PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

ULVENVEIEN 125B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Ulvenveien 125 B, 0665 OSLO
OSLO kommune
gnr. 131, bnr. 93, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 28.04.2025 **Rapportdato:** 07.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4140 **Referansenummer:** VR1476

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Norsk Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet over to plan i boligblokk oppført i 1982. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i 2 og 3.etg. 2.etg består av entré m/trapp, bod, toalettrom, bad og 2 soverom med utgang til sydvendt balkong på ca. 6 m². 3.etg består av stue/kjøkken i åpen løsning med trapp og utgang til sydvendt terrasse på ca. 12 m². I tillegg disponerer boligen 1 kjellerbod på ca. 6,2 m² og 1 skap i felles bodrom i 1.etg.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2017-2018: Leiligheten ble pusset opp av tidligere eier
2017-2018: Elektriske arbeider ifm. oppussing samt oppgradering av sikringsskap i 2018 (utført av Alpha Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)
2017: Satt inn Kvik kjøkkeninnredning
2019: Utskiftning av vinduer, balkongdører og terrasseskyvedør i regi av sameiet
2018-2020: Renovert fasader og balkonger i regi av sameiet (Selvaag Bolig)
2022: Pusset opp felles oppgang og byttet entredør i regi av sameiet
2024: Malt veggflater i begge soverom
2024: Montert elektrisk solmarkise på terrasse og manuell betjent solmarkise på balkong
2024: Nytt kjøkkenearmatur/blandebatteri.

Selveierleilighet - Byggeår: 1982

UTVENDIG

Gå til side

Boligblokk over 5 etasjer og 2 underetasjer oppført i 1981. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Fasader er forblendet med fasadeplater og teglstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong, til felles midtgang med linoleumsbelegg og malte overflater. Sameiet renoverte bygningsmassen utvendig i 2018-2020 (ferdigstilt i 2020). Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2019. Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull fra 2022 (Nordicdoor - B30/Rw38db). Malt terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass datert 2019 (skyvedør). Malte balkongdører i tre med 2-lags glass datert 2019. 3.etg: Sydvendt terrasse på ca. 12 m². Betongdekke belagt med fliser og fall til slukrenne. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Elektrisk solmarkise og strømuttak. 2.etg: Sydvendt balkong på ca. 6 m². Betongdekke belagt med fliser og fall til slukrenne. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Manuell betjent solmarkise.

INNVENDIG

Gå til side

Gulv 3.etg: Laminatgulv i stue/kjøkken. Gulv 2.etg: Flislagt gulv i entré/gang og bod. Laminatgulv i begge soverom. Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater). Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré. Malt puss-/betong i øvrige oppholdsrom. Malt tretrapp fra byggeår. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Hvite 1-speils innerdører i tre. Malte karmer og malte glatte dørgerikter. Garderobeskap med hvite glatte fronter og speildører i soverom 1. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter i soverom 2.

VÅTROM

Gå til side

Badet ble overflateoppusset i 2001. Sluket ble ikke byttet. Flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser og nedsenket himling med malt trepanel og downlights. Servantinnredning med sorte glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmaturm speil og downlights. Dusjhjørne rett på gulv med foldedører i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Vannrør i kobber og plast type rør-i-rør. Avløpsrør i plast.

KJØKKEN

Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning fra 2017 med hvite glatte fronter, integrerte håndtak/grep og laminerte benkeplater. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk, glassplater på vegg bak platetopp og oppvaskkum og benkebelysning. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kombinert mikrobølge-/stekeovn og kjøleskap. Hvitevarer er fra Asko og Siemens. Det er montert komfyrvakt over kokesone. 107 liter varmtvannsbereder i hjørnet/kjøkkenbenk.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler, malte veggflater og himling med malte plater og downlights. Gulvmontert toalett, servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og downlights. Inspeksjonsluker for stoppekran og stakepunkt/avløp. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

107 liter Oso varmtvannsbereder fra 2017 plassert i hjørneskap i kjøkkenbenk. Kombinasjon av vannrør i kobber og vannrør i plast av typen rør-i-rør av varierende årgang. Stoppekran er lokalisert i kjøkkenskap og inspeksonsluke i toalettrom. Synlige avløpsrør i plast av varierende årgang. Tilgang til stakepunkt via inspeksjonsluke i toalettrom. Mekanisk avtrekk med avtrekk fra kjøkken, toalettrom og bad. Naturlig friskluftstilførsel via luftespalter i vinduer og terrassedør. Elektrisk oppvarming. Varmekabler i entré, toalettrom og baderom. Downligts i entré, toalettrom og baderom. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telia tv- og internett tilknytning. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Hovedsakelig skjult el-anlegg. Sikringsskap: 35 A hovedsikring (skrusikringer) og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Selveierleilighet

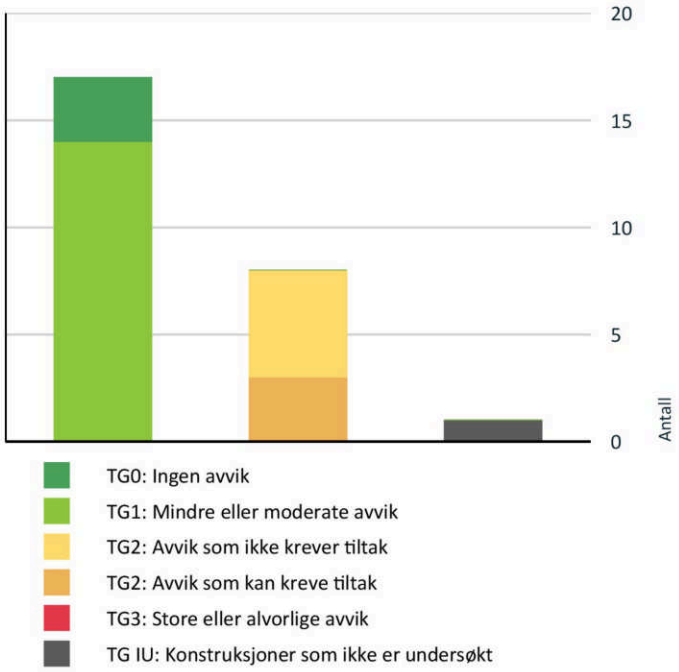
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggetegning datert 15.11.1978.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

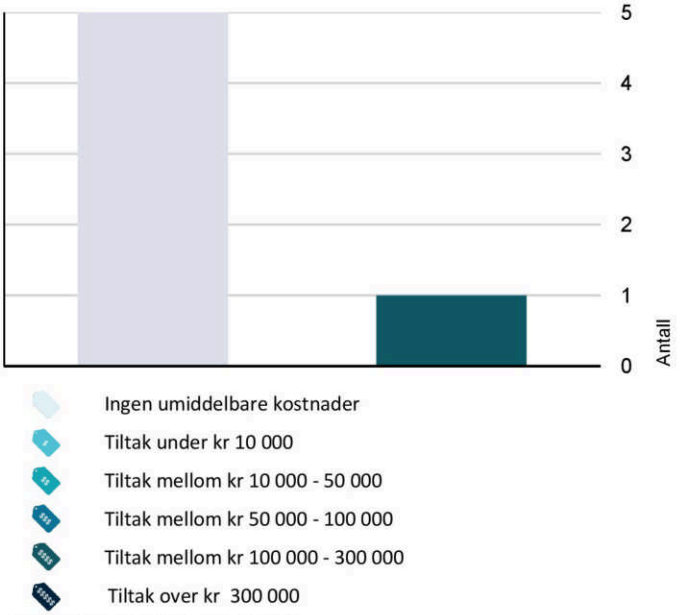
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer. Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1982

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2019. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

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

TG 1 Dører

Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull fra 2022 (Nordicdoor - B30/Rw38db). Malt terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass datert 2019 (skyvedør). Malte balkongdører i tre med 2-lags glass datert 2019. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

3.etg: Sydvendt terrasse på ca. 12 m². Betongdekke belagt med fliser og fall til slukrenne. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m. Elektrisk solmarkise og strømuttak.

2.etg: Sydvendt balkong på ca. 6 m². Betongdekke belagt med fliser og fall til slukrenne. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,05 m. Manuell betjent solmarkise.

Merknad: Synlig avskalling/skade på endevegg mot nabo. Sameiet renoverte bygningsmassen utvendig i 2018-2020. Selvaag har vært på befaring og anført dette som et avvik som skal utbedres. Eier opplyser at dette utbedres direkte mellom Selvaag og styret i sameiet.

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 5 etasjer og 2 underetasjer oppført i 1981. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Fasader er forblendet med fasadeplater og teglstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong, til felles midtgang med linoleumsbelegg og malte overflater. Sameiet renoverte bygningsmassen utvendig i 2018-

Tilstandsrapport

2020 (ferdigstilt i 2020). Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens byggeregler og forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 3.etg: Laminatgulv i stue/kjøkken. Gulv 2.etg: Flislagt gulv i entré/gang og bod. Laminatgulv i begge soverom.

Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (slette flater).

Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré. Malt puss-/betong i øvrige oppholdsrom.

Vedlikehold. Leiligheten ble pusset opp av tidligere eier i 2017-2018. Malt veggflater i begge soverom i 2024.

Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Merknad: Antydning til bomlyd i enkelte gulvfliser i entré (indikerer dårlig vedheft mellom flis og underlag). Ellers normal slitasjegrad. Fremstår normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 2 og 3.etg over underetasjer.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeår. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble mål til ca. 0,98 m. Normal slitasjegrad.

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Hvite 1-speils innerdører i tre. Malte karmer og malte glatte dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med hvite glatte fronter og speildører i soverom 1. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter i soverom 2.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Badet ble overflateoppusset i 2001. Sluket ble ikke byttet. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og nedsenket himling med malt trepanel og downlights.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis hull i enkelte fliser etter tidligere innredning, oppheng o.l som er tettet med silikon. Stedvis noe slitasje på overflaster/fuger grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes samt etablere ny membran. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i ett våtrom som dette. Det vil være naturlig å gjøre dette når våtrommet skal rehabiliteres.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

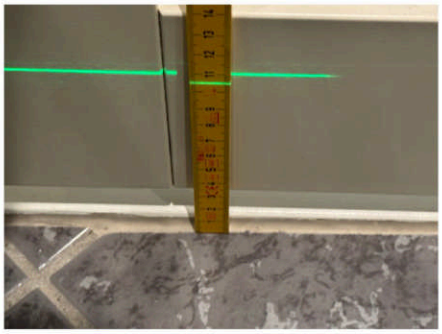
Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

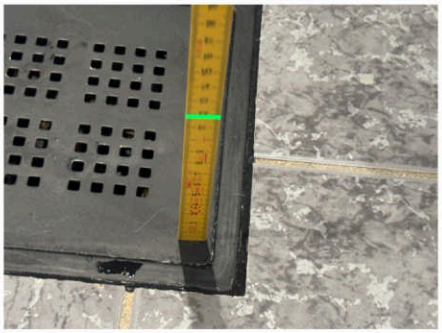
Det ble målt ca. 12 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis noe slitasje på overflaster/fuger grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold og ovennevnte utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette. Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Fallforhold ca. 105 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 117 mm topp slukrist i dusjsone

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår i dusjsone. Hjelpesluk i plast av nyere dato under servantinnredning. Ukjent type tettesjikt/membran, ikke synlig ved inspeksjon i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

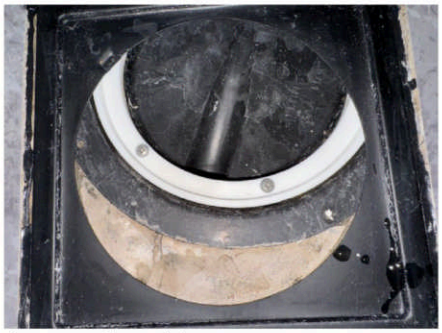
Utførelsen mht. bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

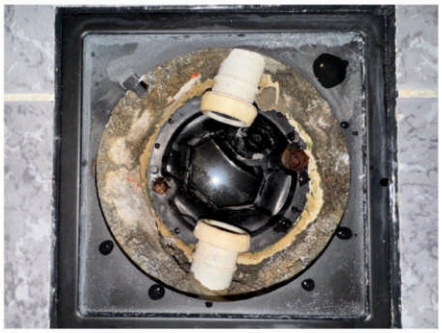
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Hjelpesluk under servantinnredning



Mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone



Plastsluk fra byggeår i dusjsone

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med sorte glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmaturm speil og downlights. Dusjhjørne rett på gulv med foldedører i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Vannrør i kobber og plast type rør-i-rør. Avløpsrør i plast.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking ved forrige salg i 2022. Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg bak garderobeskap i tilstøtende soverom. Hullet er tettet med avtagbart dekklokk. Hullet ble besiktiget, og det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet. Det ble ikke indikert forhøyede fuktverdier. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking utført i 2024 - besiktiget i 2025.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning fra 2017 med hvite glatte fronter, integrerte håndtak/grep og laminerte benkeplater. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk, glassplater på vegg bak platetopp og oppvaskkum og benkebelysning. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kombinert mikrobølge-/stekeovn og kjøleskap. Hvitevarer er fra Asko og Siemens. Det er montert komfyrvakt over kokesone. 107 liter varmtvannsbereder i hjørnet/kjøkkenbenk. Vannrør i kobber, stoppekraner og avløpsrør i plast. Nytt kjøkkenarmatur i 2024.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler, malte veggflater og himling med malte plater og downlights. Gulvmontert toalett, servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og downlights. Inspeksjonsluker for stoppekran og stakepunkt/avløp. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør. Merknad: Antydning til bom i enkelte gulvfliser. Ellers normal slitasjegrad. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kombinasjon av vannrør i kobber og vannrør i plast av typen rør-i-rør av varierende årgang. Det er ikke etablert vannfordelerskap. Stoppekran er lokalisert i kjøkkenskap og inspeksonsluke i toalettrom. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vannrør i kobber og stoppekran



Stoppekran i toalettrom



Vannrør i plast

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast av varierende årgang. Tilgang til stakepunkt via inspeksjonsluke i toalettrom. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun

Tilstandsrapport

beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stakepunkt avløp i toalettrom

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med avtrekk fra kjøkken, toalettrom og bad. Naturlig friskluftstilførsel via luftespalter i vinduer og terrassedør. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

TG 1 Varmtvannstank

107 liter Oso varmtvannsbereder fra 2017 plassert i hjørneskap i kjøkkenbenk. Berederen er tilkoblet strømnettet direkte. Tilgang for inspeksjon via inspeksjonsluke. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i entré, toalettrom og baderom. Downligts i entré, toalettrom og baderom. Dørtelefon/porttelefon med monitor. Telia tv- og internett tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 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.

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

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Hovedsakelig skjult el-anlegg. Sikringsskap: 35 A hovedsikring (skrusikringer) og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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 Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2017-2018: Elektriske arbeider ifm. oppussing samt oppgradering av sikringsskap i 2018 (utført av Alpha Elektro AS, samsvarserklæring foreligger).

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

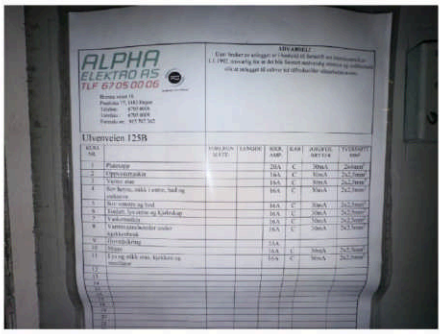
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Kursoversikt



Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I hht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i leiligheten. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer. Leiligheten har sprinkleranlegg og røykdetektor.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

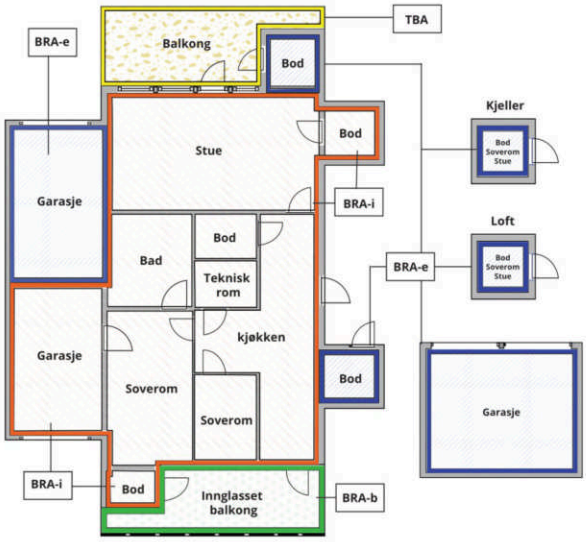
Hva er måleverdig areal?

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 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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	34			34	12
2.Etasje	45			45	6
Kjeller		6		6	
SUM	**79**	**6**			**18**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Stue/kjøkken		
2.Etasje	Entré m/trapp, Bod, Toalettrom, Bad, Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

3.Etasje: Stue/kjøkken i åpen løsning med trapp og utgang til sydvendt terrasse på ca. 12 m² (TBA)

2.Etasje: Entré, bod, toalettrom, bad og 2 soverom med utgang til sydvendt balkong på ca. 6 m² (TBA)

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 6,2 m² (BRA-e)

Annet: 1 skap i felles bodrom i 1.etg

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 15.11.1978.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Selveierleilighet	76	3

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Surkho Shamilov	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	131	93		38	16930.2 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Festet

Adresse
Ulvenveien 125 B

Hjemmelshaver
Surkho Shamilov og Zarina Arsenovna Iljasova

Kommentar
Felles festet tomt for boligselskapet. Se festekontrakt for ytterligere opplysninger.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Ulven Terrasse	1500 / 364944	OBOS Eiendomsforvaltning AS	971518111

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet over to plan i boligblokk med sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Ulven i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage og skoler. Dagligvareforretning Matkroken og Kiwi innen gangavstand. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon med buss, trikk, T-bane og flybuss. Nærmeste holdeplasser er Ulvenkrysset, Persveien og Ulven Torg, Økern og Helsfyr t-bane. Området har kort vei til fotballbane, lekeplass, skøytebane, treningssenter, Valhall Arena m.fl. Leiligheten har også nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter med tur-/sykkelstier og friluftsområder.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles festet tomt for sameiet på ca. 16.930,2 m² opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, sittegrupper og lekeareal, samt asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Inkl.bla. garasje, kommunale avgifter, kabel tv og internett, vask fellesarealer, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, festeavgift, nedbetaling av andel fellesgjeld m.m.

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 6,2 m² (merket E 12) og 1 skap i felles bodrom i 1.etg. Tilgang til fellesvaskeri i kjeller.

Parkering: Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er installert elbil lader. 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. Ellers gjesteparkering på sameiets fellesareal etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker. Sameiet består av 213 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector AS	1305836			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	28.04.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	05.05.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	28.04.2025	Besiktigelse	Fremvist		Nei
Megler	06.05.2025	Boliginformasjon fra megler	Ikke vist		Nei
Egenerklæring			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	
2	07.05.2025	
3	08.05.2025	
4	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VR1476

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
38251018

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Surkho Shamilov	Zarina Arsenovna Iljasova

Gateadresse
Ulvenveien 125B

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 38251018

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alpha Elektro AS

Filer

1Samsvarserklæring.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Enviro leverer elbil laderen på parkeringsplassen. P.plassen er ikke eid av leiligheten (men blir leid fast. Følger med leiligheten og er en del av felleskostnaddene)

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

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251018

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

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: 38251018

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: 38251018

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Surkho Shamilov	09c84152382df8df2ea6f719778d99cadef7d088	07.05.2025 15:44:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zarina Iljasova	1f974cce69dc1d0c2c0c8b3a6d1d03d9dcdd4967	08.05.2025 12:49:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38251018

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

-- Ulvenveien 125B - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 0301 OSLO	Data uthentet:	08.05.2025 kl. 15:38
Seksjon: Gnr: 131 Bnr: 93 Snr: 134	Oppdatert per:	08.05.2025 kl. 15:38

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/33285-1/105
12.05.2006

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK 0
KJØPER:ULVEN AS
Org.nr: 989146726
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettighetshavere til festerett

2024/1015461-1/200
24.01.2024 09:58

HJEMMEL TIL FESTERETT

KJØPER:Iljasova Zarina Arsenovna IDEELL: 1/2

KJØPER:Shamilov Surkho IDEELL: 1/2

Elektronisk innsendt

Andel i realsameie

2016/826034-1/200
12.09.2016

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHET HAR ANDEL I:
KNR:0301 GNR:131 BNR:82 7500/1824720

Urådigheter

2025/511088-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser i eiendomsrett

1981/6574-233/105 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
10.03.1981
FESTETID: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 133,958
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
FESTE GJELDER 17174 M2 PÅ TAKET AV LAGERBYGN. PÅ D.E.

1981/6574-434/105 ** DIVERSE PÅTEGNING
10.03.1981
Bestemmelse om overdragelse gjelder ved overdragelse av ubebygd tomt

Pengeheftelser i festerett

1981/6574-233/105 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
10.03.1981
FESTETID: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 133,958
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
FESTE GJELDER 17174 M2 PÅ TAKET AV LAGERBYGN. PÅ D.E.
GJELDER FESTE

1981/6574-434/105 ** DIVERSE PÅTEGNING
10.03.1981
Bestemmelse om overdragelse gjelder ved overdragelse av ubebygd tomt

1985/17654-351/105 **ERKLÆRING/AVTALE**
29.03.1985
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE KJØPESUM
SENERE ETTER 90 % AV LÅNETAKSTEN
GJELDER FESTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1015462-1/200
24.01.2024 09:58

2025/511088-1/200 **PANTEDOKUMENT**
08.05.2025 10:18
BELØP: NOK 6.750.000
PANTHAVER:PANORAMA EIENDOMSMEGLING AS
Org.nr: 990329923
GJELDER FESTE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/511088-2/200 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

08.05.2025 10:18 RETTIGHETSHAVER:PANORAMA EIENDOMSMEGLING AS
Org.nr: 990329923
GJELDER FESTE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1985/17654-350/105 **SEKSJONERING**
29.03.1985 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 134
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 7500/1
Nevner: 1.803.800

1986/77580-141/105 **RESEK/TILLEGGSSEK**
27.11.1986 NYE SEKSJONER:
SNR: 213
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 908/364944
NYE SEKSJONER:
SNR: 214
FORMÅL: Næring
SAMEIEBRØK: 1076/364944
NYE SEKSJONER:
SNR: 215
FORMÅL: Næring
SAMEIEBRØK: 2200/364944
SEKSJONSAMEIEANDELER:
SNR: 134
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 7500/1
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 215 SEKSJONER

1986/77580-143/105 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL**
27.11.1986 ENDRING AV FORMÅL/BRØK:
SNR: 134
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 1500/364944

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Håkon Weiberg
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3004870@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3004870/3834444/ulvenveien 125b . Vår ref.: 7591-1-134 Dato: 06.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Ulven Terrasse
Organisasjonsnr:	971518111
Seksjonseier:	Shamilov, Surkho
Medeier:	Iljasova, Zarina Arsenovna
Leilighetsnummer:	134
Adresse:	Ulvenveien 125 B, 0665 OSLO
Seksjonsnummer:	134
Gnr.	131
Bnr.	93

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector As (67471)- polisenummer 1305836.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- 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
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. Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter. Mulighet for å innbetale/innfr

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207827908
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	92 230 839,04
Innfrielsesdato:	30.06.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 8 976,39,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820782790; Adm. lån 1 - Akonto renter	2 868,23	
Lån nr: 9820782790; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	658,37	
Vask fellesarealer	163,00	
Garasje	1 578,00	
Felleskostnader	3 082,80	
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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	816,-
Fradragsberettigede kostnader:	35 731,-
Annen formue:	29 867,-
Gjeld:	532 796,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207827908
Restsaldo:	509 294,32
Kapitalkostnader:	3 384,97

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 509 294,32,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 6. juni kl. 12:00 og lukker 10. 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.

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 honorarer
6. 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 forslåtte møteleder 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. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Ragnhild Birketvedt og Lise Pettersen 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. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000 i henhold til budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomitéen for styret i Boligsameiet Ulven Terrasse

Valgkomiteens medlemmer er:

Eli Synnøve Fløio. Ulvenveien 121 B

Attia Mirza-Mehmood. Ulvenveien 121 B

Følgende tillitsvalgte står på valg:

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:

Styremedlem. Anne G Øverlien. Ulvenveien 119 A

Styremedlem. Roar Njie Petäjämaa. Flatnergrenda 3

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem

Kristoffer Igdun. Ulvenveien 125 A

Varamedlem. Ivar Ulven. Ulvenveien 117 A

Styrets innstiling til valgkomité

Attia Mirza-Mehmood. Ulvenveien 121 B

Eli Synnøve Fløl o Adresse. Ulvenveien 121 B

Roller og kandidater

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

- Anne G Øverlien
- Ivar Ulven

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

- Julie Aarlien
- Kristoffer Igdun

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

- Attia Mirza-Mehmood
- Eli Synnøve Fløl o

ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Roar Njie Petäjämaa	Flatnergrenda 3
Varamedlem	Kristoffer Igdun	Ulvenveien 125 A
Varamedlem	Ivar Ulven	Ulvenveien 117 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 Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid.

5.mai 2024

Det er gjennomført 13 styremøter inkludert budsjett og regnskapsmøte med forretningsfører. Det er i tillegg gjennomført en rekke møter og befaringer med leverandører, styremedlemmer, beboere, Statnett og andre saker som har berørt oppfølging av drift, forsikringssaker, reklamasjoner og annet.

Perioden har vært preget av fokus på brannvern, ventilasjon og oppfølging av rehabiliteringssaker, forsikringssaker, ny utebelysning og utarbeidelse av nye områdeskilt, HMS samt ordinær drift.

Ny utebelysning på fellesområdet.

Gammel utebelysning var i dårlig stand og lyste dårlig. Uteområdet var preget av å være mørkt og dystert,- spesielt på den mørkeste tiden av året. Det ble spesielt synlig da det året før kom ny belysning ved søppelanlegget på plan 1. Alle resterende pullerter og lyskastere ble derfor byttet og uteområdet fremstår nå som lyst og trivelig med mindre forbruk av strøm. Belysning ble levert og montert av Elmann AS

Nye områdeskilt.

Gamle områdeskilt var nedslitt og utdatert, - det eldste på veggen ved bygget Ulvenveien 111 mot gjesteparkeringen var fra blokkene var nye rundt 1980 tallet. Det er i perioden utarbeidet nye og oppdaterte skilt som ble montert 5 steder; 1) På veggen ved U111, 2) Ved siden av nedkjøring til garasjen, 3) Ved innkjøring til gjesteparkering ved Telenorbygget, 4) I front av blokk 123 ved undergangen. 5) Ved innkjøring bom plan 3.
Skiltene ble utarbeidet av Loft Design i samråd med styret.

Ny skilting bidrar først og fremst til at gjester, besøkende og andre lettere kan orientere seg og finne frem. I tillegg synliggjør og løfter vi helhetsinntrykket av sameiet.

Diverse malerarbeider utvendig på fellesområdet

Det er besluttet å utføre diverse gjenstående malingsarbeider utvendig på fellesområdene som blant annet tak og vegger i undergang ved 123, blomsterkasser, sameiets garasje ved blokk 121, og et par gule murer som står igjen. De røde lampesøylene blir også malt. Arbeidene utføres av Loft AS og er beregnet ferdigstilt før fellesferien.

Brannsikkerhet og HMS arbeid.

Styret har i perioden hatt fokus på brannsikkerhet og HMS arbeid med følgende tiltak:

Høst - 23 foretok Norsk Brannvern for andre år på rad en kartlegging av brannsikkerheten og utførte enkle kontroller i boligseksjonene og fellesarealene. Røykvarslere ble testet og byttet batteri. Brannslukker ble testet og beboere fikk tilbakemelding på stedet om det var godkjent eller om det måtte byttes. På fellesområdene ble det også skiftet en del slukkere og røykvarslere.

I henhold til vedtektenes pkt 5. er det seksjonseiers plikt å sørge for å vedlikeholde bruksenheten mht til å sørge for at den er utstyrt med godkjent brannvernutstyr. Styret oppfordrer samtlige beboere til å ha fokus på brannsikkerhet i sin egen seksjon og etterleve pkt 5 i vedtektene. Styret ønsker fortsette med årlig kontroll av Norsk Brannvern for å sikre at beboere følger opp sine forpliktelser. Vi kan etter hvert vurdere et annet tidsintervall for kontrollen.

Tilstedeprosenten var 93% mht til tilgang til boligseksjonene, men det var en god del utgåtte røykvarslere og brannslukkere,- og noe virket ikke i det hele tatt. Det forekom selv hos noen som var sikker på at alt var i orden. Denne kontrollen er derfor til stor hjelp for hver enkelt samt sikkerhet for alle.

I rapporten fra Norsk Brannvern kom det fram at vi manglet en brannteknisk tilstandsrapport. Det er en skriftlig vurdering av brannsikkerheten i byggene. Det ble derfor nødvendig å fremskaffe en slik rapport som Selvaag prosjekt sammen med Asplan Viak AS leverte. Styret ønsket med dette å sjekke om sikkerheten i byggene var godt nok ivaretatt ihht til gjeldene regler. Det fremkom av rapporten at det var flere mangler som kan kompenseres ved å innstallere et brannalarmanlegg og nødlysanlegg på fellesområdene.

Styret innhentet tilbud på utførelse av det som fremkom i rapporten. Det beløper seg til vel 4 millioner kr. Det er et betydelig beløp og etter råd fra vår konsulent i Obos er det til Obos Prosjekt for kontroll. Det endelige resultatet vil bli lagt frem for sameierne når det er klart.

Obos har utarbeidet en ny omfattende HMS - vedlikeholds modul som skal bidra til at styrene har full kontroll over tilstand og kommende vedlikehold. Det vil bidra større forutsigbarhet og sikkerhet mht til fremtidige vedlikeholdskostnader. Styret er i gang med dette arbeidet og bruker byggeteknisk kontakt på styrerommet (Obos Prosjekt) for kvalitetssikring.

Ventilasjon.

Ventilasjon inngår i forrige punkt og virker pr. i dag ikke tilfredsstillende. Styret har valgt å knytte kontakt med en aktør som innehar nødvendig kompetanse og interesse for å få maksimal utnyttelse og vedlikehold av nåværende anlegg. Styret har besluttet å starte med en blokk (119). Din Ventilasjon er valgt som leverandør. De har sjekket samtlige seksjoner samt fellesarealer. Rapporten viser blant annet at det installert feil kjøkkenventilator (med motor)i flere leiligheter som ødelegger for ventilasjonen i blokka. Det er viktig at alle bytter kjøkkenventilator med motor til kjøkkenventilator med spjeld (uten motor) snarest for å bedre forholdene i blokkene. Din Ventilasjon er behjelpelig med skifte av kjøkkenventilator hvis ønskelig.

Hovedkommentaren til Din Ventilasjon er at kanelene er såpass igjengrodde at det reduserer effekten opp til 70% av opprinnelig avtrekksfunksjon. Kanalrens blir derfor utført i samtlige leiligheter i blokk 119 og diverse justeringer blir utført på fellesareal. Det er i senere tid flere som har renovert kjøkken og bad og det er viktig at kanaler IKKE blir lukket. Beboere kan søke råd hos styret/leverandør for god løsning ved renovering av kjøkken og bad.

Rapport etter kanalrens og diverse justeringer i blokk 119 er beregnet å foreligge i første halvdel av mai. Det vil da fremkomme om det er behov for ytterligere tiltak. Når endelig resultat for blokk 119 foreligger vil det bli utarbeidet en plan for videre arbeid med de andre blokkene. Styret har valgt denne løsningen for å ha bedre kontroll og kvalitetssikring av riktig løsning.

Rens avløpsrør.

Det er behov for rens av avløpsrør. Før vi kan sette i gang med arbeidet er det behov for en avklaring om rørenes delingspunkt med Obos Eiendom. Nederste del må taes først som etter vår oppfatning er Obos Eiendom sitt ansvar. Styret håper på et møte i løpet av mai ,- starten av juni. Etter avklaring vil det bli utarbeidet en plan på gjennomføring av rens av avløpsrør.

Møte med Obos Eiendom.

Styret har bedt om et møte med Obos Eiendom i løpet av mai for blant annet avklare delingspunkt avløpsrør/ rens, transport av store biler som sperrer fremkommelighet ved hovedinnkjøring til sameiet, garasjeanlegg, uteområdet utenfor blokk 117 og 121.

Vond lukt på badet.

Noen beboere er plaget av vond lukt fra sluk på badet. Styret har vært på befaring flere steder og avdekket flere feil i de ulike enheter. Noen har plassert store dusjanordninger som gjør det umulig å få renset sluket på en tilfredsstillende måte. Ved rehabilitering av badet er det viktig å bruke godkjente håndverkere som lager riktig løsning slik at ikke sluket tørker. Det kan ofte lukte ved feil fall. Det ser ut til å være flere som mangler kunnskap om hvordan sluket skal rengjøres og vedlikeholdes og styret vil utarbeide bedre info som legges på vibbo.

Det har spesielt vært flere utfordringer i utleieleiligheter med tette sluk som ikke blir vedlikeholdt på en tilfredsstillende måte. Her oppfordres utleiere til å ta større ansvar for opplæring og krav til sine leietakere.

Vond lukt på badet kan også ha sammenheng med ventilasjon og behov avløpsrens. Begge deler er under arbeid for å få utført.

Matrester, fett, olje og annet må ikke tømmes i avløpet som medfører tette rør.

Forsikringssaker.

Det har i perioden vært flere forsikringssaker i forbindelse med manglende vedlikehold av måking av balkonger. Det har vært en ekstrem hard vinter med store mengder snø som må bort fra balkongene for ikke få vannskader. Det har i perioder vært mye mas på beboere fra styret om å få bort snøen. Det har imidlertid forhindret en del skader. Utleieleiligheter må sørge for nødvendig opplæring av leietakere og gjerne nedfelle vedlikeholdsoppgavene i utleiekontakter. Det er også viktig å følge opp leietaker å påse at de faktisk utfører vedlikeholdet. Beboere som ikke utfører nødvendig vedlikehold må dekke egenandel ved bruk av sameiets forsikring.

Det har vært 5 saker i forbindelse med lekkasje fra rør i veggen. Det er spesielt en oppgang i blokk 121 som her har vært utsatt. Det har i tillegg vært et i lavblokka. Det er behov for en kontroll og gjennomgang av status av rør og vil inngå i HMS arbeidet med vedlikeholdsmodulen som tidligere beskrevet.

Det har vært et tilfelle hvor beboer glemte stenge kran på toalettet og vannet strømmet over og kom ned til nabo pga dårlig vedlikehold av sluk i vasken.

Det er viktig å merke seg følgende i sameiet vedtekter pkt 5.1

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.

Det anbefales sterkt at alle sameiere har en egen innboforsikring. Det kan være en rimelig og god trygghet om det oppstår skade eller hærverk. Det gjelder også de som leier ut og ikke bor i leiligheten selv. Det kan bli svært kostbart å ikke ha forsikring.

Reklamasjoner rehabilitering.

Det er fortsatt noe reklamasjonssaker som gjenstår. Det har vært mange møter og befaringer med Selvaag Prosjekt, styret og enkelte beboere. Leverandører har hatt utfordringer med arbeidsfolk da en konsekvens av korona og svak krone gjør at det er mindre attraktivt å jobbe i Norge. Det har også vært stopp pga lang og kald vinter med mye snø. Arbeidet er nå i gang og er beregnet avsluttet dette året.

Dugnad.

Det er planlagt gjennomføring av en dugnad 22. mai med sosialt samvær i etterkant i sameiets felleslokalet Ulvehiet.

Beboermøte – Årsmøte.

Styret besluttet i samråd med Obos Eiendomsforvaltning å avholde et digitalt årsmøte for å få større deltakelse. To sameiere har ønsket fysisk møte og det ble besluttet å invitere til et uformelt beboermøte i forkant av årsmøte hvor beboere kan møte styret og stille spørsmål samt utveksle status, tanker og ideer.

Det kan også stilles spørsmål under det digitale årsmøte. Styret og Obos Eiendomsforvaltning vil være klar å besvare spørsmål underveis.

Statnett inviterte til 2 beboermøter

Statnett har i perioden invitert til 2 beboermøte med god informasjon om pågående arbeider i området med ny trafostasjon og tunnel Sogn-Ulven. Møtene ble avholdt i sameiets lokaler Ulvehiet med utrolig lav deltakelse og interesse fra beboere.

Statnett inviterte også til besøk i den nye tunnelen i april.

Status og videre arbeid.

Styret har i perioden ikke igangsatt større arbeider med bakgrunn i et høyt kostnadsnivå og høye rentekostnader for de som ikke har hatt mulighet å nedbetale fellesgjelden. Felleskostnader ble ikke regulert ved årsskiftet med bakgrunn at vi hadde godt med penger på bok og ikke avdekket større vedlikeholdskostnader. Styret har vært svært forsiktig med å bruke penger før vi får oversikt over kommende nødvendig vedlikehold som vil fremkomme av utarbeidelse av HMS vedlikeholdsmodulen.

Det er som tidligere beskrevet avdekket brannsikkerhetstiltak vi må iverksette i henhold til regelverk. Dette i tillegg til en voldsom økning av kommunale avgifter vil sannsynlig medføre behov for en økning av felleskostnader på ca 5% fra andre halvår 2024.

Forslag til årsmøtet 2024 i Boligsameiet Ulven terrasse

Forslagene nedenfor er besvart av styret, se «Styrets uttalelse». Forslagsstiller er videre informert om at sakene ikke vil voteres over på årsmøte, og er derfor kun til informasjon. Forslagstiller har akseptert dette.

1. Forslag vedr ventilasjon (2 forslag)

Forslagsstiller Inger Ljøstad, 119 B

A) Det gjennomføres rensing av ventilasjonsanlegget i Ulvenveien 119 og eventuelle andre oppganger, der det er behov.

Begrunnelse:
Avtrekksvifter på kjøkkenet i 119 b/c er tette. Mangel på avsug skaper dårlig inneklima og gir økt risiko for utvikling av mugg.

B) Feil i ventilasjonsanlegget i 119 b/c lokaliseres og utbedres.

Begrunnelse:
I perioder blåser gammel matos **inn i** leiligheten gjennom avtrekksvifter på kjøkkenet (som er av typen Villavent, uten motor og korrekt tilkoblet). Innblåsingen skyldes åpenbart en feil, f.eks. feilkobling et eller annet sted i ventilasjonssystemet eller installasjon av feil kjøkkenventilator i en av leilighetene.
Matlukta fører til elendig inneklima og gir økt risiko for utvikling av mugg.

Styrets uttalelse:

Styret er allerede godt i gang med arbeidet. Punkt A er nylig utført og pkt B er under utarbeiding. Se styrets arbeid i årsberetning.

2. Forslag vedr kloakklukt fra sluk på badet

Forslagsstiller Inger Ljøstad, 119 B

Det gjennomføres inspeksjon av avløpsanlegget for å avdekke årsaken til kloakklukt fra sluk i baderom.

Om inspeksjonen viser behov for spyling eller annet vedlikehold innhentes pristilbud. Styret anbefales å innkalle til ekstraordinær generalforsamling dersom det må påregnes store kostnader for opprensing eller annet vedlikehold.

Begrunnelse:
Dårlig inneklima som følge av kloakklukt på badet (ikke toalettrommene) fører til mistrivsel. Man kvier seg for å ha gjester og det er vanskelig å få solgt leiligheten.

Styrets uttalelse:

Det er allerede avdekket behov for avløpsrens. Det er imidlertid behov for et møte med Obos Eiendom for å avklare delingspunktet for avløpsrørene. Det betyr hvor skillet går på vårt ansvar og hva som er Obos sitt ansvar da nederste del av avløpsrørene går i garasjeanlegget,- altså ikke på vår tomt. Ved avløpsrens er det særdeles viktig at den nederste delen blir utført først for at det ikke skal oppstå store rørskader som kan medføre at vi er uten avløp. Styret avventer møtetidspunkt med Obos og har håp om en avvikling av møtet i andre halvdel av mai, -starten av juni.

Det vil bli lagt en plan for avløpsrens så snart delingspunktet er avklart.

Det er også andre årsaker til vond lukt fra sluk på badene. Ved befaring i noen leiligheter er det blant annet avdekket store mangler i vedlikehold. Det skyldes flere ting som manglende kompetanse og installering av dusjanordninger som umuliggjør tilgang til sluk. Styret vil utarbeide info om vedlikehold på vibbo.

Styret vil også holde beboere løpende orientert om fremgangen i arbeidet og følge gjeldene regler for det som trenger vedtak fra ekstraordinær generalforsamling mht til kostnader.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak regulering av innkreving for lånekostnader, som følge av renteøkninger.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 6 974 184.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det satt av kr 1 500 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Ulven Terrasse.

Lån
Boligsameiet Ulven Terrasse har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økning av innkreving for kabel-tv/internett med kr 86 per seksjon samt kr 100 for garasje fra 01.01.2024. Dette iht. tidligere varsling.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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 2023, 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 2023, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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, 30. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		88 169	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	20 914 634	18 502 145	19 942 000	21 491 000
Andre inntekter	3	151 536	324 186	280 000	280 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**21 154 339**	**18 826 331**	**20 222 000**	**21 771 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 287 934	-1 293 011	-1 302 000	-1 530 000
Styrehonorar	5	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000
Avskrivninger	13	-777 951	-777 951	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 875	-13 125	-12 000	-15 000
Andre honorarer		-50 000	-45 000	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-316 033	-303 835	-318 000	-326 000
Konsulenthonorar	7	-27 390	-15 697	-56 000	-65 000
Kontingenter		-2 000	-1 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-4 223 664	-10 537 988	-4 726 000	-6 280 000
Forsikringer		-493 261	-436 379	-480 000	-545 000
Festeavgift		-511 056	0	-511 000	-511 000
Kommunale avgifter	9	-2 490 226	-2 091 844	-2 405 000	-2 910 000
Energi/fyring		-685 549	-285 477	-350 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 479 755	-1 250 726	-1 260 000	-1 540 000
Andre driftskostnader	10	-708 945	-619 995	-776 000	-799 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 397 638**	**-18 002 027**	**-12 629 000**	**-15 554 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**7 756 700**	**824 304**	**7 593 000**	**6 217 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		12 724 388	1 320 381	0	0
DRIFTSRESULTAT		**20 481 088**	**2 144 685**	**7 593 000**	**6 217 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	156 976	60 935	5 000	100 000
Finanskostnader	12	-6 368 839	-4 298 039	-5 693 000	-6 807 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 211 863**	**-4 237 104**	**-5 688 000**	**-6 707 000**
ÅRSRESULTAT		**14 269 226**	**-2 092 418**	**1 905 000**	**-490 000**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-2 092 418		
Til annen egenkapital		14 269 226	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	2 333 854	3 111 805
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 333 854**	**3 111 805**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		194 965	111 418
Kundefordringer		0	80 625
Forskuddsbetalte kostnader		428 543	393 949
Andre kortsiktige fordringer	14	93 639	165 701
Driftskonto OBOS-banken		2 401 053	121 537
Driftskonto OBOS-banken II		507 937	428 455
Skattetrekkskonto OBOS-banken		38 235	37 949
Sparekonto OBOS-banken		4 846 473	5 218 075
Innestående i andre banker		48	132
SUM OMLØPSMIDLER		**8 510 894**	**6 557 840**
SUM EIENDELER		**10 844 748**	**9 669 645**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15	-91 410 988	-105 680 213
SUM EGENKAPITAL		**-91 410 988**	**-105 680 213**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	100 719 026	114 184 844
SUM LANGSIKTIG GJELD		**100 719 026**	**114 184 844**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		258 057	324 426
Leverandørgjeld		347 051	619 843
Skyldige offentlige avgifter	18	83 074	80 870
Påløpte renter		601 125	31 597
Påløpte avdrag		120 622	0
Annen kortsiktig gjeld	19	126 780	108 279
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 536 710**	**1 165 014**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 844 748**	**9 669 645**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2024

Styret i Boligsameiet Ulven Terrasse

Inger Sandset /s/ Anne G Øverlien /s/ Erik Andersen /s/

Vanja Barac /s/ Roar Njie Petäjämaa /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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	9 145 506
Lånekostnad 1	6 817 914
Garasjeleie	2 773 800
Kabel-TV	1 260 108
Trappevask	380 844
Regulering IN lån 1	204 130
Bod	142 656
Forretningslokale	130 200
Leie	127 000
Felleskostnader	72 000
Frysebokser	27 300
Garasjeleie sameiet	3 680
MC plass	1 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 086 138**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-72 000
Felleskostnader	-72 000
Bod	-27 504
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**20 914 634**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	4 200
Regnskapskorrigeringer	665
Nettinnbetalinger	4 149
Nøkler	1 050
Utleie	52 610
Vaskekort	88 861
SUM ANDRE INNTEKTER	**151 536**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-886 575
Påløpte feriepenger	-126 780
Fri bil, tlf etc.	-14 884
Arbeidsgiveravgift	-204 402
Pensjonskostnader innskudd	-26 657
AFP-pensjon	-20 425
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 042
Arbeidsklær	-7 168
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 287 934**

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 2022/2023, og er på kr 330 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 303, jf. noten om andre driftskostnader.

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	-23 516
Andre konsulenthonorarer	-3 874
SUM KONSULENTHONORAR	**-27 390**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-305 251
Drift/vedlikehold VVS	-52 208
Drift/vedlikehold elektro	-377 651
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-152 060
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 330
Drift/vedlikehold brannsikring	-175 395
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-54 810
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-349
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 029 340
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-3 272
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 223 664**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 702 974
Renovasjonsavgift	-787 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 490 226**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 905
Verktøy og redskaper	-659
Telefon-/kontormaskiner	-3 713
Driftsmateriell	-20 234
Lyspærer og sikringer	-3 869
Vakthold	-151 739
Renhold ved firmaer	-389 558
Andre fremmede tjenester	-52 677
Kontor- og datarekvisita	-7 412
Kopieringsmateriell	-257
Trykksaker	-1 538
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-303
Andre kontorkostnader	-7 937
Telefon, annet	-5 115
Porto	-1 860
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 717
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 702
Reisekostnader	-3 693
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-4 836
Velferdskostnader	-13 052
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-708 945**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 560
Renter av sparekonto i OBOS-banken	128 398
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	13 018
SUM FINANSINNTEKTER	**156 976**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 368 783
Renter på leverandørgjeld	-56
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 368 839**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	3 889 755	
Avskrevet tidligere	-777 951	
Avskrevet i år	-777 951	
		2 333 853
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 333 854**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-777 951**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	88 169
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte (rydder bort 2024) avventer på kvittering	5 470
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**93 639**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-115 950 532
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	11 815 156
Egenkapital fra IN 2023	12 724 388
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-91 410 988**

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: 16
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: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-126 000 000	
Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale	11 815 156	
Nedbetalt i år	13 465 818	
		-100 719 026
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-100 719 026**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-38 235
Skyldig arbeidsgiveravgift	-44 839
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-83 074**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-126 780
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-126 780**

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 6.06.24 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 10.06.24
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

Ragnhild Birketvedt og Lise Pettersen 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 honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anne G Øverlien

☐ Ivar Ulven

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Julie Aarlien

☐ Kristoffer Igdun

Valgkomite (kun 1 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 2024 for Boligsameiet Ulven Terrasse

Organisasjonsnummer: 971518111
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. juni kl. 12:00 til 10. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 63.

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 forslåtte møteleder 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: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

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

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
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: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
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: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000 i henhold til budsjett.

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

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomitéen for styret i Boligsameiet Ulven Terrasse
Valgkomiteens medlemmer er:

Eli Synnøve Fløio. Ulvenveien 121 B

Attia Mirza-Mehmood. Ulvenveien 121 B

Følgende tillitsvalgte står på valg:

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:

Styremedlem. Anne G Øverlien. Ulvenveien 119 A

Styremedlem. Roar Njie Petäjämaa. Flatnergrenda 3

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem

Kristoffer Igdun. Ulvenveien 125 A

Varamedlem. Ivar Ulven. Ulvenveien 117 A

Styrets innstiling til valgkomité

Attia Mirza-Mehmood. Ulvenveien 121 B

Eli Synnøve Fløl o Adresse. Ulvenveien 121 B

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne G Øverlien (41 stemmer)
Ivar Ulven (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne G Øverlien
Ivar Ulven

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristoffer Igdun (40 stemmer)
Julie Aarlien (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Igdun
Julie Aarlien

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Attia Mirza-Mehmood (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eli Synnøve Fløl o
Attia Mirza-Mehmood

Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1
Navn: Ragnhild Birketvedt /s/

Protokollvitne 2
Navn: Lise Pettersen /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Inger Sandset	2023-2025
Styremedlem	Anne G Øverlien	2024-2026
Styremedlem	Ivar Ulven	2024-2026
Styremedlem	Erik Andersen	2023-2025
Styremedlem	Vanja Barac	2023-2025
Varamedlem	Kristoffer Igdun	2024-2025
Varamedlem	Julie Aarlien	2024-2025

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

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.

Skatteetaten

Dato
08.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HÅKON WEIBERG
Vammaveien 79 H0101
1813 ASKIM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 131 Bnr 93 Fnr 0 Snr 134

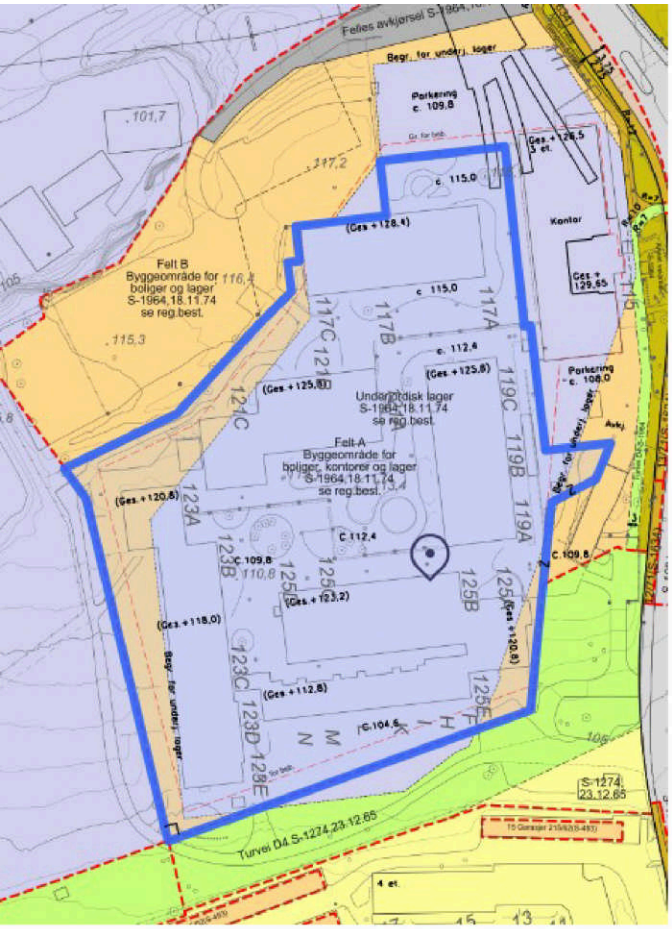
Eiendommens adresse:

Ulvenveien 125B, 0665 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 174 309
Som sekundærbolig:	kr 4 697 237

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert


Felles avkjørsel S-1964,18.11.74
Begr. for underj. lager
Parkering
c. 109,8
Ges.+126,5
3 et.
c. 115,0
(Ges.+128,4)
Kontor
Ges.+
129,65
Felt B
Byggeområde for
boliger og lager
S-1964,18.11.74
se reg.best.
c. 112,4
(Ges.+125,8)
Parkering
c. 108,0
Underjordisk lager
S-1964,18.11.74
se reg.best.
Felt A
Byggeområde for
boliger, kontorer og lager
S-1964,18.11.74
se reg.best.
(Ges.+120,8)
C 112,4
C 109,8
(Ges.+123,2)
(Ges.+118,0)
(Ges.+112,8)
C.104,6
Begr. for underj. lager
S-1274
23.12.65
Turvei D4 S-1224,23.12.65
4 et.
117,2
101,7
115,3
110,8
105
106

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 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

Journalnr.

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: Arvid 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

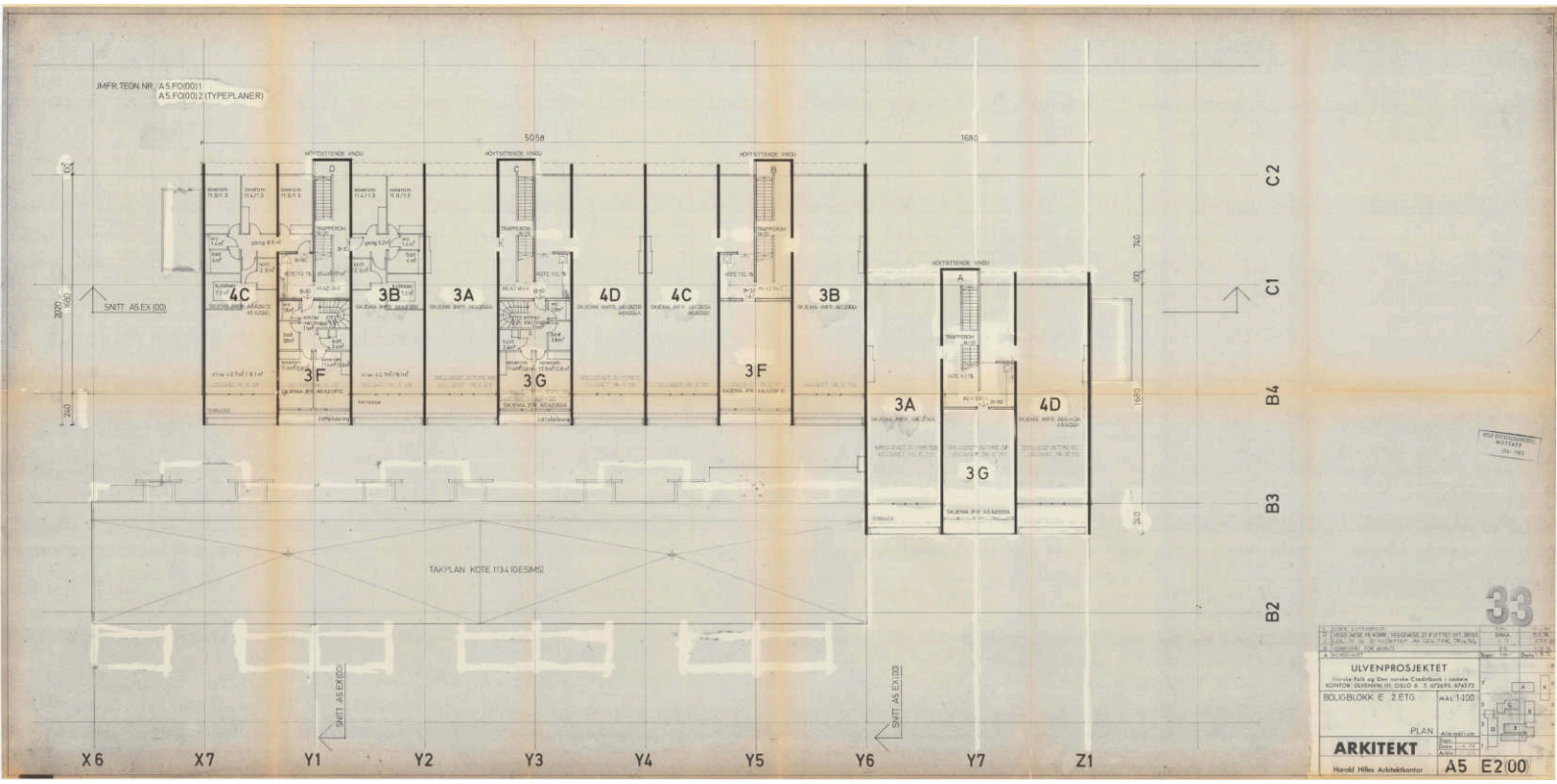
Ole Sandnæs

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.

kj. c-15. ANDVORD. 4000.



33

ULVENPROSJEKTET

BOLIGBLOKK E 2.ETG.

PLAN

ARKITEKT

Harald Hilles Arkitektkontor

A5 E2.00

ENERGIATTEST

Adresse	Ulvenveien 125B
Postnummer	0665
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	131
Bruksnummer	93
Seksjonsnummer	134
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80882262
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	1edc7c97-6bb4-4c9c-8308-71f88f8e5b73
Dato	28.08.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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.energimerking.no.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	
BRA:	88
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.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ulvenveien 125B
Postnummer: 0665
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0202
Dato: 28.08.2023 8:18:22
Energimerkenummer: 1edc7c97-6bb4-4c9c-8308-71f88f8e5b73

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 131
Bruksnummer: 93
Seksjonsnummer: 134
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80882262

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	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	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	88 m²
Totalt BRA	88 m²
Oppvarmet luftvolum	211 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 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	19,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	203,9 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	1,34 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	0,72
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	16.7.2019
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	6,010
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Mads Jordan Erlandsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	43,9
Ventilasjonsvarme	0,0
Varmtvann	29,8
Vifter	8,2
Pumper	0,0
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	110,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 320 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	140,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 059 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	140,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 320 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	12 320 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 320 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

PRIVATMEGLEREN

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Ulvenveien 125B
Gnr. 131 Bnr. 93 Snr. 134 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
--

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Christian Stenerud
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 91 11 19 69
E-post: cs@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.

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.

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.
