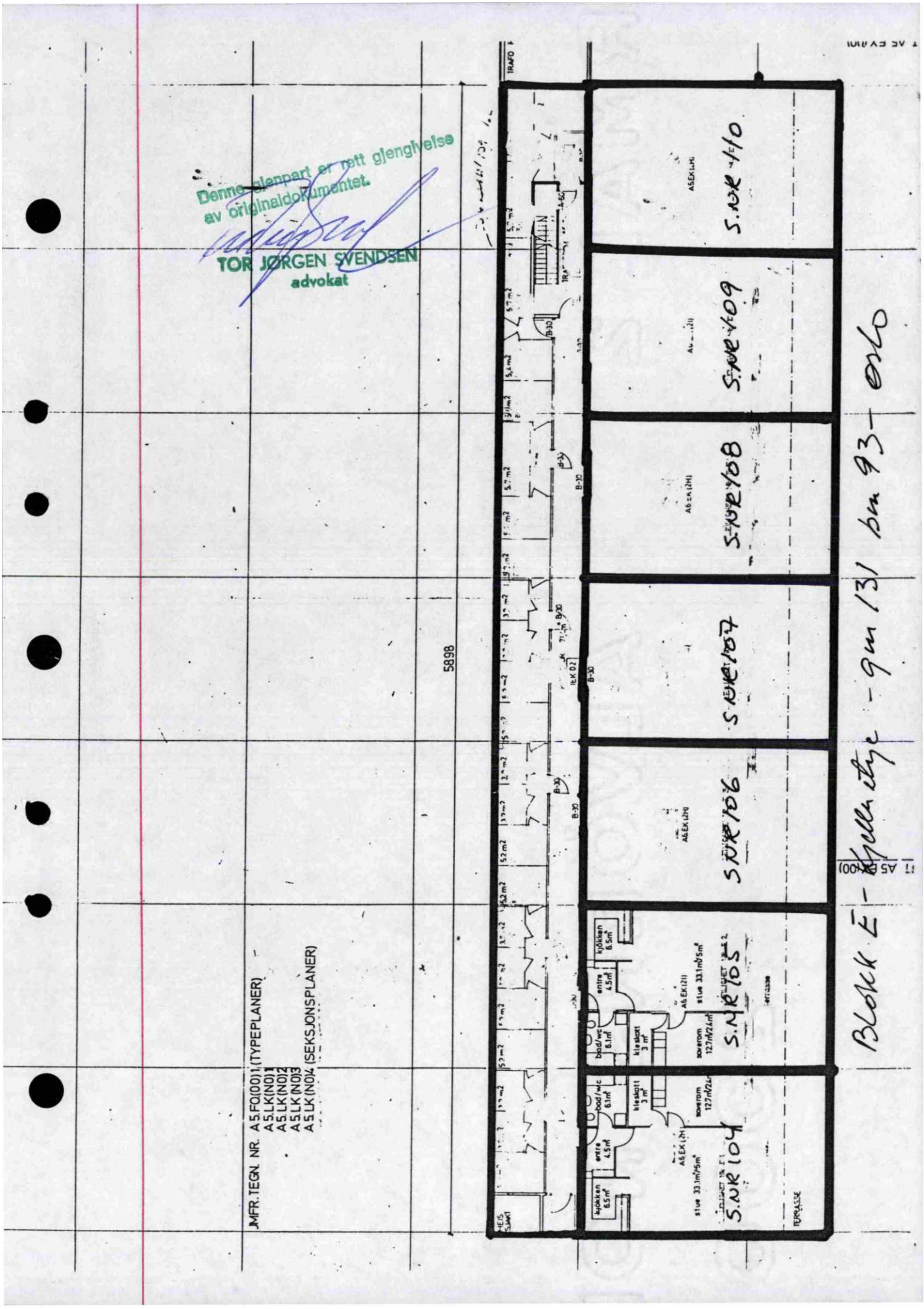


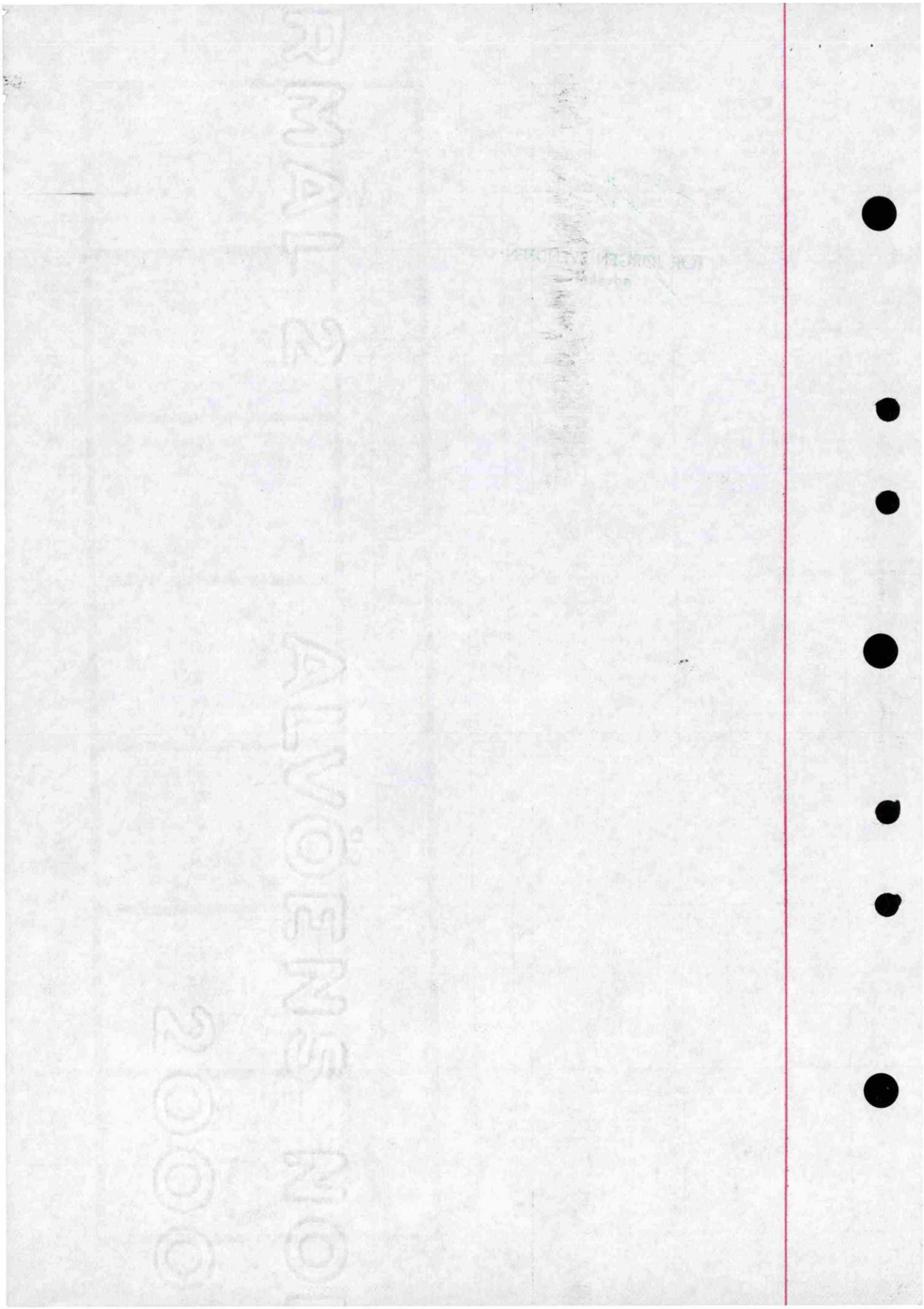

Blokk C – 4 etasje – gnr 131 bnr 93-97
S.NR 89
S.NR 90
S.NR 91
S.NR 92
S.NR 93
S.NR 94
S.NR 95
S.NR 96
S.NR 97
S.NR 98
S.NR 99
S.NR 101
S.NR 102
S.NR 103
TRAPPEROM KOTE 1205
SKJEMA JMFR. A6A1C
SKJEMA JMFR. A6A1C/E
SKJEMA JMFR. A6A1C/D
SKJEMA JMFR. A6A1C/B
SKJEMA JMFR. A6A1C/A
5078
8.40
18.40
NER)
4. etg
Denne utskriften er kun gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

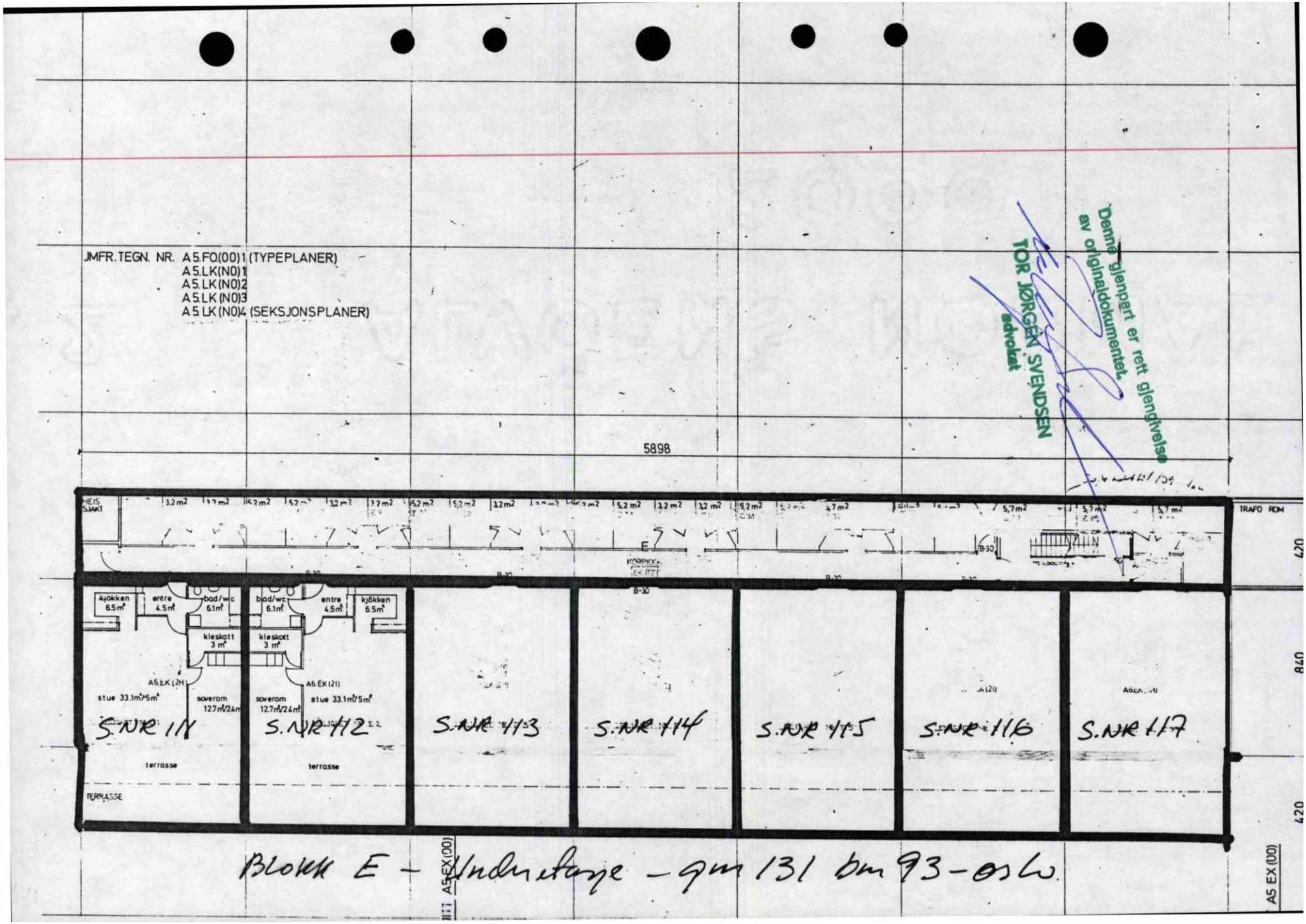



Blokk C - 5 etasje - 9m
131 bm 93 - 814
S.NR 103
S.NR 102
S.NR 101
S.NR 100
S.NR 99
S.NR 98
S.NR 97
S.NR 96
S.NR 95
S.NR 94
S.NR 93
S.NR 92
S.NR 91
S.NR 90
S.NR 89
BRANNBALKONG
5078
8 40
17 50
Denne gjengivelse er fritt gjengivelig
av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat



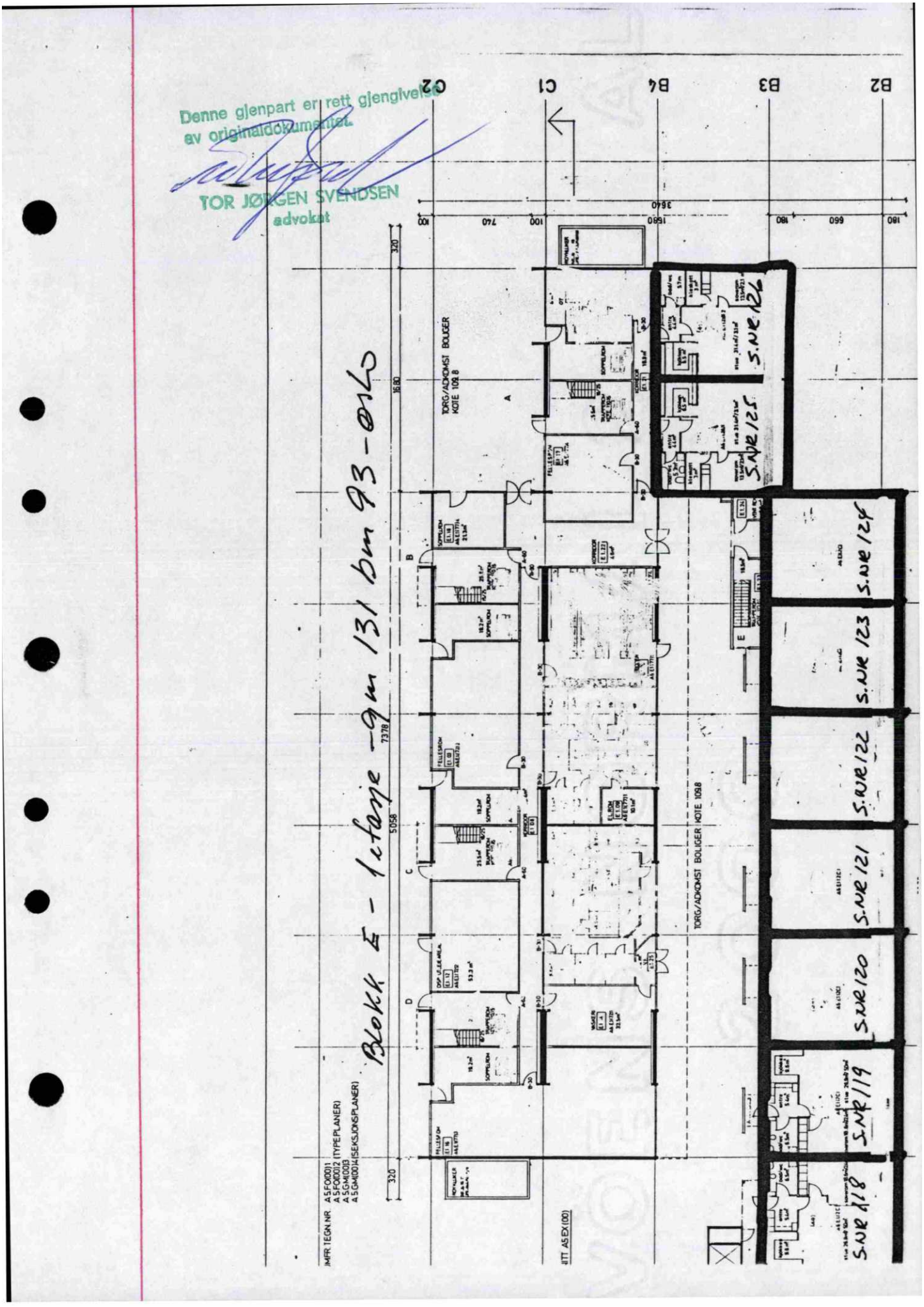

Denne utskrift er ett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat
JMFR. TEGN. NR. A5.FO(001) (TYPEPLANER)
A5.LK(N01)
A5.LK(N02)
A5.LK(N03)
A5.LK(N04) (SEKSJONSPLANER)
5898
S.NR 104
S.NR 105
S.NR 106
S.NR 107
S.NR 108
S.NR 109
S.NR 110
BLOCK E - Hulls stye - gnr 131 bnr 93 - Oslo

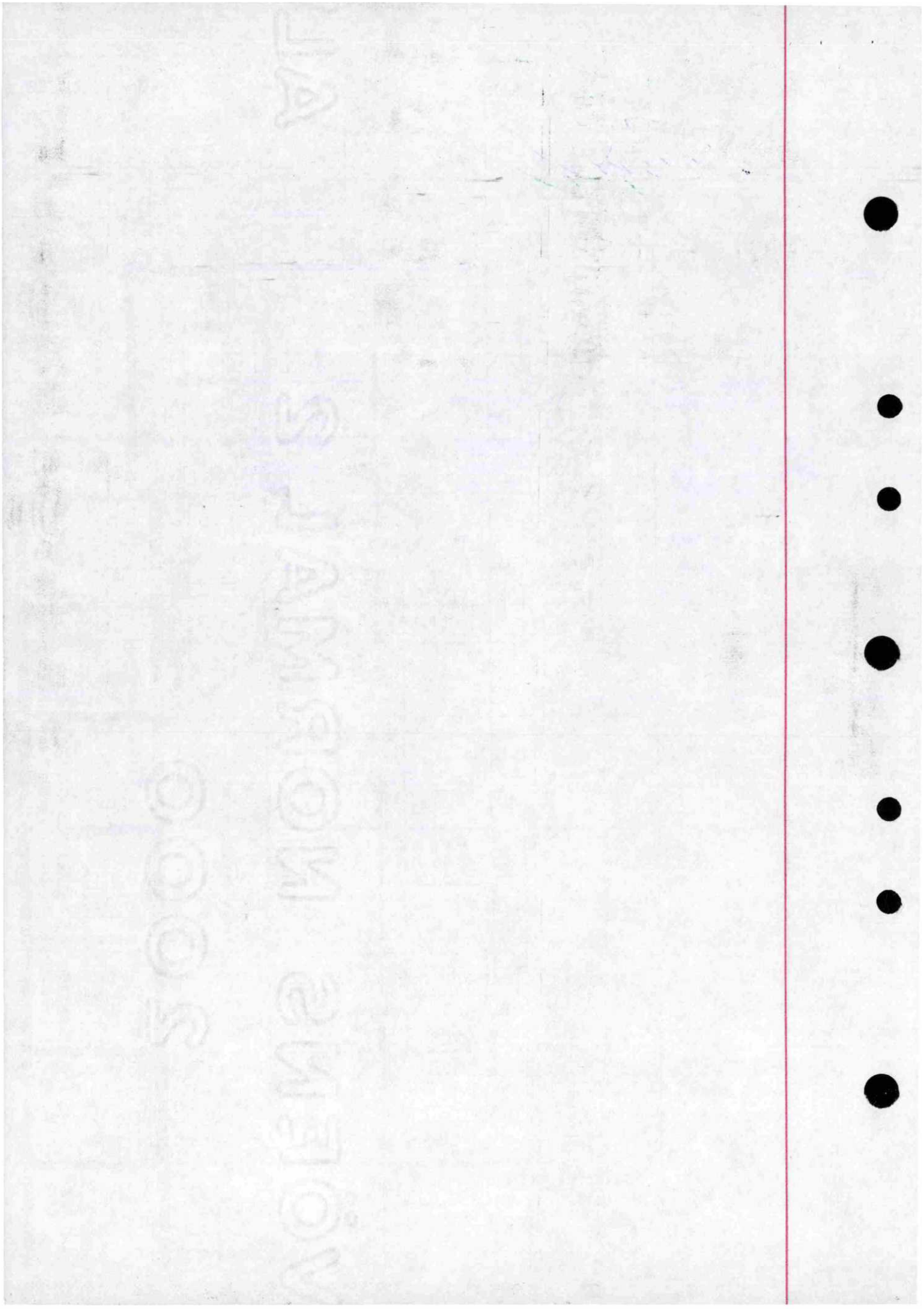

KARTBLAD 2
ARENDAL
1985



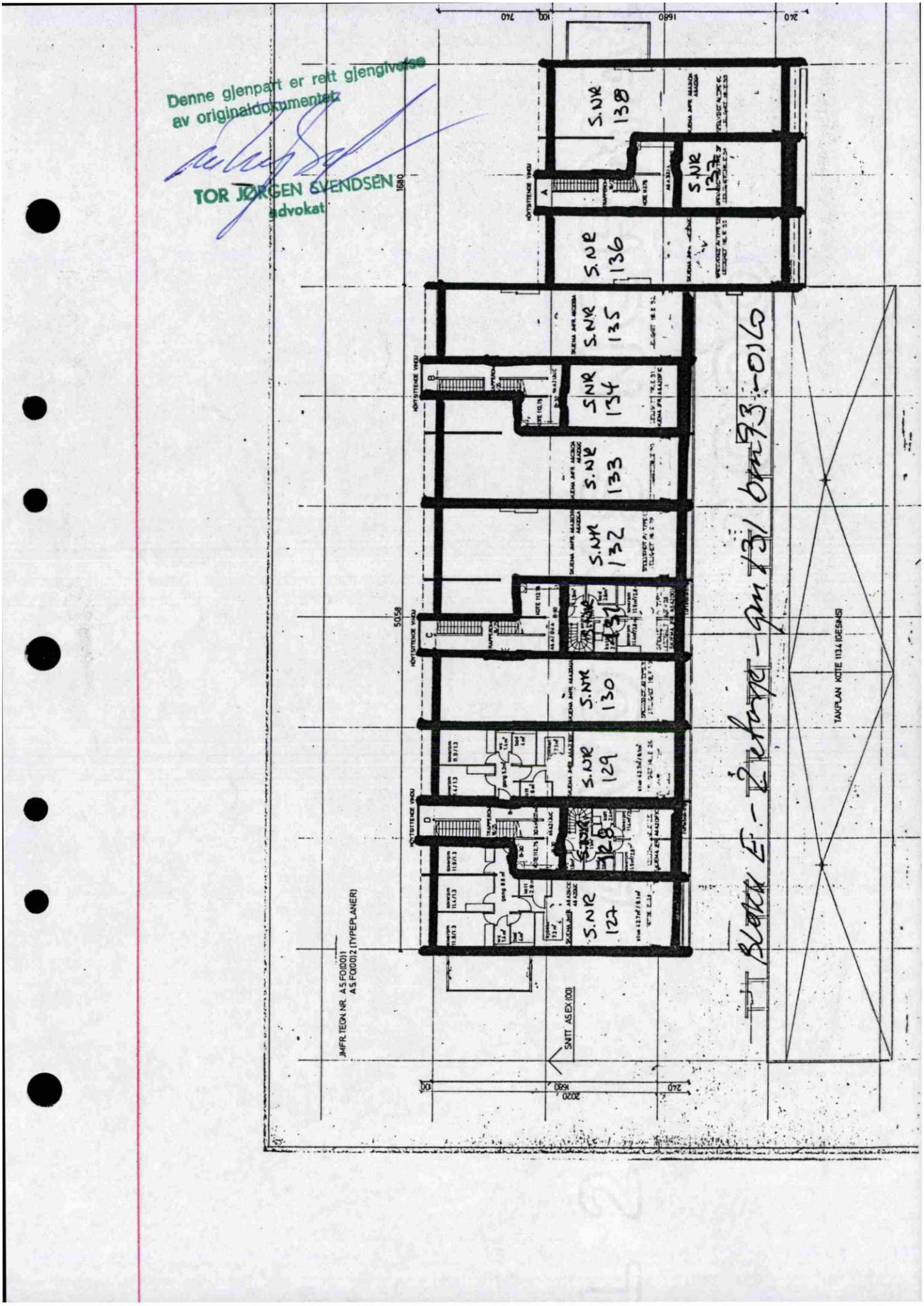
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/17654/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-01 12:55

Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

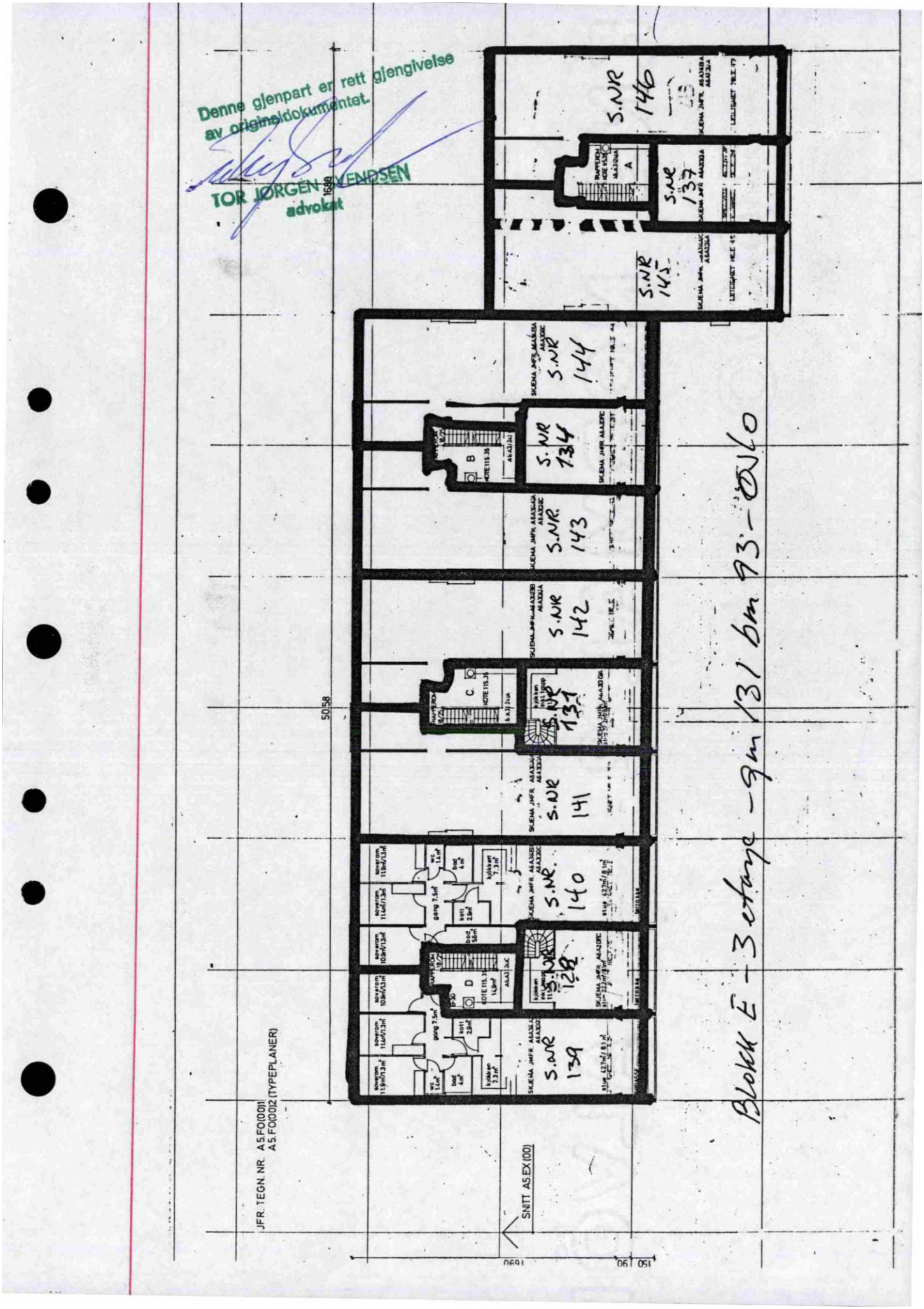


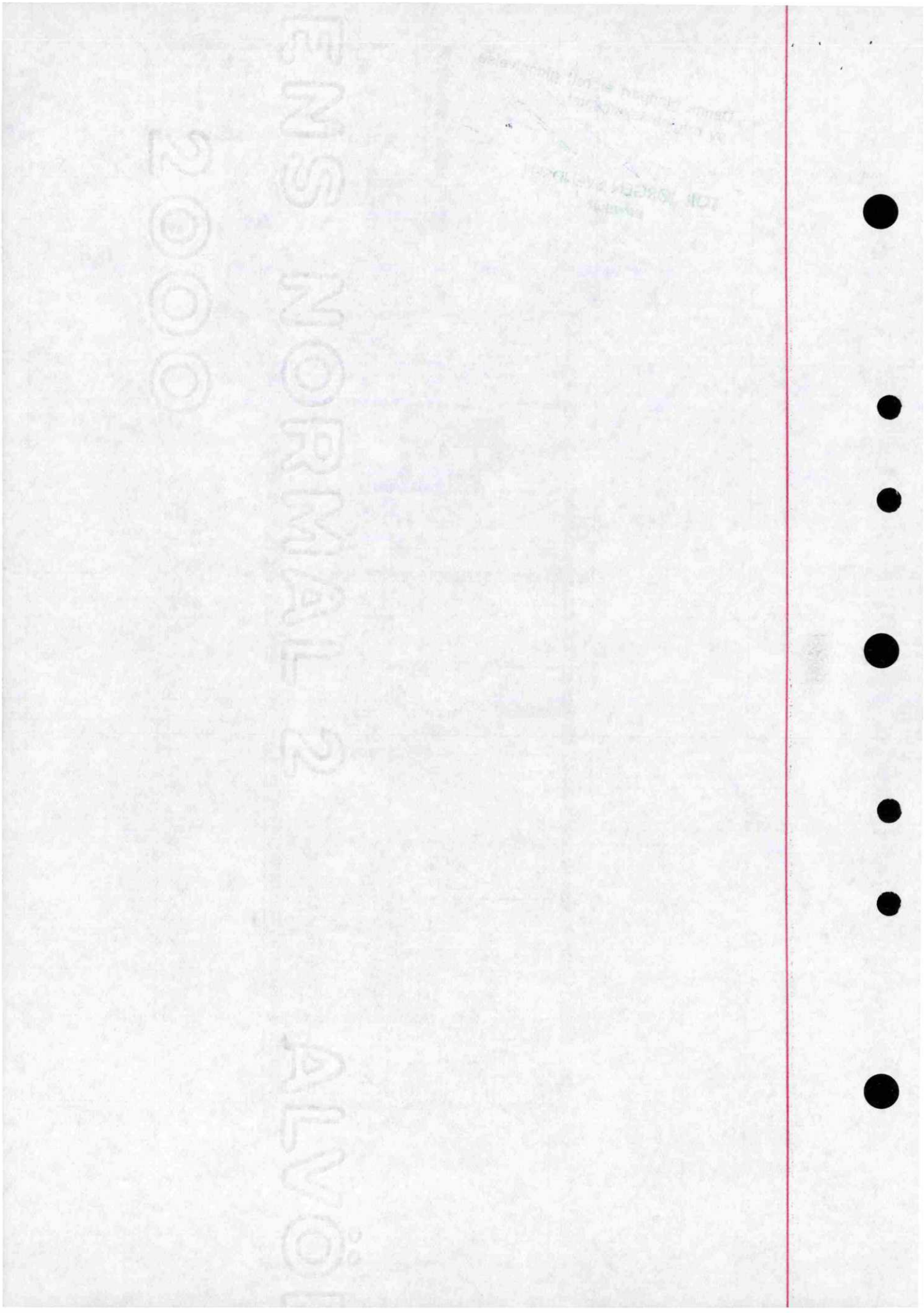


Denne gjenpart er rett gjengivelse
av originaldokumentet
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

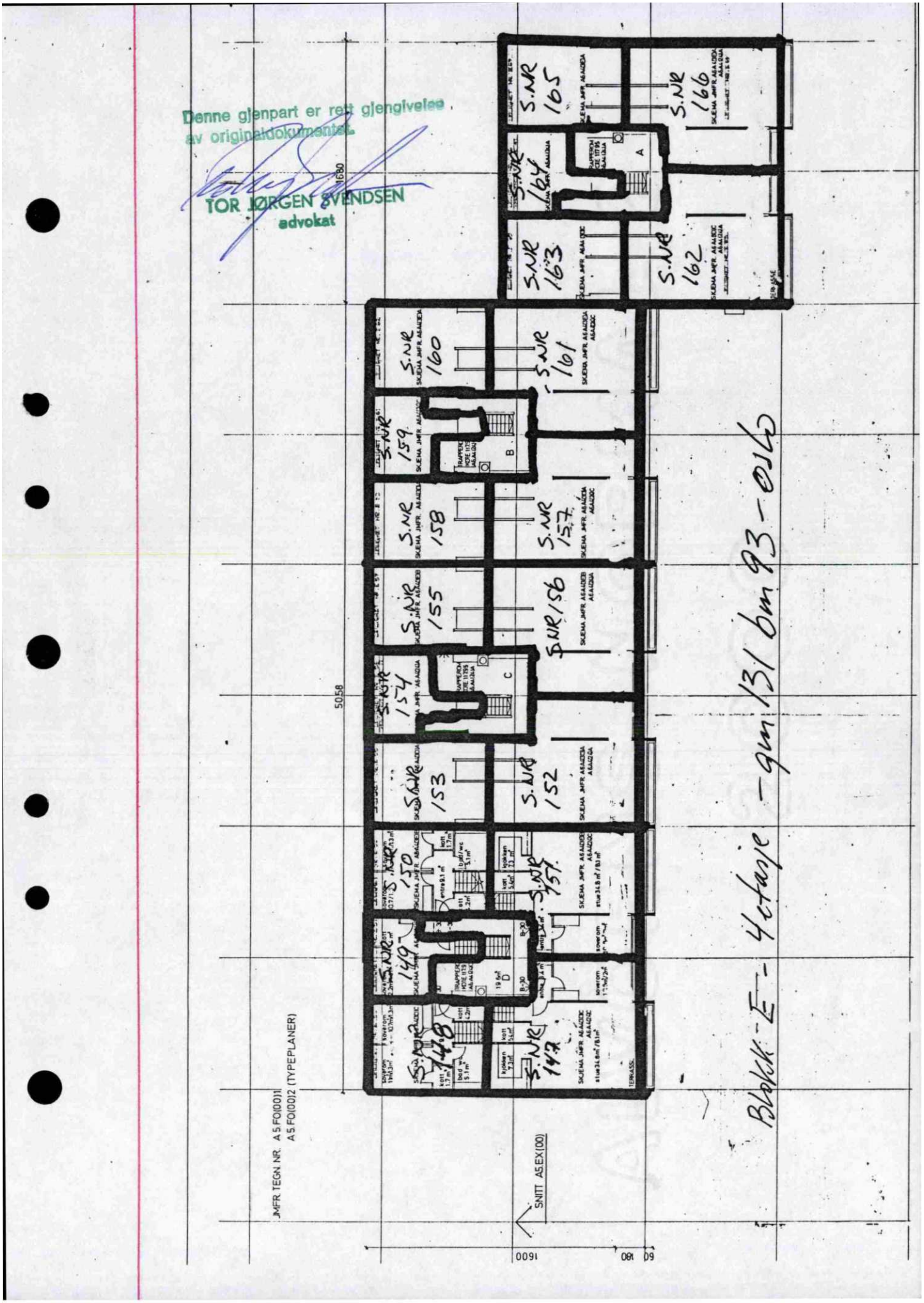


Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat



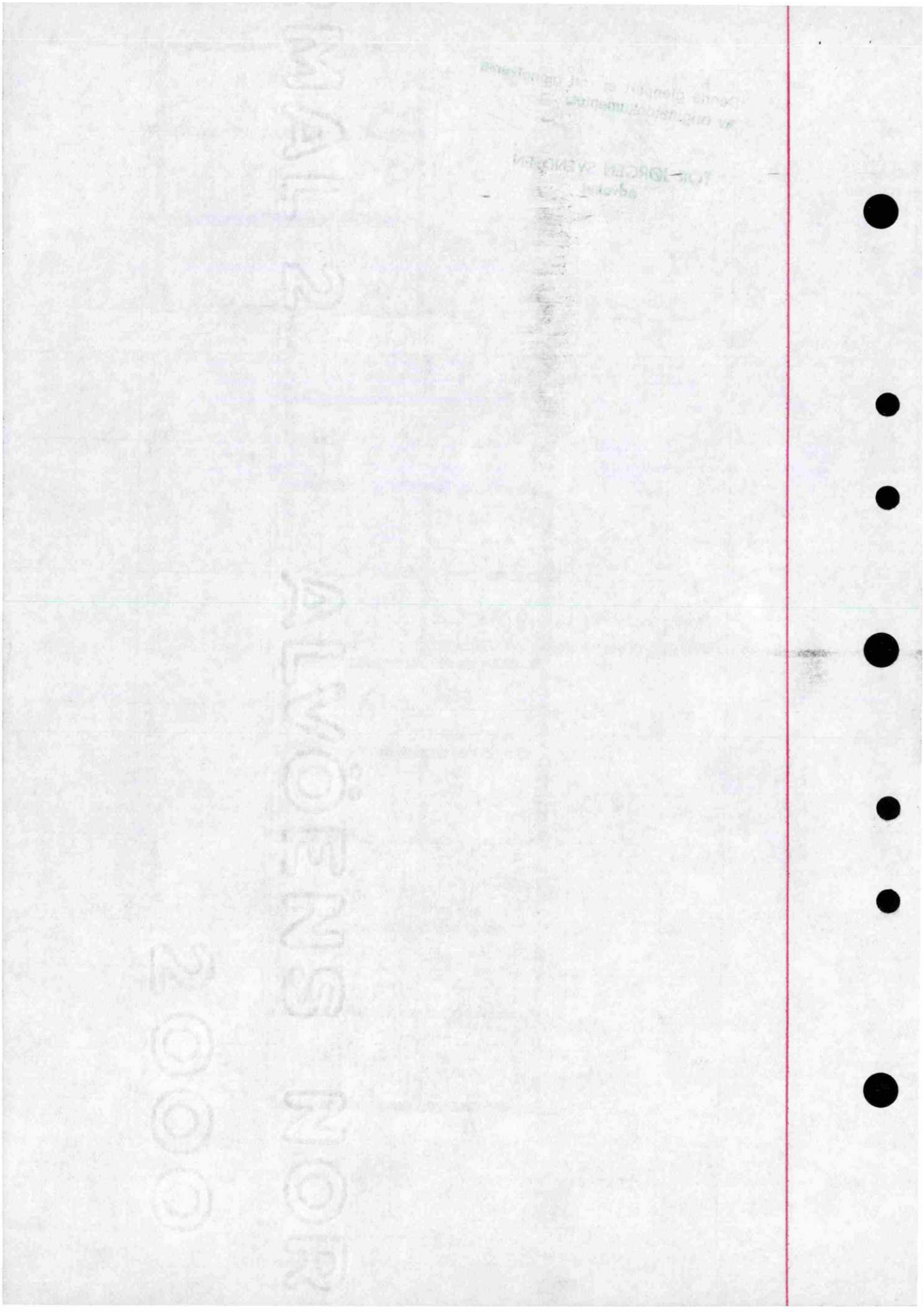

KOPI
NORMALT 2
DATA NO:

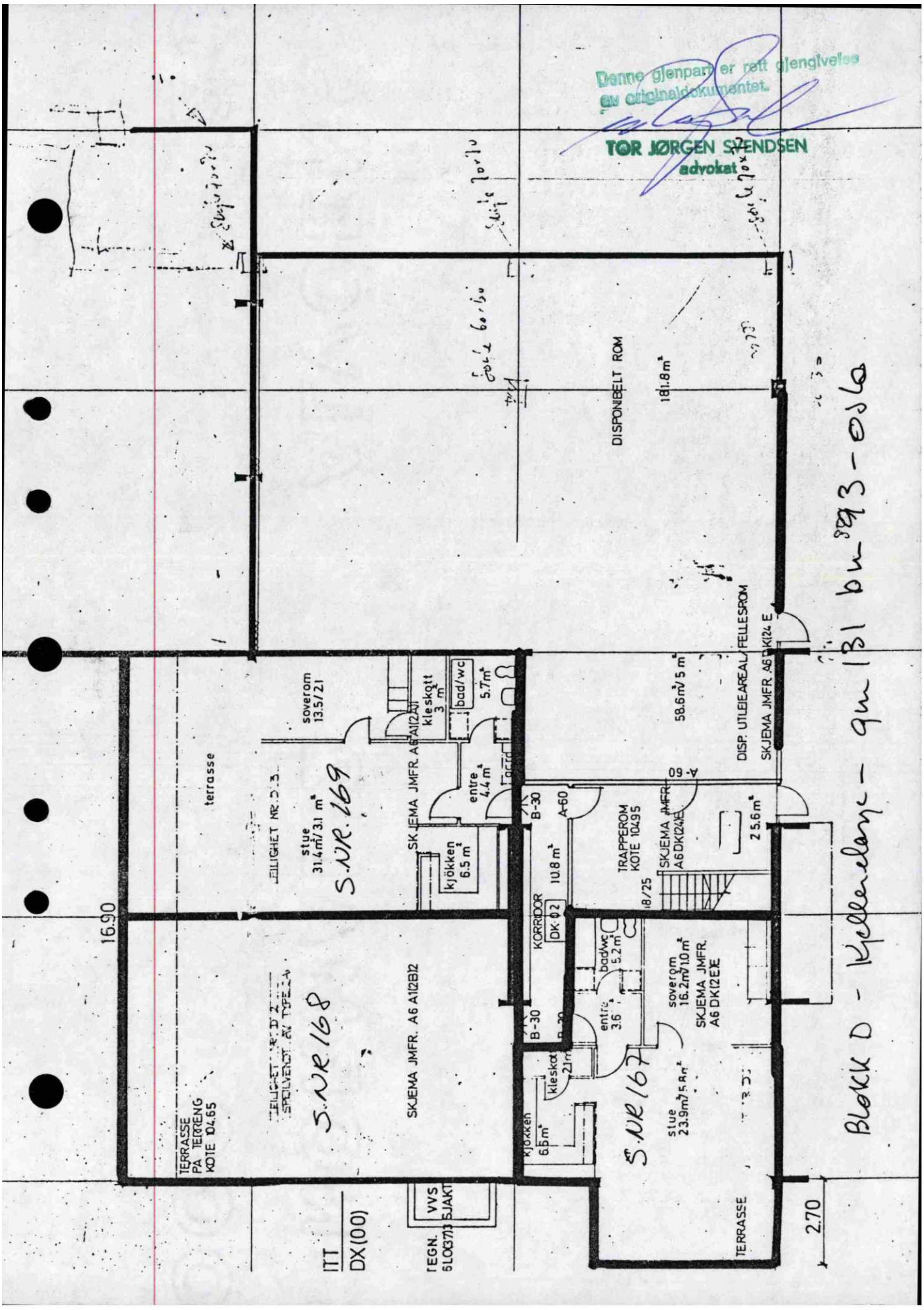
Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

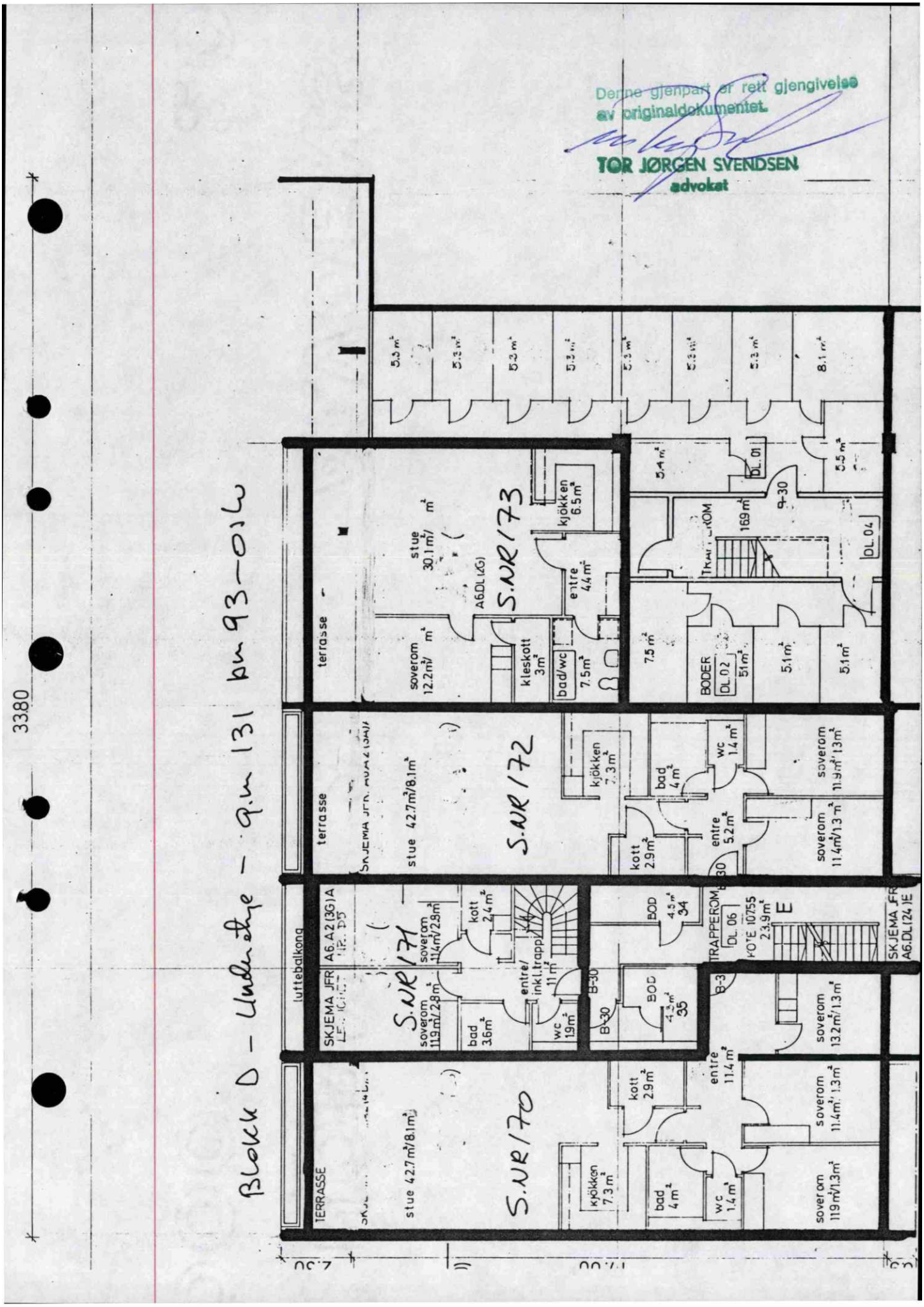


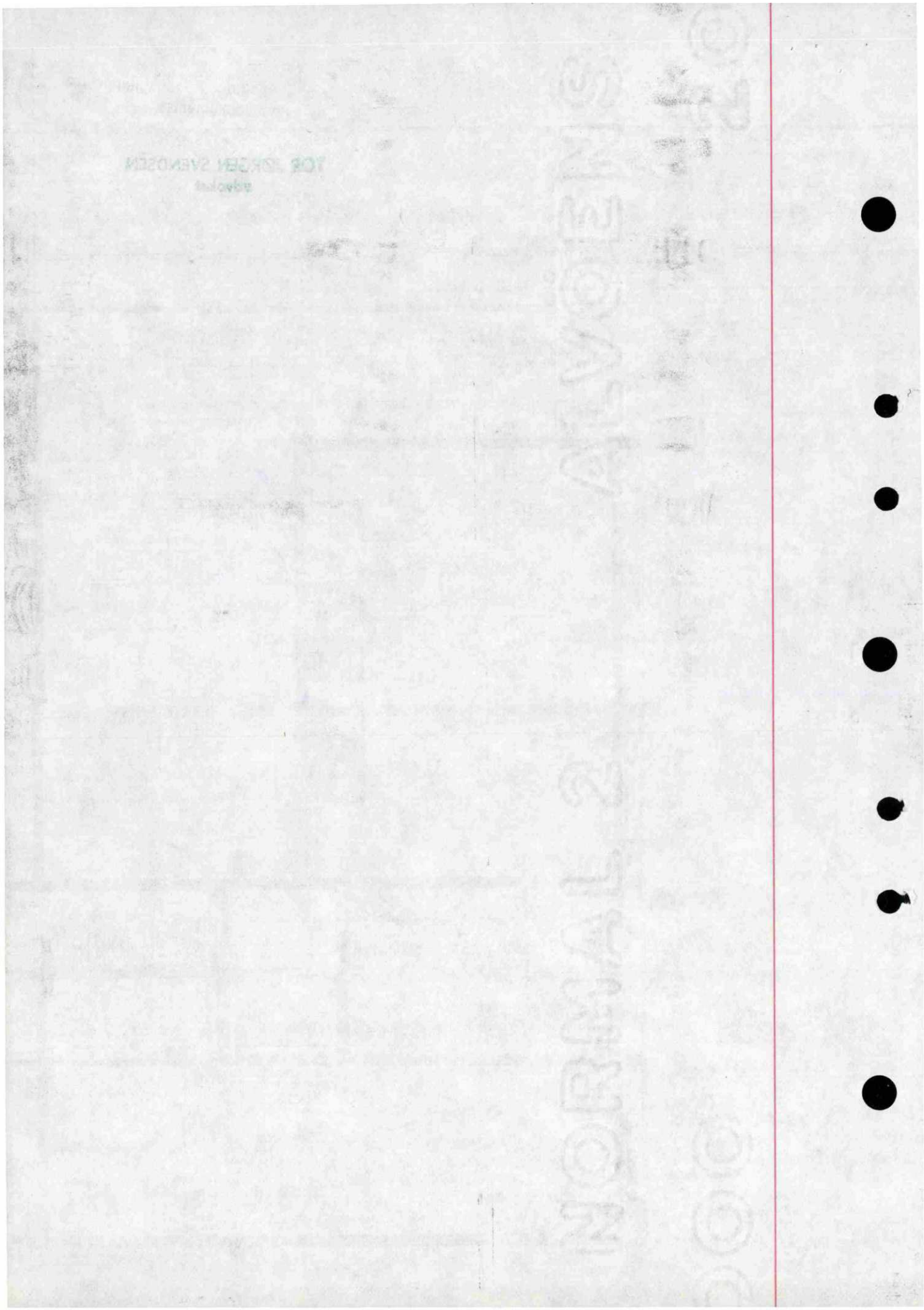
Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat



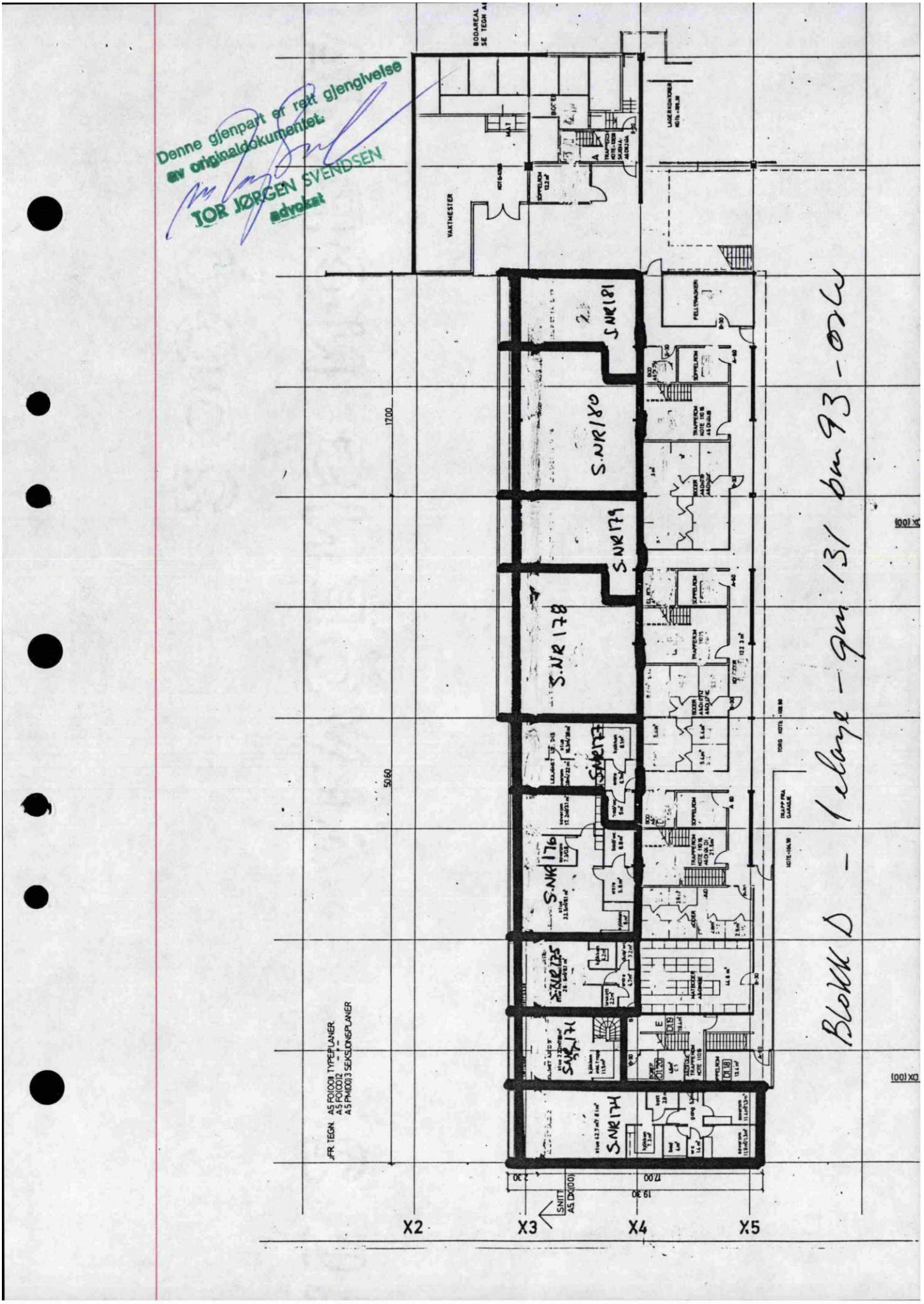


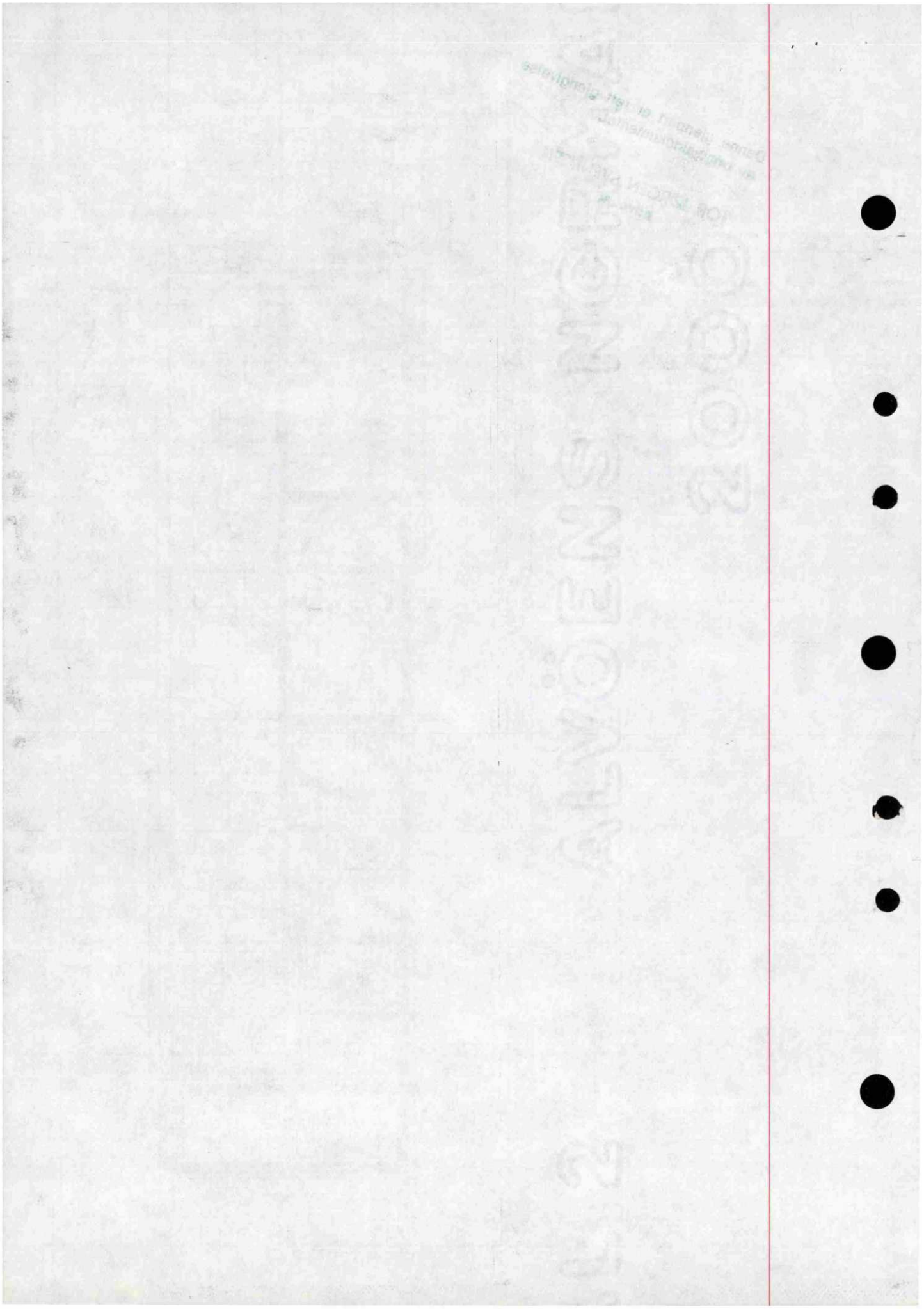

Denne gjengivelse er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat
DISPONIBELT ROM
181.8 m²
DISP. UTLEIEAREAL/FELLESROM
SKJEMA JMFR. A6 DK124 E
58.6m²/5 m²
25.6m²
TRAPPEROM KOTE 10.495
SKJEMA JMFR. A6DK124E
KORRIDOR DK 02
10.8 m²
B-30
A-60
entre 4.4 m²
kjøkken 6.5 m²
bad/wc 5.7m²
kleskott 3 m²
soverom 13.5/21
stue 31.4m²/3.1 m²
terrasse
SKJEMA JMFR. A6 A1(2)B(2)
S.NR. 169
S.NR. 168
S.NR. 167
TERRASSE PÅ TERRENG KOTE 10.65
16.90
2.70
TERRASSE
soverom 16.2m²/10 m²
SKJEMA JMFR. A6 DK12EXE
stue 23.9m²/5.8m²
kjøkken 6.5m²
kleskott 2.1m²
entre 3.6 m²
bad/wc 5.2 m²
VVS SJAKT
REGN. 6LOG373
DX(00)
Blokk D - kjellerlang - gnr 181 bnr 893 - 0016


Denne gjengivelse er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat
Blokk D - Underetg - g.nr 131 bnr 93-016
3380
S.NR 173
S.NR 172
S.NR 171
S.NR 170
stue 30.1m²
soverom 12.2m²
kjøkken 6.5m²
entre 4.4m²
kleskott 3m²
bad/wc 7.5m²
terrasse
stue 42.7m²/8.1m²
kjøkken 7.3m²
bad 4m²
wc 1.4m²
kott 2.9m²
entre 5.2m²
soverom 11.4m²/13m²
soverom 11.9m²/13m²
luftebalkong
soverom 11.4m²/2.8m²
kott 2.4m²
entre/ inkl. trapp 11m²
soverom 11.9m²/2.8m²
bad 3.6m²
wc 1.9m²
BOD 4.5m² 34
BOD 4.5m² 35
TRAPPEROM 23.9m²
DL. 06
DL. 01
DL. 04
BODER DL. 02 51m²
5.1m²
7.5m²
5.4m²
5.5m²
8.1m²
B-30
B-30
B-30
E
SKJEMA JFR A6.DL(24)E
SKJEMA JFR A6.A2(3G)A
A6DL(4G)

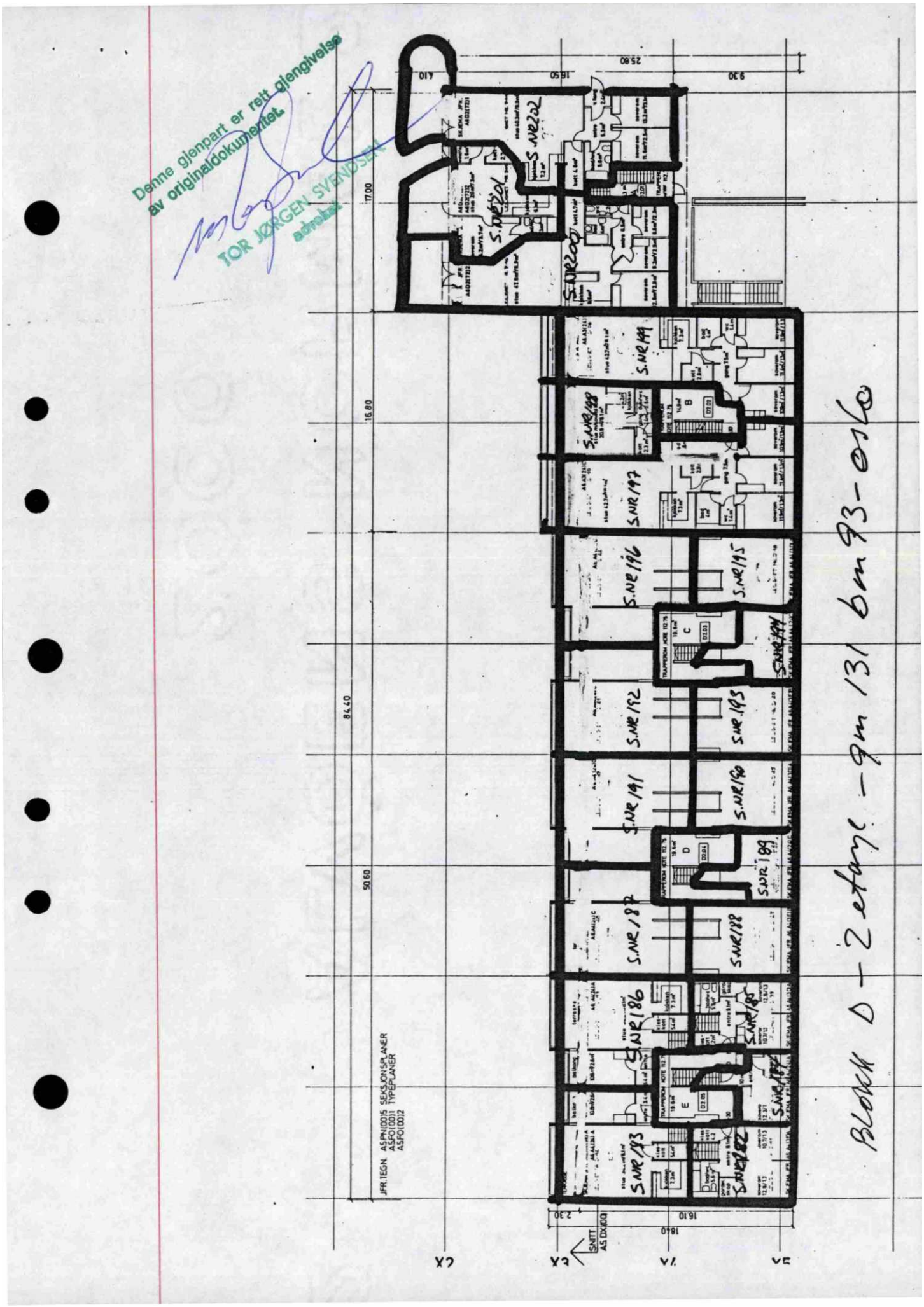


Denne gjenpart er rett gjengivelse
av originaldokumentet.
JØR JØRGEN SVENDSEN
advokat

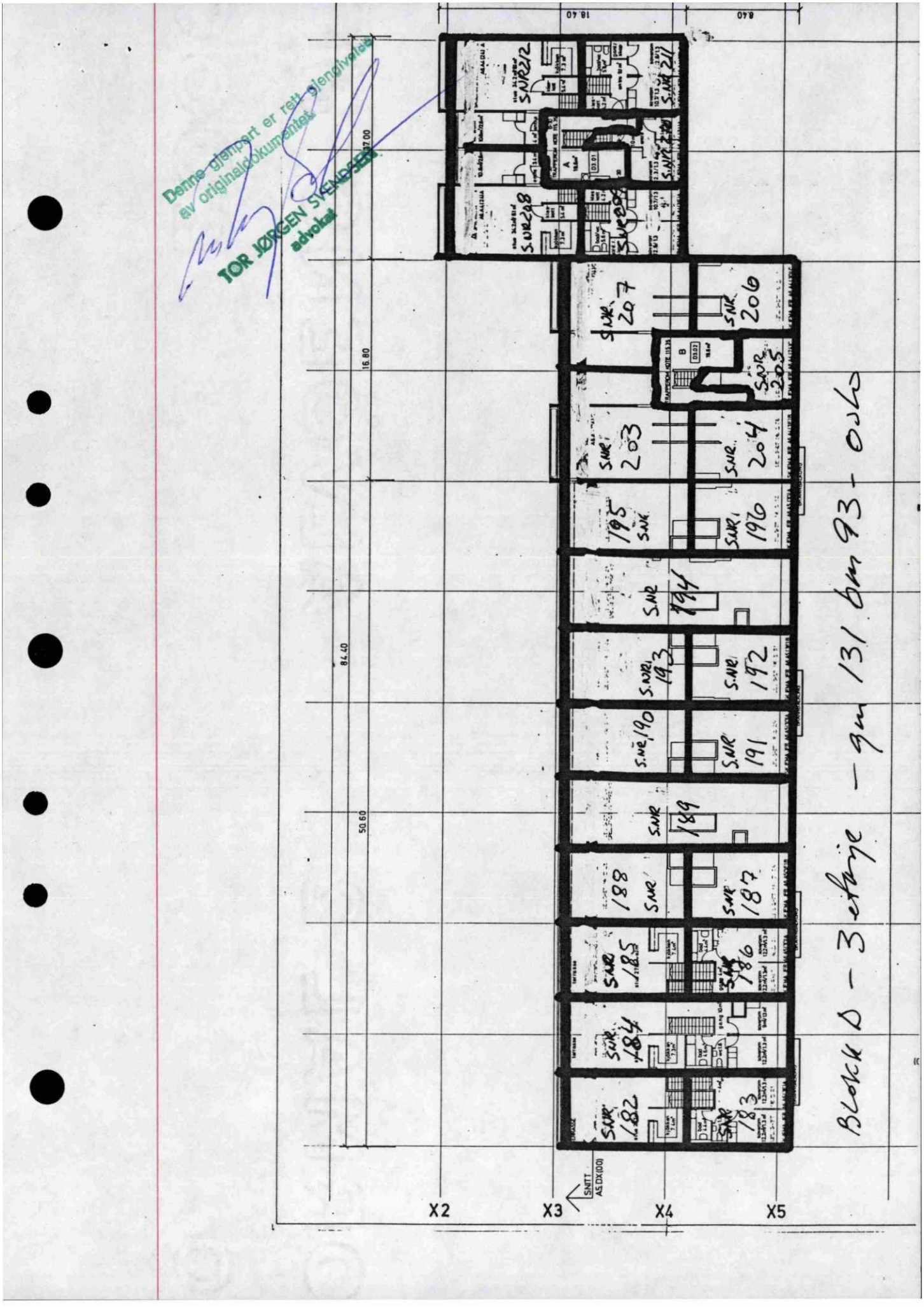


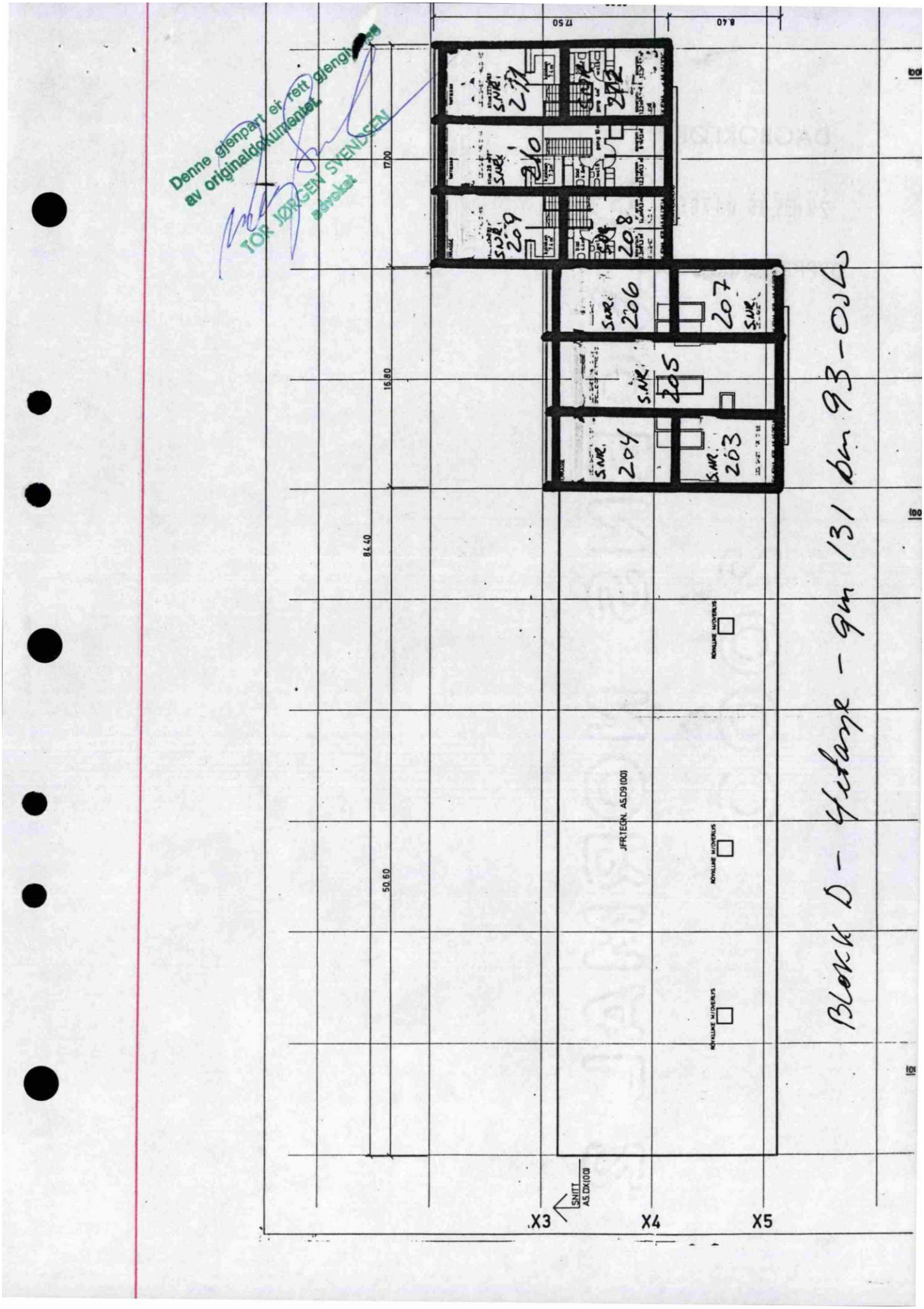


Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat



Denne gjengivelsen er ett gjengivelse av originaldokumentet
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat




Denne gjenpart er rett gjengitt av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
Advokat
17.50
8.40
17.00
16.80
84.40
50.60
S.NR. 212
S.NR. 210
S.NR. 209
S.NR. 208
S.NR. 206
S.NR. 207
S.NR. 205
S.NR. 204
S.NR. 203
JFR. TEGN. A5.09 (00)
SNITT A5.09 (00)
X3
X4
X5
Blokk D - Hustype - gn 131 bn 93-095

DAGBOKFØRT

29.MRS.85 017654

BYSKRIVEREN I OSLO

Ulvenveien 125D

Nabolaget Ulven - vurdert av 108 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	20 min 1.7 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	19 min 1.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	6 min 1.9 km
Kuben videregående skole	11 min
Valle Hovin videregående skole	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Persveien Linje 68, 100, 125E	3 min 0.3 km
Økern Linje 4, 5	13 min 1.1 km
Bryn stasjon Linje L1	21 min 1.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.3 km

BARNEHAGER

Teisentoppen barnehage (0-5 år) 171 barn	7 min 0.5 km
Kvarteret barnehage	7 min
Ulvenkroken barnehage	8 min

DAGLIGVARE

Matkroken Ulven	4 min
Kiwi Ulven	9 min

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

VARER/TJENESTER

Ulven Torg	8 min
Apotek 1 Ulven	9 min
Vinmonopolet Hasle Torg	21 min

SPORT

Teisenparken balløkke	9 min
Youngslunden ballplass	11 min
FitnessXpress Intility Arena	13 min
PDL Center Oslo (Økern)	14 min

«Flott nabolag i umiddelbar nærhet til det meste Oslo kan by på.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Ulvenveien 125D

Nabolaget Ulven - vurdert av 108 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	20 min 1.7 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	19 min 1.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	6 min 1.9 km
Kuben videregående skole	11 min
Valle Hovin videregående skole	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Persveien Linje 68, 100, 125E	3 min 0.3 km
Økern Linje 4, 5	13 min 1.1 km
Bryn stasjon Linje L1	21 min 1.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.3 km

BARNEHAGER

Teisentoppen barnehage (0-5 år) 171 barn	7 min 0.5 km
Kvarteret barnehage	7 min
Ulvenkroken barnehage	8 min

DAGLIGVARE

Matkroken Ulven	4 min
Kiwi Ulven	9 min

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

VARER/TJENESTER

Ulven Torg	8 min
Apotek 1 Ulven	9 min
Vinmonopolet Hasle Torg	21 min

SPORT

Teisenparken balløkke	9 min
Youngslunden ballplass	11 min
FitnessXpress Intility Arena	13 min
PDL Center Oslo (Økern)	14 min

«Flott nabolag i umiddelbar nærhet til det meste Oslo kan by på.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Ulvenveien 125D

Nabolaget Ulven - vurdert av 108 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	20 min 1.7 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	19 min 1.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	6 min 1.9 km
Kuben videregående skole	11 min
Valle Hovin videregående skole	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Matkroken	4 min
Karl Staaffs vei 60 - 12182	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Persveien Linje 68, 100, 125E	3 min 0.3 km
Økern Linje 4, 5	13 min 1.1 km
Bryn stasjon Linje L1	21 min 1.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.3 km

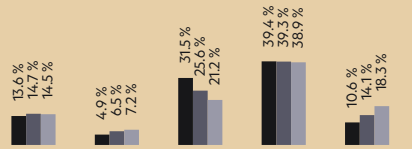
BARNEHAGER

Teisentoppen barnehage (0-5 år) 171 barn	7 min 0.5 km
Kvarteret barnehage	7 min
Ulvenkroken barnehage	8 min

DAGLIGVARE

Matkroken Ulven	4 min
Kiwi Ulven	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ulven	1 929	996
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Teisenparken balløkke	9 min
Youngslunden ballplass	11 min
FitnessXpress Intility Arena	13 min
PDL Center Oslo (Økern)	14 min

«Flott nabolag i umiddelbar nærhet til det meste Oslo kan by på.»

— Sitat fra en lokalkjent

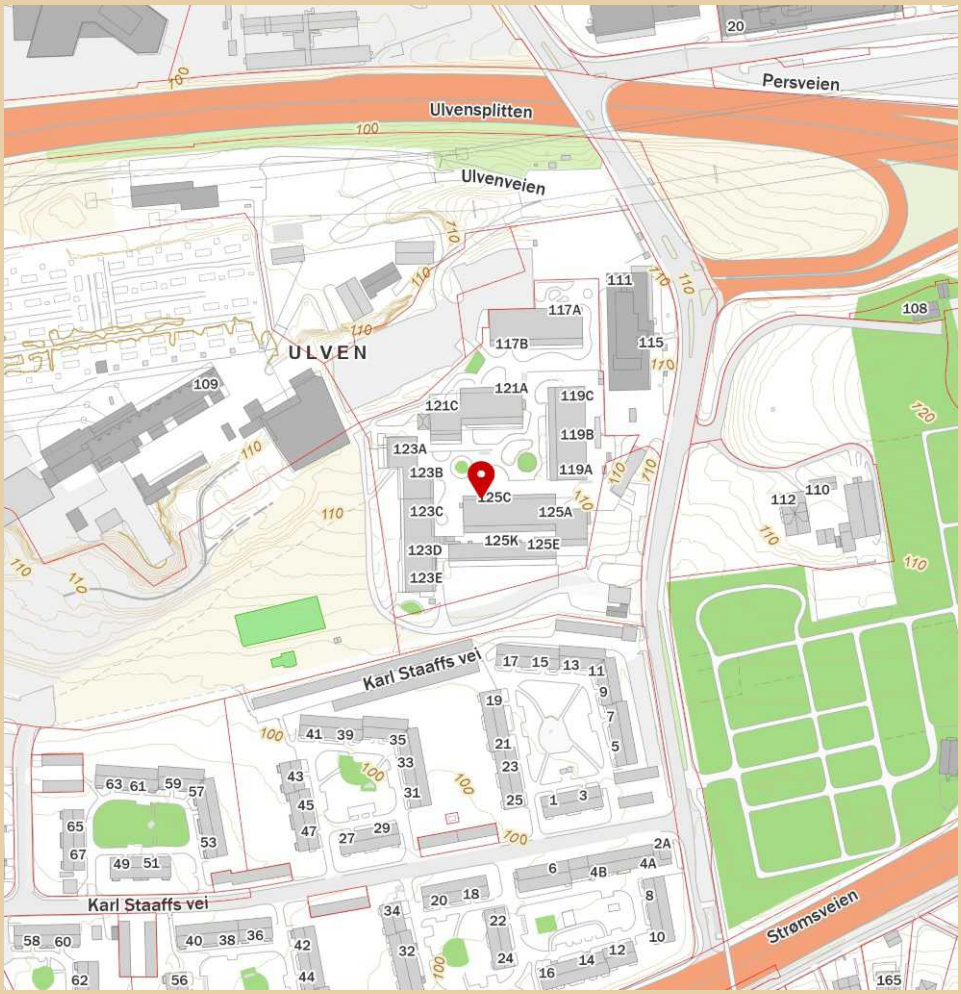
Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ulvenveien 125D, 0665 Oslo
Gnr. 131, Bnr. 93, Snr. 151, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260149

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Stian Mathisen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 954 37 582

E-post: stian.mathisen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
