PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

KARL STAAFFS VEI 35 - VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Karl Staaffs vei 35, 0665 OSLO
OSLO kommune
gnr. 131, bnr. 64
Andelsnummer 115

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 11.08.2025 **Rapportdato:** 12.08.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2461 **Referansenummer:** TM7977

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen **Vår ref:**

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

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

2-roms andelsleilighet med attraktiv beliggenhet på Teisen.

Sydvestvendt overbygget balkong på 10 m².

Leiligheten ligger i 4. etasje som er toppetasjen.

Boligen består av entrè/gang, bad/wc, stue, kjøkken og soverom.

I tillegg kommer kjellerbod med gulvareal på 7 m².

- Ny oppvaskmaskin i 2025.
- Nye stikkontakter i stue og kjøkken i 2024.
- Ny lamper/spotskinner med dimmere i 2023.
- Nye vinduer på kjøkkenet og soverommet i 2022.

Oppvarming med radiator i stue og soverom.
Vannbåren gulvvarme på badet.
Panelovn på kjøkkenet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

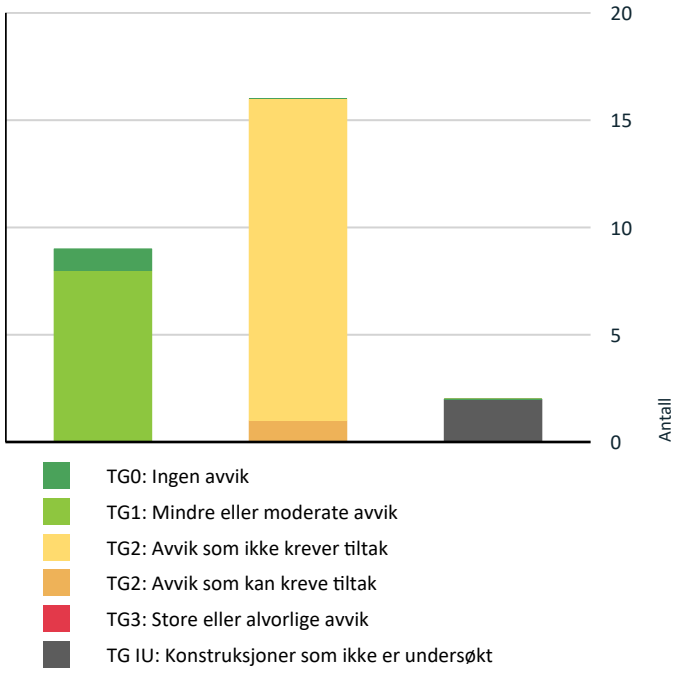
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

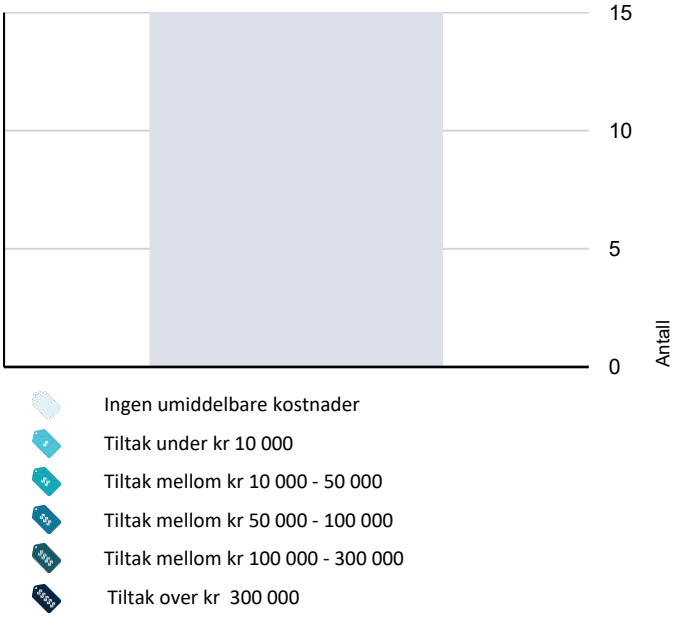
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1955

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Boligblokk over 4 etasjer og kjeller med opprinnelse fra 1955. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består i hovedsak av teglsteinsforblending samt panel på balkonger. Saltak tekket med takstein/plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer på kjøkken og soverom med 2-lags isolerglass fra 2021.

TG 2 Vinduer

Vinduer for øvrig med 2-lags isolerglass og produksjonsår 1993.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Utskifting og utvendig vedlikehold er normalt Borettslagets ansvar. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Eldre vinduer har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering EI-30 og lydisolering 38 dB.

TG 2 Dører

Balkongdør med 3-lags isolerglass og produksjonsår 1983.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Utskifting og utvendig vedlikehold er normalt Borettslagets ansvar. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Eldre dører har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 10 m² med utgang fra stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav.
Tremmegulvet hindret tilgang til vurdering av eventuelt tettesjikt samt registrering og vurdering av fallforhold. Basert på alder er enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på eventuell membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg basert på alder. Utvendig vedlikehold er normalt Boretytslagets ansvar. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminatgulv fra 2025 i entrè og fra 2024 på soverommet.
Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 2 Overflater

Gulvoverflater for øvrig består av eldre parkett og laminat.
Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater.
Det er opplyst om nymalte overflater i 2022-2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvoverflater med enkelte skader og vegger/himlinger med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom hele rommet på kjøkkenet og 25 mm i stuen. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik.
Slike høydeforskjeller er normalt i eldre boliger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Malte glatte dører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med tilstandsgrad basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Garderober

Garderobeskap med innredning fra 2025 i entrè.
Elfa garderobeinnredning på soverommet fra 2025.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det er opplyst at badet ble rehabilitert i 2004/2005 i regi av Borettslaget.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen). Det er påvist riss i enkelte fuger og noe misfarging av fuger og fliser i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak. Vinduet må fuktbeskyttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og antatt fuktsikring av gulv med underliggende banemembran. Vegger er antatt fuktsikret med smøremembran.
Hjelpesluk under servanten.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan ikke konstateres membran og det er ukjent utførelse av rørgjennomføringer i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er oppbrukt. Tidspunkt for oppgradering nærmer seg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og det bør installeres tett dusjkabinett frem til oppgradering finner sted slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplater.
Nedfelt rustfri oppvaskkum og vinylfliser mellom benk og overskap.
Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning.

- Oppvaskmaskin.
- Nisjer for frittstående kjøl og frys.

Det er opplyst om ny oppvaskmaskin i 2025 og nymalte fronter samt slipte og lakkerte benkeplater i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med tilstandsgrad basert på alder og noe bruksslitasje. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør i rør system i kjøkkenbenken og det er ikke montert automatisk vannstoppventil. Blandebatteriet er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak og det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.
Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene og det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk. Blandebatteriet bør festes bedre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mekanisk forsert avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelere og stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i luke på badet. Stoppekraner er ikke funksjonstestet. Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket.
Det er opplyst at vann- og avløpsrør ble rehabilitert i 2004/2005 i regi av Borettslaget. Vurderingen er basert på alder.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.
Det er opplyst at vann- og avløpsrør ble rehabilitert i 2004/2005 i regi av Borettslaget. Vurderingen er basert på alder.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Porttelefonanlegg

Porttelefon med video.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Kabel-TV og bredbånd.
Eier opplyser i tillegg at det er mulighet for fibernett.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer. Vannbåren gulvvarme på badet.
Det er radiator i stuen og på soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 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.

Fordelingskurser er sikret med 4 automatsikringer med 2 tilhørende jordfeilbrytere. Hovedsikringer og overbelastningsvern på 32 A.
Eier opplyser om følgende oppgraderinger:
- Nye stikkontakter i kjøkken og stue i 2024.
- Nye taklamper/spotskinner med dimmere i 2023.

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.
   Ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Eier opplyser at det foreligger fra 2023 og 2024.
   Ukjent om det foreligger fra tidligere.

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

Generell kommentar

Kursfortegnelsen i sikringsskapet er merket med 2000 og det er antatt at sikringsskapet ble oppgradert da.
På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

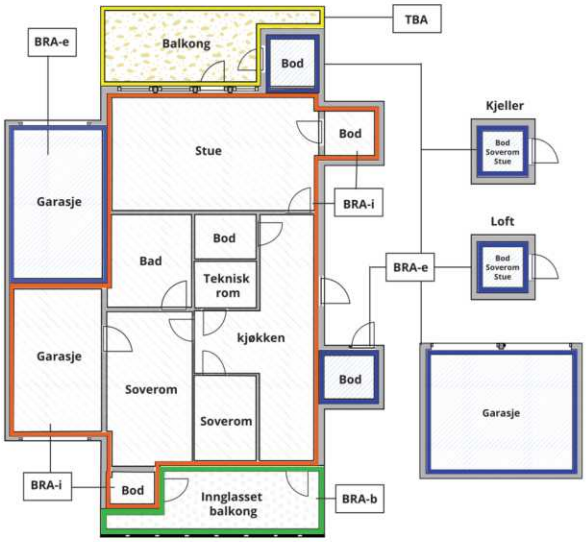
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4. Etasje	58			58	10		58
Kjeller		4		4		3	7
SUM	**58**	**4**			**10**	**3**	**65**
SUM BRA	**62**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré/gang, Bad/wc, Stue, Kjøkken, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod med gulvareal på 7 m².
Deler av kjellerboden har takhøyde på 1,85 m som er under måleverdig høyde på 1,9 m.
Boder som ligger utenfor 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

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: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

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)
Leilighet	58	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Kristian Galta	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	131	64		0	54507.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Karl Staaffs vei 35, 0665 OSLO

Hjemmelshaver
Ulven Borettslag, Allstad Grunneiendom AS

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som er fester av eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ULVEN BORETTSLAG	947851217		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Hansen Emilie Næss, Galta Kristian Løyning

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
115

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og solrik beliggenhet på Teisen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Felles festet tomt på 54508 m².

Parkering

Borettslaget leier ut parkeringsplasser.
Eier opplyser i tillegg at det er mulig å kjøpe garasje i eget garasjelag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	11.08.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.08.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	
2	13.08.2025	

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, brannceller 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.

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/TM7977

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 Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250170

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Emilie Næss Hansen	Kristian Galta

Gateadresse
Karl Staaffs vei 35

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg forsikring

Polise/avtalenr.: 7248492

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: 306250170

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2004: Våtromsrehab i regi Ulven borettslag 2022: Skifting av servant/servantskap og dusjgarnityr. 2022: Montering av dusjvegger
Arbeid utført av	Comfort Bryn 2022, Veidekke 2004

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført som en del av våtromsrehabiliteringen i 2004

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Potensiell fuktskade med utredet i 2021, sjekket av snekker og vasket bort. Dårlig vindu skiftet ut.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2019-2020 Utskifting av nærvarmeanlegget. Elektrokjele i fyrrom erstattet med bergvarmeanlegg i regi borettslag 2023: Nye stikkontakter i stue, hengt opp to lamper, montert dimmer. 2024: Ny stikkontakter, lampe og dimmer, skiftet lampe i stue og installert dimmere.
Arbeid utført av	Boligenergi, Boligelektrikeren

Filer

Samsvar.pdf Samsvar.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg utført av Elektro-Sivert i 2022.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250170

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

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

Beskrivelse: Foretatt radonmåling i 1. etg

21.1 Radonmåling

År: 2022

Verdi: Vet ikke. Gjelder ikke leilighet i 4.etg

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: 306250170

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: 306250170

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emilie Hansen	1dc05ffd91b33459e7eaf5 8c899f179b12a7ebf0	18.08.2025 14:09:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Galta	dd3a19b01df930bf74bcc b99bdc56af090136b69	18.08.2025 14:11:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250170

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

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

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

Deres ref.: 8677326 Vår ref.: 6009-1-307 Dato: 11.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ulven Borettslag
Organisasjonsnr:	947851217
Andelseier:	Hansen, Emilie Næss
Medeier:	Galta, Kristian Løyning
Leilighetsnummer:	307
Adresse:	Karl Staaffs Vei 35, 0665 OSLO
Andelsnummer:	115
Gnr.	131
Bnr.	64
Borettsinnskudd:	Kr. 6 695,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7248492.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann. Felleskostnadene vil til enhver tid reflektere det kostnadsnivået borettslaget har og styret vil med bakgrunn i det beslutte rett nivå for felleskostnader.
Borettslaget har noen utendørs p-plasser til leie (følger ikke leiligheten ved salg). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved registrering av nye leietakere. Alle leiligheter får utdelt parkeringsbevis til borettslagets parkeringsplasser ved Ringveien. Leie til garasje kommer i tillegg til opplyste felleskostnader. Forbruk for strøm elbil blir fakturert direkte fra strømselskap. Ved eierbytte påløper det i tillegg administrasjonskostnader til forretningsfører. Enkelte andelseiere har leierett til garasje. Leierett til garasje følger ikke automatisk leiligheten ved salg. Den må selges til en andelseier i borettslaget. Se forøvrig vedtektene.Dersom garasjen ønskes overdratt til de samme som kjøper leiligheten, må dette opplyses spesifikt sammen med melding om salg av leiligheten.
Gateparkering i området er gratis. Styret jobber med å etablere beboerparkering. Det finnes også noen faste plasser i borettslaget, som blir fordelt etter ansiennitet og legges ut når det blir ledige plasser. Borettslaget leier én parkeringsplass av Oslo kommune, hvor beboere kan kjøpe årsabonnement for 3 000 kroner. I tillegg finnes det garasjer i området, hvor man kan kjøpe leierett fra andre beboere. Prisene ligger vanligvis mellom 80 000 og 120 000 kroner. Det påløper en fast månedlig kostnad til borettslaget på 750 kroner for garasjeleie.
Utskifting av vinduer og balkongdører - vedlikeholdsprosjekt som har gått siden 2017 - finansieres gjennom oppsparte midler. Borettslaget har planer om skifte/vedlikeholde tak, utskifting av utgangsdører og skifte calling anlegg, m.m. med nytt låneopptak i 2022 til orientering. Det ble vedtatt på Generalforsamling 2022. Ca kr 12 mill av lån er tatt opp, men alt er ikke tatt ut og ikke fordelt på andelseiere. Det vil bli høyere fellesgjeld og felleskostnader når lån tas ut til orientering. Lån pr Pr. 19.12.2022 gjenstår det ca. kr. 11 850 000,- . som ikke er tatt ut på lånet fortsatt i 2023/25. Styret i borettslaget jobber med salg av utleieleiligheter i borettslaget. Det vil bli tatt opp på et ekstraordinært generalforsamling i 2023/2024.
Borettslagets hjemmeside: www.ulvenborettslag.no
Selskapet fester tomt av Kirke og Undervisningsdepartementet for en avtaleperiode på 99 år f.o.m. 01.10.1953. Festet tomt, for kopi av festeavtalen må Kartverket kontaktes.
Dersom eier har "strøm fryseboks" som kategori betaler denne andelseieren for strøm til fryseboks i kjeller. Dette kravet vil følge leiligheten til ny eier dersom det ikke dokumenteres at strømuttaket er demontert.
Forespørsler om godkjenning av nye andelseiere skal kun sendes OBOS Eiendomsforvaltning og blir behandlet her. Vennligst ikke send dette til styret i borettslaget. Borettslaget har noen utendørs p-plasser til leie (følger ikke leiligheten ved salg, og må sies opp direkte til styret ved fraflytting). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved registrering av nye leietakere. Alle leiligheter får utdelt parkeringsbevis til borettslagets

parkeringsplasser ved Ringveien. Ny eier skal betale kr 260,- + administrasjonskostnader kr 94,- for nye skilt til postkasse og ringetablå. Dette blir fakturert ny eier direkte fra oss. Skiltbestillingsskjema er vedlagt husordensreglene. Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann. Leie til garasje kommer i tillegg til opplyste felleskostnader. Forbruk for strøm elbil blir fakturert direkte fra strømselskap. Ved eierbytte påløper det i tillegg administrasjonskostnader til forretningsfører.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208029436
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	95 611 513,00
Innfrielsesdato:	30.05.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208061747
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	2 835 805,00
Innfrielsesdato:	30.11.2047
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: 5 360,85,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 360,85	

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:	342,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 880,-
Annen formue:	26 207,-
Gjeld:	218 580,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208029436
Restsaldo:	206 601,54
Kapitalkostnader:	1 301,04

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208061747
Restsaldo:	6 132,35
Kapitalkostnader:	38,49

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 212 733,89,-, 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 Trine Normann pr. e-post: trine.normann@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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Terje Norløff, e-post: ulven@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 2025

Innkalling

S.nr. 6009
Ulven Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ulven Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. mai kl. 20:00 og lukker 24. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6009

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Beboermøte
Beboersmøte avholdes i Festlokalet til KS 6, den 21.05.2025 kl 18:00. Velkommen!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Gjesteparkering
7. Oppgradering av bomberom
8. Informasjon om styrets arbeid

Med vennlig hilsen,
Styret i Ulven Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Terje Norløff er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tina Kvellestad og Cesilie Dahl Aurheim 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. 6009 Årsregnskap og revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 750.000kr fra 650.000kr

Styrets innstilling

Styret vurderer det som nødvendig å øke honoraret for styreverv for å styrke rekrutteringen og sikre kontinuitet i borettslagets ledelse. Med en forventet lønnsvekst i samfunnet på rundt 4 % i år, mener styret denne veksten er forsvarlig og rimelig, gitt det ansvaret og arbeids omfanget som følger med styrearbeidet.

Styret uttrykker bekymring for dagens og fremtidens rekrutteringssituasjon, og anser en justering av honorarene som et viktig virkemiddel for å tiltrekke og beholde kvalifiserte kandidater.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse beholdes på 650.000kr

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til 750.000kr

Sak 6

Gjesteparkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter at styret i Ulven borettslag endret parkeringsordningen på grusplassen, må alle, både beboere og gjester, nå betale en ganske høy parkeringsavgift for parkering her. Heldigvis er det fortsatt gratis parkering i Karl Staaffs vei, men områdene for
parkering er blitt sterkt redusert, slik at det ofte ikke er ledige plasser i veien. Dette
gjør at gjester som kommer på besøk med bil, ofte må betale dyrt på grusplassen for å besøke beboere i borettslaget. Særlig for pårørende som besøker for å hjelpe eller se til eldre beboere, kan dette komme opp i høye beløp.

I mange andre borettslag/sameier, også her på Ulven, er det ordnet med reserverte plasser for gratis gjesteparkering. Undertegnede har derfor følgende forslag, som ønskes behandlet på årsmøtet:
«Styret i Ulven borettslag pålegges å etablere 10 gratis parkeringsplasser for besøkende. Kontrollrutiner kan f eks lages tilsvarende den prosedyren som gjaldt på grusplassen før siste omlegging, eller som de andre borettslagene i Karl Staaffs vei benytter. Gjesteparkerings plassene etableres så snart det er praktisk mulig, og senest innen 1. august 2025.»

Forslagsstiller: Kåre Skåden

Styrets innstilling

En ordning med gratis gjesteparkering krever løpende administrasjon, registrering og kontroll av brukere for å unngå misbruk. Dette innebærer betydelig arbeid og ekstra kostnader for borettslaget, enten i form av tid brukt av styret eller innleie av eksterne tjenester.

Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak 1

Gjeldende regler videreføres

Forslag til vedtak 2

Iverksette endring i gjesteparkering

Sak 7

Oppgradering av bomberom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I Norge er det for tiden mye oppmerksomhet rundt mangelen på tilfluktsrom, og det er snakk om å pålegge nye bygg å ha dette som en del av byggeprosjektet. I Ulven borettslag er vi så heldige et det ble bygget tilfluktsrom/bomberom i alle blokkene. Men disse er ikke i en slik stand at det er tilrådelig å oppholde seg i dem over tid. Blant annet er det i de fleste sterk mugglukt pga manglende utlufting. Undertegnede ønsker derfor at det gjøres en gjennomgang av hva som må gjøres for å få disse i brukbar stand, og fremmer derfor følgende forslag som ønskes behandlet på årsmøtet: «Styret i Ulven borettslag pålegges å foreta en gjennomgang av tilstanden på tilfluktsrom/bomberom. Gjennomgangen skal munne ut i en rapport over hvilke tiltak som må til for at de skal kunne brukes til sitt opprinnelige formål. Rapporten, med styrets forslag til tiltak, samt kostnadsoverslag for dette, fremlegges på en ekstraordinær generalforsamling eller et orienteringsmøte for beboerne, før vedtak om tiltak gjøres.

Forslagsstiller: Kåre Skåden

Styrets innstilling

Kravene til bomberom i dagens standard medfører betydelige kostnader, anslått til millionbeløp for å oppnå riktig standard. Styret har bedt interessenter om å finne kvalifiserte personer som kan beregne de nøyaktige kostnadene. Imidlertid tar vi utgangspunkt i at forholdet mellom kostnadene og behovet for et slikt tiltak ikke er

noe borettslaget ønsker å påta seg. Styret har derfor valgt å prioritere midler til vedlikehold og oppgradering av eksisterende anlegg fremfor investering i bomberom.

På bakgrunn av dette er styrets innstilling ikke å vedta forslaget.

Forslag til vedtak 1

Forslag vedtas ikke

Forslag til vedtak 2

Forslag vedtas

Sak 8

Informasjon om styrets arbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Per dags dato får beboere i Ulven Borettslag lite informasjon om hva styret foretar seg. Det er også en konsekvent trend i at informasjon som skal/burde ut til alle beboere kommer i siste liten, eller aldri dukker opp.

Hyppigere og bedre fellesinformasjon fra styre
Forslagstiller forslag til vedtak:
Alt. 1: Styre må annen hver måned sende ut en rapport/referat til beboere på hva styret har brukt tid og penger på den siste tiden. Her skal det også komme frem hva styre skal jobbe med fremover. Framdrift eller opphold i pågående prosjekter skal også fremlegges.

Alt. 2. Styret fortsetter å informere beboere slik som i dag.

Forslagsstiller: Stian Joachim Olsen

Styrets innstilling

Styret har fått tilbakemeldinger om ønsket økt informasjonsdeling, og vi erkjenner at det er områder hvor vi kan bli bedre. Vi har imidlertid noen begrensninger knyttet til hva som kan deles, spesielt i forbindelse med personvern og interne prosesser. Det er også vanskelig å pålegge styret faste forpliktelser om regelmessige rapporteringer, men vi setter forventninger om at relevant informasjon skal deles med beboerne når det er hensiktsmessig. Styret tar kritikken til etterretning og ser et forbedringspotensial i å være mer åpne om de beslutningene som fattes.

Forslag til vedtak

Styret må bli flinkere til å presentere arbeidet gjort i løpet av året, minst halvårsvis

---

Styrets årsrapport

Årsberetning 2024–2025

Styrets arbeid og fokus

Styret har i perioden hatt høy aktivitet, med styremøter omtrent annenhver uke for å håndtere det store sakstrykket. Spesielt har utfordringer knyttet til borettslagets bergvarmeanlegg krevd omfattende innsats og ressurser. Til tross for krevende økonomiske rammer, har styret klart å snu borettslagets økonomi fra underskudd til overskudd. Dette har likevel begrenset muligheten til å gjennomføre ønskede forbedringer tidligere i perioden, men mot slutten har enkelte nødvendige tiltak blitt iverksatt.

Vedlikehold og oppgraderinger

Tak kontroll

Alle tak er inspisert av blikkenslager for å vurdere vedlikeholdsbehov. Inspeksjonen avkreftet tidligere antakelser om omfattende utskiftninger, noe som har gitt styret bedre beslutningsgrunnlag. Det har imidlertid oppstått en juridisk tvist knyttet til ufullført arbeid, som nå følges opp av borettslagets advokat.

KS6 – Renovering fremfor salg

Styret har besluttet å pusse opp hybler og leiligheter i KS6 i stedet for å selge, med mål om å øke standard og utleieverdi. Det er innhentet pristilbud via Utleiemegler, og en leietaker er nå funnet. Hele enheten er leid ut samlet, noe som gir en betydelig økning i inntektene til borettslaget fra og med juli 2025. Dette er et viktig steg for å sikre en mer robust økonomi fremover.

Inngangsdører

Avtale er inngått med leverandør for utskifting av ytterdørene til oppgangene. Arbeidet planlegges gjennomført sommer/høst 2025.

Oppgradering av asfalt

Asfalten foran garasjene ble utbedret etter problemer med fall og setningsskader som forhindret åpning av garasjeporter. Både asfalt og fyllmasser er fornyet. Gjenværende områder oppgraderes fortløpende i løpet av året.

Søppelsystem

Gjentatte tekniske feil på nedfellbare luker har krevd tett oppfølging med leverandør. Betydelig tid har blitt brukt på å få systemet tilbake i stabil drift.

Beboerparkering

Styret er i dialog med Bymiljøetaten for å avklare eventuelle konflikter eller konsekvenser ved innføring av beboerparkering. Vi avventer svar på disse avklaringene før formell søknad sendes inn.

Flytting av styrerom

For å bedre legge til rette for styrearbeid og møter, er styrerommet flyttet til et mer egnet lokale.

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er inspisert, men på grunn av høye kostnader for nødvendige tiltak, er oppgradering utsatt inntil videre.

Fasadevask

Styret har mottatt tilbud på fasadevask og planlegger gjennomføring sommeren 2025, avhengig av budsjett og kapasitet.

Lysoppgradering
Belysningen ved innganger og i fellesarealer oppgraderes gradvis etter hvert som eksisterende lamper slutter å fungere, med mål om bedre og mer driftssikre løsninger.

Drift og økonomi

Kontraktgjennomgang
Alle eksisterende avtaler er revidert. Unødvendige kontrakter er avsluttet, og prisforhandlinger har ført til reduserte kostnader.

Bytte av ladeleverandør
Avtalen med Aneo er erstattet med Current, noe som har redusert kostnader med 200 kroner per ladepunkt.

Vaktmestertjeneste
På bakgrunn av tilbakemeldinger om utilfredsstillende service, blant annet mangelfull snørydding, har styret sagt opp eksisterende vaktmesteravtale. Ny avtale er inngått med Facilitec, gjeldende fra 01.07.2025. Antall tilstedeværelsesdager er redusert fra 5 til 3 per uke for å optimalisere kostnadene.

Grusplassen
Leieavtalen med Oslo kommune er reforhandlet, og kostnader redusert gjennom ny avtale med Radig. Det er også innført betaling for bruk av plassen. Bedre skilting og oppmerking er planlagt for å sikre riktig bruk.

Bergvarmeanlegget
Anlegget har hatt vedvarende problemer, inkludert pumpesvikt, dårlig varme, kalde radiatorer og støy. Vinteren 2024–2025 var spesielt utfordrende. Styret har jobbet aktivt med både akutte og langsiktige tiltak, og hatt flere møter med AF Gruppen, som leverte anlegget. På grunn av utilfredsstillende oppfølging er saken nå under juridisk behandling, med søksmålsvarsel sendt via advokat Håkon Brækhus.

Sikkerhet og HMS
Styret har gjennomført brannvernsrunder for å sikre at alt nødvendig utstyr er på plass og i god stand. Dette har vært et viktig ledd i å ivareta beboernes trygghet.

Takk for tålmodigheten
Vi er klar over at bergvarmeanlegget og tilhørende saker har påvirket responstiden på andre henvendelser. Styret takker for beboernes tålmodighet og forståelse i en krevende periode, og vi fortsetter arbeidet med å sikre stabile og fremtidsrettede løsninger for borettslaget.

Informasjon om valg
Det er ikke kommet inn nok kandidater, og det mangles derfor en aktuell styreleder til borettslaget. Vi har vært i kontakt med selskap som tilbyr ekstern styreleder(e) for å kartlegge mulighet for dette.

Derfor ser vi det nødvendig og fortsette med nåværende styre til det er kommet på plass ny styreleder og to varamedlemmer, det blir kalt inn til ekstraordinært generalforsamling over sommeren for å vedta nytt styre.

Nåværende styre oppfordrer alle interessenter til å melde seg.

Styrets innstilling: Den nåværende styrelederen har valgt å trekke seg grunnet høy arbeidsbelastning og tapt arbeidsinntekt.

Det er ikke kommet inn forslag på ny styreleder, derfor ser vi det nødvendig og fortsette med nåværende styre til det er kommet på plass ny styreleder og to varamedlemmer, det blir kalt inn til ekstraordinært generalforsamling over sommeren for å vedta nytt styre.

Nåværende styre oppfordrer alle interessenter til å melde seg.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 5 158 230.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ULVEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULVEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MXCO6-Z5PXC-3ADPG-TNHW3-3EXQ0-SZOZK

ULVEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 851 217, KUNDENR. 6009

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 033 241**	**1 733 111**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 306 409	4 879 237
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 179 702	-2 579 107
Red. annen langs. gjeld	19	-1 718	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 124 989**	**2 300 130**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 158 230**	**4 033 241**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 457 151	8 085 634
Kortsiktig gjeld	-1 298 921	-4 052 393
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 158 230**	**4 033 241**

Transaksjon 09222115557542313568 Signert TN2, HA, PD, HR, RAT

ULVEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 851 217, KUNDENR. 6009

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	31 640 708	31 558 149	31 957 000	33 663 000
Andre inntekter	3	522 558	136 965	100 000	350 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**32 163 266**	**31 695 114**	**32 057 000**	**34 013 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-91 650	-70 500	-70 500	-92 000
Styrehonorar	5	-650 000	-500 000	-500 000	-650 000
Revisjonshonorar	6	-22 575	-33 797	-35 000	-36 000
Forretningsførerhonorar		-617 598	-587 330	-622 000	-653 000
Konsulenthonorar	7	-79 428	-135 686	-90 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-6 600 764	-6 331 382	-5 135 000	-6 392 000
Forsikringer		-883 230	-699 654	-830 000	-1 200 000
Festeavgift		-133 897	-133 897	-134 000	-134 000
Kommunale avgifter	9	-5 440 684	-4 668 638	-5 565 000	-6 080 000
Vaskeri		0	-5 469	-10 000	-10 000
Garasjer		0	0	-1 100 000	0
Energi/fyring		-2 907 617	-3 246 735	-3 500 000	-3 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 360 143	-2 276 398	-2 396 000	-2 492 000
Andre driftskostnader	10	-3 729 986	-3 569 265	-3 951 000	-3 186 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-23 517 573**	**-22 258 749**	**-23 938 500**	**-24 515 000**
DRIFTSRESULTAT		**8 645 693**	**9 436 365**	**8 118 500**	**9 498 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	158 267	121 315	0	0
Finanskostnader	12	-5 497 551	-4 678 443	-5 392 000	-5 380 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 339 284**	**-4 557 128**	**-5 392 000**	**-5 380 000**
ÅRSRESULTAT		**3 306 409**	**4 879 237**	**2 726 500**	**4 118 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 306 409	4 879 237		

Transaksjon 09222115557542313568 Signert TN2, HA, PD, HR, RAT

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 508 102	59 508 102
Tomt		346 089	346 089
Andre varige driftsmidler	14	22 001	22 001
SUM ANLEGGSMIDLER		**59 876 192**	**59 876 192**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		227 141	121 466
Forskuddsbetalte kostnader		1 514 700	1 267 862
Andre kortsiktige fordringer	15	334 772	0
Driftskonto OBOS-banken		1 554 022	3 104 916
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Sparekonto OBOS-banken		2 826 041	3 590 932
Sparekonto OBOS-banken II		474	458
SUM OMLØPSMIDLER		**6 457 151**	**8 085 634**
SUM EIENDELER		**66 333 343**	**67 961 826**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 432 * 100		43 200	43 200
Udekket tap	16	-38 229 633	-41 536 042
SUM EGENKAPITAL		**-38 186 433**	**-41 492 842**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	99 813 665	101 993 367
Borettsinnskudd	18	3 207 440	3 207 440
Annen langsiktig gjeld	19	199 750	201 468
SUM LANGSIKTIG GJELD		**103 220 855**	**105 402 275**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		444 481	482 405
Leverandørgjeld		824 715	2 876 876
Påløpte renter		29 725	474 870
Påløpte avdrag		0	218 095
Annen kortsiktig gjeld		0	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 298 921**	**4 052 393**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**66 333 343**	**67 961 826**

Transaksjon 09222115557542313568 Signert TN2, HA, PD, HR, RAT

Pantstillelse	20	121 407 440	121 407 440
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2025
Styret i Ulven Borettslag

Terje Norløff/s/	Pål Arne Davidsen/s/	Hugo Rødli/s/
Helge Aurheim/s/	Reidar Andreas Tveit/s/	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Transaksjon 09222115557542313568 Signert TN2, HA, PD, HR, RAT

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	28 488 372
Seksjonerte lokaler KS 2-4-6	1 629 872
Garasje	1 107 000
Parkering	272 700
Leie	112 500
Garasje 2	13 080
Fryseboks	7 920
Renovasjonskostnader (lokale KS2)	6 000
Elbil infrastruktur	3 264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**31 640 708**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Depositum, uidentifiserbar innbetaler. Minst 19 år gammelt	1 718
Grusplass, Radig AS	314 617
Fakturagebyr	147
Opprydding kundereskontro	119
Næringslokale, KPI-regulering 2021 - apr. 2024	80 850
Parkering, P-Service AS	87 267
Skilt	1 240
Utleie møterom	36 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**522 558**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-91 650
SUM PERSONALKOSTNADER	**-91 650**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 650 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 221, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 575.

Transaksjon 09222115557542313568 Signert TN2, HA, PD, HR, RAT

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-21 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 241
HMS-lisens, BORI	-39 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-79 428**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Utemiljø, Miljø og graveservice AS	-512 379
Hovedentreprenør II, Murmester Erik Winnje	-2 934 979
Hovedentreprenør III, Oslo Liftleie AS	-40 942
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 488 300**
Drift/vedlikehold bygninger	-137 718
Drift/vedlikehold VVS	-90 401
Drift/vedlikehold elektro	-1 071 808
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-179 667
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-693 035
Drift/vedlikehold brannsikring	-193 354
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-680 242
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 240
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 600 764**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 356 762
Renovasjonsavgift	-2 083 921
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 440 684**

Transaksjon 09222115557542313568 Signert TN2, HA, PD, HR, RAT

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-190 957
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 519
Håndverktøy	-1 795
Annet driftsmateriale	-5 848
Lyspærer og sikringer	-7 854
Vaktmestertjenester	-2 541 723
Vakthold	-208 774
Renhold ved firmaer	-636 413
Andre fremmede tjenester	-40 015
Kontor- og datarekvisita	-10 975
Trykksaker	-2 092
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 221
Andre kontorkostnader	-19 851
Porto	-325
Bank- og kortgebyr	-8 976
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-7 000
Tap på fordringer,	-26 648
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 729 986**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4
Renter bank	148 101
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 162
SUM FINANSINNTEKTER	**158 267**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-5 493 902
Renter på leverandørgjeld	-3 649
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 497 551**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1964	10 735 402
Rehabilitering	
Kostpris/bokført verdi 1994, teglstein på fasader og nye balkonger	48 772 700
SUM BYGNINGER	**59 508 102**

Tomten er festet av UDI i 99 år fra 01.01.1953
Gnr.131/bnr.64
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 47 og 53
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Transaksjon 09222115557542313568 Signert TN2, HA, PD, HR, RAT

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kopieringsmaskin		
Tilgang 2016	18 750	
Avskrevet tidligere	-18 749	
		1
Garasjeanlegg 2		
Kostpris	13 000	
		13 000
Garasjeanlegg		
Kostpris	9 000	
		9 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**22 001**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Krediterte felleskostnader, utfakturert 2025	20 155
Grusplass, Radig AS	314 617
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**334 772**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

Transaksjon 09222115557542313568 Signert TN2, HA, PD, HR, RAT

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-100235493	
Nedbetalt tidligere	1 460 211	
Nedbetalt i år	1 835 142	
		-96 940 140
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2022	-3 009 806	
Nedbetalt tidligere	74 718	
Nedbetalt i år	61 563	
		-2 873 525
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 717 003	
Nedbetalt i år	282 997	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-99 813 665**

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1964	-3 451 790
Korrigert innskudd	244 350
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 207 440**

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler/leiligheter	-10 750
Innskudd garasjeplasser	-189 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-199 750**

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 207 440
Pantelån	99 813 665
TOTALT	**103 021 105**

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

Bygninger	59 508 102
Tomt	346 089
TOTALT	**59 854 191**

Transaksjon 09222115557542313568 Signert TN2, HA, PD, HR, RAT

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 21.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.05.25
Selskapsnummer: 6009 **Selskapsnavn:** Ulven Borettslag

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

Terje Norløff er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tina Kvellestad og Cesilie Dahl Aurheim 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

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Styrets godtgjørelse beholdes på 650.000kr
- [ ] Styrets godtgjørelse settes til 750.000kr

Sak 6 Gjesteparkering

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Gjeldende regler videreføres
- [ ] Iverksette endring i gjesteparkering

Sak 7 Oppgradering av bomberom

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Forslag vedtas ikke
- [ ] Forslag vedtas

Sak 8 Informasjon om styrets arbeid

Styret må bli flinkere til å presentere arbeidet gjort i løpet av året, minst halvårsvis

- [ ] For
- [ ] Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for Ulven Borettslag

Organisasjonsnummer: 947851217
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 20:00 til 24. mai kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 183.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Terje Norløff er valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **147**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tina Kvellestad og Cesilie Dahl Aurheim er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **145**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **36**
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: **140**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **36**
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: **136**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 750.000kr fra 650.000kr

Styrets innstilling
Styret vurderer det som nødvendig å øke honoraret for styreverv for å styrke rekrutteringen og sikre kontinuitet i borettslagets ledelse. Med en forventet lønnsvekst i samfunnet på rundt 4 % i år, mener styret denne veksten er forsvarlig og rimelig, gitt det ansvaret og arbeids omfanget som følger med styrearbeidet.

Styret uttrykker bekymring for dagens og fremtidens rekrutteringssituasjon, og anser en justering av honorarene som et viktig virkemiddel for å tiltrekke og beholde kvalifiserte kandidater.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets godtgjørelse beholdes på 650.000kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets godtgjørelse settes til 750.000kr
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **78**
Antall stemmer for vedtak 2: **69**
Antall blanke stemmer: **36**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Gjesteparkering

Etter at styret i Ulven borettslag endret parkeringsordningen på grusplassen, må alle, både beboere og gjester, nå betale en ganske høy parkeringsavgift for parkering her. Heldigvis er det fortsatt gratis parkering i Karl Staaffs vei, men områdene for
parkering er blitt sterkt redusert, slik at det ofte ikke er ledige plasser i veien. Dette
gjør at gjester som kommer på besøk med bil, ofte må betale dyrt på grusplassen for å besøke beboere i borettslaget. Særlig for pårørende som besøker for å hjelpe eller se til eldre beboere, kan dette komme opp i høye beløp.
I mange andre borettslag/sameier, også her på Ulven, er det ordnet med reserverte
plasser for gratis gjesteparkering. Undertegnede har derfor følgende forslag, som

ønskes behandlet på årsmøtet:
«Styret i Ulven borettslag pålegges å etablere 10 gratis parkeringsplasser for besøkende. Kontrollrutiner kan f eks lages tilsvarende den prosedyren som gjaldt på grusplassen før siste omlegging, eller som de andre borettslagene i Karl Staaffs vei benytter. Gjesteparkerings plassene etableres så snart det er praktisk mulig, og senest innen 1. august 2025.»

Forslagsstiller: Kåre Skåden

Styrets innstilling
En ordning med gratis gjesteparkering krever løpende administrasjon, registrering og kontroll av brukere for å unngå misbruk. Dette innebærer betydelig arbeid og ekstra kostnader for borettslaget, enten i form av tid brukt av styret eller innleie av eksterne tjenester.

Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1: Styrets innstilling
Gjeldende regler videreføres

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Iverksette endring i gjesteparkering

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **102**
Antall stemmer for vedtak 2: **50**
Antall blanke stemmer: **31**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Oppgradering av bomberom

I Norge er det for tiden mye oppmerksomhet rundt mangelen på tilfluktsrom, og det er snakk om å pålegge nye bygg å ha dette som en del av byggeprosjektet. I Ulven borettslag er vi så heldige et det ble bygget tilfluktsrom/bomberom i alle blokkene. Men disse er ikke i en slik stand at det er tilrådelig å oppholde seg i dem over tid. Blant annet er det i de fleste sterk mugglukt pga manglende utlufting. Undertegnede ønsker derfor at det gjøres en gjennomgang av hva som må gjøres for å få disse i brukbar stand, og fremmer derfor følgende forslag som ønskes behandlet på årsmøtet: «Styret i Ulven borettslag pålegges å foreta en gjennomgang av tilstanden på tilfluktsrom/bomberom. Gjennomgangen skal munne ut i en rapport over hvilke tiltak som må til for at de skal kunne brukes til sitt opprinnelige formål. Rapporten, med styrets forslag til tiltak, samt kostnadsoverslag for dette, fremlegges på en ekstraordinær generalforsamling eller et orienteringsmøte for beboerne, før vedtak om tiltak gjøres.

Forslagsstiller: Kåre Skåden

Styrets innstilling
Kravene til bomberom i dagens standard medfører betydelige kostnader, anslått til millionbeløp for å oppnå riktig standard. Styret har bedt interessenter om å finne kvalifiserte personer som kan beregne de nøyaktige kostnadene. Imidlertid tar vi utgangspunkt i at forholdet mellom kostnadene og behovet for et slikt tiltak ikke er noe borettslaget ønsker å påta seg. Styret har derfor valgt å prioritere midler til vedlikehold og oppgradering av eksisterende anlegg fremfor investering i bomberom.

På bakgrunn av dette er styrets innstilling ikke å vedta forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1: Styrets innstilling**
> Forslag vedtas ikke
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Forslag vedtas
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **133**
Antall stemmer for vedtak 2: **16**
Antall blanke stemmer: **34**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Informasjon om styrets arbeid

Per dags dato får beboere i Ulven Borettslag lite informasjon om hva styret foretar seg. Det er også en konsekvent trend i at informasjon som skal/burde ut til alle beboere kommer i siste liten, eller aldri dukker opp.

Hyppigere og bedre fellesinformasjon fra styre
Forslagstiller forslag til vedtak:
Alt. 1: Styre må annen hver måned sende ut en rapport/referat til beboere på hva styret har brukt tid og penger på den siste tiden. Her skal det også komme frem hva styre skal jobbe med fremover. Framdrift eller opphold i pågående prosjekter skal også fremlegges.

Alt. 2. Styret fortsetter å informere beboere slik som i dag.

Forslagsstiller: Stian Joachim Olsen

Styrets innstilling
Styret har fått tilbakemeldinger om ønsket økt informasjonsdeling, og vi erkjenner at det er områder hvor vi kan bli bedre. Vi har imidlertid noen begrensninger knyttet til hva som kan deles, spesielt i forbindelse med personvern og interne prosesser. Det er også vanskelig å pålegge styret faste forpliktelser om regelmessige rapporteringer, men vi setter forventninger om at relevant informasjon skal deles med beboerne når det er hensiktsmessig. Styret tar kritikken til etterretning og ser et forbedringspotensial i å være mer åpne om de beslutningene som fattes.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret må bli flinkere til å presentere arbeidet gjort i løpet av året, minst halvårsvis
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **139**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ordensregler

for

Ulven Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 03.05.2006
Sist revidert på generalforsamling 27.05.2024

1 Generelt

a. Ordensreglene inngår som en del av vedtektene, og tar sikte på å sikre borettshavere/brukere ro, orden og hygge i hjemmene og på borettslagets område.
b. Ordensreglene inneholder så vel plikter som rettigheter og den enkelte borettshaver/bruker er ansvarlig for at ordensreglene overholdes. Overtredelse av ordensreglene anses som misligholdelse av boretten (ref. vedtektene pkt. 7-1) Alle som flytter inn skal sette seg nøye inn i borettslagets vedtekter og ordensregler, og kontrollere at røykvarsler og brannslukningsapparat er til stede og i orden.
c. Klager fra borettshavere/brukere vedrørende overtredelse av ordensreglene skal fremsendes skriftlig til styret. Vaktmestrene er i henhold til sin instruks pålagt å påse at ordensreglene blir fulgt og skal melde fra til styret når reglene ikke overholdes.

2 Leilighetene.

a. Leilighetene og balkongene må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for de øvrige beboere.
b. Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
c. Musikk på radio/TV mv. i leilighetene eller på balkongene må ikke spilles så høyt at det kan virke sjenerende.
d. Det henstilles til beboerne å respektere helligdagsfreden.
e. Det henstilles også til beboerne om ikke å utføre støyende arbeid etter kl 19.00. Ved spesielle arrangementer eller større arbeider i leiligheten henstilles det om å varsle øvrige beboere i oppgangen/blokken om dette på forhånd.
f. Dyreholdet i borettslaget skal foregå på en slik måte som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre borettshavere.
g. Anskaffelse/oppsetting av skilter, blomsterkasser, markiser etc. skjer etter styrets
retningslinjer til enhver tid.Ved innflytting vil skilter til ringetablå og postkasse bli montert av styret. For disse må innflytteren betale den til enhver tid gjeldende pris.
h. Oppsetting av private utendørs radio- og fjernsynsantenner er ikke tillatt, men parabolantenne på balkong tillates dersom denne ikke er høyere enn rekkverket. Det er ikke tillatt å feste parabolantenne i bygningsstrukturen.

i. Borettshavere/brukere skal spesielt påse:
   - At barn ikke leker eller støyer i trappeoppgangene.
   - At kraner og klosetter til enhver tid er i orden, slik at det ikke oppstår sjenerende støy på grunn av defekte pakninger, ventiler og lignende, og at utskifting av disse deler snarest finner sted.
   - At kraner ikke står åpne når et rom forlates. Vasker og sluk skal skylles en gang i blant med varmt vann for å unngå tilstopping i avløpsrørene.
   - At ting som kan forårsake tilstopping ikke kastes i klosettet, og at fett ikke tømmes i vasken eller sluket.
   - At balkonger og vinduer ikke nyttes til lufting, tørking og risting av tøy, sengeklær, gulvtepper og lignende, og at risting av tøy i trappeoppganger ikke finner sted. (Tørking/lufting av tøy under brystningshøyde på balkong kan dog skje. Det tillates også risting av tøy, tepper etc. fra balkong i 1. etasje, der dette kan skje uten at det sjenerer nabo eller andre).
   - Grilling på balkong med godkjent elektrisk eller gassdrevet grill tillates. Grilling på balkong med andre varmekilder er ikke tillatt.
   - At balkongenes avløpsrør til enhver tid holdes åpent.
   - At balkonger skal holdes ryddige og ikke benyttes til lagring som er synlig utenfra.

j. At det utvises økonomi ved bruk av varmt vann og varme. Lufting av leiligheten skjer best ved å åpne vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid av gangen og ellers ved bruk av friskluftventilene.
k. I følge bygningsforskriftene er det ikke tillatt å montere avtrekksvifte fra ovn med utblåsing gjennom lufteventil. Det er tillatt å montere omluftsvifte med kullfilter. Det er heller ikke tillatt å bruke tørketrommel med avtrekk gjennom vindu eller lufteventil.
l. Vinduer og dører må ikke åpnes uten at de er forsvarlig festet. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.
m. Kortidsutleie under 30 dager (hele leiligheten) – andelseier plikter å meldte fra til styret om utleieforholdet.

3 Trapperom, fellesrom, kjellere etc.

a. Barnevogner, skotøy, leker, ski, kjelker og lignende skal ikke plasseres i trapperom/ganger, men i sykkelstallene og/eller bodene. Da barnevogner plassert i inngangspartiet er et stort problem, kan disse så lenge de er i daglig bruk settes under kjellertrappen, på en slik måte at plasseringen ikke er til hinder for fremkommelighet i kjelleren.
b. Inngangsdørene skal til enhver tid være låst. Dette gir trygghet. Lyset i inngangspartiet og utelyset skal stå på i den kalde årstid. Dette fordi at lysstoffrørene har vanskelig for å tenne når det er kaldt.
c. Kjellerdører skal alltid holdes låst. Barn skal ikke oppholde seg alene i kjelleren. Bart lys må ikke brukes i kjelleren. Lys i kjellernedganger skal alltid stå på. Lyset i kjelleren skal slukkes når en forlater kjelleren.
d. Møbler, kjøleskap og lignende må ikke settes i kjellergangene. Sykler drevet med bensinmotor er det i følge Oslo Brannvesens bestemmelser ikke tillatt å oppbevare i kjellerrom.

e. Husholdningsavfall skal sorteres og kastes i containerne som er utsatt i kvartalene til formålet. Pakkene må ikke være for store. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelige ting i disse containere. Luken skal lukkes etter bruk.
f. Annenhver måned kommer en komprimatorbil som kjører gjennom kvartalene. Her er det anledning for beboerne å kaste avfall som ikke kan kastes i husholdningsavfallet. Eksempel på slikt avfall kan være gamle møbler, store pappesker, kassert inventar og utstyr. Dette gjelder IKKE spesialavfall som malingrester, elektriske artikler, bildekk, gamle blyakkumulatorer etc. Dette må beboer selv levere på en miljøstasjon. Informasjon om når bilen kommer kunngjøres ved "Melding fra styret" og ved oppslag på oppslagstavlen.
g. Kun borettslagets beboere har adgang til vaskeriet. Det er ikke tillatt å bruke dette til "betalingsvask" eller til vask for utenforstående. Barn har ikke adgang til vaskeriet.
h. Vaskeriet er åpent: Mandag til lørdag kl. 08.00 – 22.00 Helligdager og jule- og nyttårsaften er vaskeriet stengt.
i. Vedrørende bruk av vaskeriet, se orientering til Borettshavere og Brukere pkt. 3.4

4 Borettslagets område.

a. Borettslagets områder med plener, beplantninger og felles anlegg skal behandles omsorgsfullt, og ved bruken skal det utvises orden og renslighet. Beboerne henstilles til å være behjelpelig med å holde beplantningene utenfor egen oppgang rene for ugress og å ta sin tørn med vanning.
b. Fotballsparking, kølle/ballspill og bruk av rullebrett på borettslagets område (unntatt det leide friareal på Oslo Kommunes grunn) er forbudt. Ved sykling på området må det utvises den største forsiktighet.
All fotballsparking skal foregå på fotballbanen.
c. Motorsykler, mopeder, el-sykler og lignende, heretter omtalt som motorsykler, kan parkeres ved sykkelparkeringen og ved siden av søppelskurene, samt på oppmerket MC-parkering. Det er en forutsetning at motorsyklene har lovlig lydpotte. Støyende motorsykler som startes eller parkeres mellom klokken 23 og klokken 07 må trilles i kvartalene og det oppfordres til at disse parkeres nærmest mulig utkjøringen fra kvartalet.
d. Parkering av andre motorkjøretøy inne i kvartalene er forbudt.
Ved kjøring i kvartalene skal det utvises særlig aktsomhet.
Bruk av motorkjøretøy i kvartalet skal være begrenset til nødvendig kjøring. Tomgangskjøring og tuting er forbudt. Den fastsatte maksimalhastighet er 5 km/t.
e. I kvartalene er det tillatt å parkere inntil 20 minutter for av- og pålessing. Ved håndverksarbeider, inn- og utflytting samt i helt spesielle tilfeller, kan beboerne ved henvendelse til et av styrets medlemmer eller vaktmester få dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene.
Ved vårrengjøring eller snøbrøyting i Karl Staaffs vei er det tillatt å parkere inne i kvartalene fra kl 15.00 dagen før og frem til klokken 20.00 den dagen arbeidet utføres.
f. Vask, reparasjoner, smøring og lignende av motorkjøretøy i kvartalene og innkjørslene er ikke tillatt.

f. Feil som oppdages ved fellesanlegg (kabel-TV-anlegg etc.) skal meddeles vaktmester snarest mulig.

5 Gyldighet.

Disse ordensregler ble sist revidert på ordinær generalforsamling 28. mai 2018.

Vedtekter for

Ulven Borettslag

Disse vedtektene ble vedtatt på ordinær generalforsamling den 24. mai 2011, og erstatter tidligere gitte vedtekter.
Endret på ordinær generalforsamling 28.05.2018 og 28.05.2019, ekstraordinær generalforsamling 17. 06. 2019, digital generalforsamling 26.05.2020 og generalforsamling 27.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Lagets navn, organisasjonsnummer og forretningskontor

Lagets navn er Ulven Borettslag, org. nr. 947851217 og med forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- kroneretthundre.

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

(3) I hh t. ny lov om borettslag kan følgende juridiske personer eie andel eller andeler
som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

(6) Kostnader forbundet med behandlingen, og eventuell oppfølging av en søknad om bruksoverlating, kan kreves dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(7) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(3) Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke, eller eventuelt i henhold til styrets generelle retningslinjer som er gjort gjeldende og meddelt andelseierne.

(4) Det skal søkes om ombygging

(5) Det er ikke anledning til å etablere flere boenheter / utleiedel(er) innen for en andel.

4-4 Garasje/Parkering

(1) Borettslaget eier 127 garasjeplasser som leies ut til andelseierne. Leieretten til disse plassene er omsettelig basert på markedspris. Overdragelse eller fremleie av garasjeplassen kan imidlertid kun skje til andre andelseiere i Ulven Borettslag. Alle overdragelser eller fremleie av garasjeplass skal godkjennes av styret og ny leietaker skal signere egen leiekontrakt med borettslaget. Nektelse av godkjenning kan kun skje dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Borettslaget eier også 20 utendørs biloppstillingsplasser ved Ulvenveien og 17 stk. biloppstillingsplasser i Karl Staffs vei. Disse biloppstillingsplassene, i alt 37 stk., skal leies ut til andelseiere som ikke har garasje i borettslaget eller i AS Ulven-Helsfyr-Garasjene. I tillegg leier borettslaget et areal nederst i Karl Staaffsvei (ved Ringveien) av Oslo kommune. Dette arealet gir 73 biloppstillingsplasser. Etter 1. juni 2015 kan disse plassene kun brukes av kjøretøyer med registrert totalvekt inntil 3 500 kg.
Leieretten er ikke omsettelig.

(3) Andelseier eller husstand i borettslaget kan kun disponere 1 stk. garasjeplass eller 1 stk. biloppstillingsplass. Styret kan nekte godkjenning av overdragelse eller fremleie på dette grunnlag.

(4) Andelseier som selger sin andel i borettslaget må også selge sin leierett til garasje senest 2-to måneder etter overdragelse av andel.
Dersom dette ikke skjer vil leieretten til garasje bli solgt av borettslaget v/styret, som da selger leieretten til høystbydende. Salgssummen, med fratrekk av salgskostnader, tilfaller tidligere eier av leieretten. Ved arv må også leierett til evt. Biloppstillingsplass fristilles.

(5) Andelseier som ønsker å bytte garasje-/ parkeringsplass internt i borettslaget må sørge for at hen ikke sitter med to plasser etter 2 måneder.

(6) Styret har adgang til alle garasjer og kan gjennomføre vernerunder, brannforebyggende tiltak, tilsyn med og vedlikehold av bygninger og elektrisk anlegg, etter forutgående varsel til eier av leieretten.

(7) Ladbart kjøretøy skal kun tilkobles godkjent ladepunkt på borettslagets ladeanlegg. Tilkobling på annen måte utgjør vesentlig mislighold og kan medføre at det gis salgspålegg for andelen etter Borettslagslovens §5-22.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, samt andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Utskifting av inngangsdør til den enkelte bolig (leilighet) bekostes av andelseier etter *skriftlig* godkjenning av styret. Dørene skal slå inn i leiligheten.

Større ominnredningsarbeieder i leiligheten som for eksempel fjerning av vegger og lignende skal meldes til styret før arbeidene igangsettes. Arbeider som berører forhold som ligger innenfor borettslagets vedlikeholdsansvar så som bærende konstruksjoner, felles rør og ledninger m.v. krever *skriftlig* godkjenning fra styret før arbeidene kan igangsettes.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på verandaer eller balkonger.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
Brannfarlig gass kategori 1 og 2 (eks gassflasker til grill) skal ikke oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng eller på loft."

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av vinduer og balkongdør, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Bruk av garasjer

Garasjene skal kun benyttes til parkering/oppbevaring av personbiler og motorsykler.
Lagring av brennbart avfall/væsker i garasjene er forbudt.

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på ordensreglene.

8-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.
Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire styremedlemmer og fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Styreleder og varamedlemmer velges for ett år.
Styreleder , styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.
Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedelers flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig

forvaltning og vedlikehold.

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier.
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige fellekostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på

ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) Konstituering
- Opptak av navnefortegnelse
- Valg av møteleder
- Valg av sekretær, og 2 medlemmer til å undertegne protokollen
- Spørsmål om møtet er lovlig satt

(2) Godkjenning av årsberetning fra styret.

(3) Godkjenning av årsregnskap, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

(4) Fastsetting av spesifisert godtgjørelse til styret, og evt. andre komiteer og tillitsvalgte, etter forslag fra valgkomiteen

(5) Innkomne saker som er nevnt i innkallingen

(6) Eventuelt valg av revisor (jf. pkt. *10*)

(7) Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer (jf. pkt. 8)

(8) Valg av valgkomite og evt. andre komiteer

(9) Orientering om budsjettet for inneværende år

Årsberetningen og årsoppgjøret gjennomgås på generalforsamlingen.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

10-5 Møterett

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

10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av de to som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan

det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelsei

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Regnskap og Revisjon

11-1 Borettslaget skal ha en forretningsfører som velges av styret. Regnskapsåret følger kalenderåret.

11-2 Regnskapsførsel skal foretas i henhold til bestemmelser i Regnskapsloven.

11-3 Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

11-4 Årsberetningen og årsoppgjøret skal innen 8 dager før ordinær generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

11-5 Borettslaget skal ha en statsautorisert eller registrert revisor, og denne velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

11-6 Revisor skal gi revisjonsmelding til generalforsamlingen for hvert regnskapsår. Revisjonsmeldingen skal være styret i hende senest to uker før ordinær generalforsamling.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller

krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

21-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 med endring sist ved lov av 17. juni 2005 nr. 94.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 17 FEB. 2004

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200401495-2 Saksbeh: Lars Hanstensen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	KARL STAAFFS VEI 31-41 0	Eiendom:	131/64
Tiltakshaver:	Ulven Borettslag v/Styreleder Thomas Jahnsen	Adresse:	Karl Staaffs vei 6, 0665 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL TILTAK OVER DISK - KARL STAAFS VEI 31-41

.Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 e.

Søknaden omfatter rehabilitering av bad og skifte av rørstamme i blokk.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 e godkjennes søknaden, vedlagt kartutsnitt av med Plan- og bygningsetatens påtegning av 17.02.04, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94 fritas søker å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke anses berørt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt.

Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter rehabilitering av bad og skifte av rørstamme i blokk.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-0493, stadfestet 18.09.53.

Kontrollplaner:
Kontrollplan for prosjektering og utførelse foreligger.

Avfallsplan:
Det vises til tidligere godkjent avfallsplan.

Igangsetting

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.
Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".
Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages innen tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk behandling

Sigurd Sanna
sidemannskontrollør

Lars Hanstensen
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjente søknader om ansvarsrett
Kartutsnitt
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Ulven Borettslag v/Styreleder Thomas Jahnsen, Karl Staaffs vei 6, 0665, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 16 JUNI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401495-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KARL STAAFFS VEI 31-41	Eiendom:	131/64
Tiltakshaver:	Ulven Borettslag v/Styreleder Thomas Jahnsen	Adresse:	Karl Staaffs vei 6, 0665 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KARL STAAFFS VEI 31-41 0

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Sindre Samsing
For avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til:
Ulven Borettslag v/Styreleder Thomas Jahnsen, Karl Staaffs vei 6, 0665, OSLO

3

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Balkongsystemer as
Industriveien 10

1473 SKÅRER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	920329894	93/1120
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Chris Hartmann	12. januar 1993

Arbeidssted : 131/0064 Karl staffs vei 31-35
Byggherre : Ulven Borettslag V/Per Klingen, Karl Staffs Vei 13, 0265 OSLO
Arbeidets art: INNGLASSING AV BALKONGER

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknaden gjelder innglassing av 9 balkonger. 5 av disse ligger vegg i vegg med andre balkonger og 1 i øverste etasje.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bygningen er i bygningsbrannklasse 2.

Dekke over og under innglassede balkonger må være i bygningsbrannklasse A60. Dette gjelder også fuge mot veggliv.

Konstruksjonen skal være i bygningsbrannklasse A30.

Skillevegg mellom balkonger der en eller begge blir innglasset skal være i bygningsbrannklasse B60.

Tak over balkong i øverste etasje må være i bygningsbrannklasse B60.

Balkongene i oppgang 35 ligger i innvendig hjørne og eventuell innglassing av disse vil brannteknisk måtte vurderes strengere.

Der avstanden mellom balkong og vinduer i naboleilighet er mindre enn 5m, må sidevegg på balkongen være i brannklasse B60.

Redegjørelse for utførelse av disse branntekniske kravene må sendes inn.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende må være godkjent.

2. Redegjørelse for brannteknisk utførelse må være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Chris Hartmann
Ing.II

10

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Nordheim, Rolf
Boks 59

1471 SKÅRER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	920329894	93/36167

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	3. september 1993

Arbeidssted : 131/0064 Karl staffs vei 31-35
Byggherre : Ulven Borettslag V/Per Klingen, Karl Staffs Vei 13, 0265 OSLO
Arbeidets art: INNGLASSING AV BALKONGER

BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

HELE ARBEIDET

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing.II

Skj. B 37. 10 000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III
SENTRALBORD 417200

Kvartal III

131/2 blokk 1
132/1

A P P R O B A S J O N

RT/KRW J.nr. 2447/53

Ad: g.nr. 131/2
132/1 Kvartal III blokk 1

Anmelder: A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, Kr. Augustsgt.6. Oslo.

Eier: A/L Forsvarets Borettslag Ulven v/Arne Amundsen, Kr.Augustsgt.6, Oslo.

Arbeidets art: Våningshus

Byggemelding med vedlagte 11 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2 1924 med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7 1949, byggeforskriftene av 15/12 1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Approbasjonen er avhengig av departementets godkjennelse av unntakene som er meddelt herfra i skriv til Dem 3/10.53. Brannvesenets og helserådets pålegg, som er oversendt i gjenparter, må overholdes. Byggemeldingen har også vært forelagt Oslo Plan-og fasaderåd som uttaler: "Plan- og fasaderådet finner fasadene enstonige, men vil ikke motsette seg at disse godkjennes. Arkitekten anmodes om å legge frem til godkjennelse forslag til materialbehandling og farger." Tak over trapperom må utföres av brannfaste materialer. Avtrekkskanaler som föres gjennom etasjeskillerne må ha yttervanger av minst ½ stens mur eller 10 cm. betong. Tilfluktsrom må innredes og utföres etter gjeldende regler, se Lovtid.nr.32 1948. Intet rom i kjeller må nyttes til varig opphold.
Vedlagte trapperomsbestemmelser avsnitt B.p.2,4,5,6,7 må följes.
Forövrig vises til nedenfor nevnte punkter 1,2,3,4,7,8,9,11,12 og 13.

För byggetillatelse kan gis, må

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1 1951,
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspörsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spörsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling,
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr.ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjörelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
11. Rörleggerarbeidet må anmeldes til vann-og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medförer ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjöre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjöres regning med ström til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 10. oktober 1953.

Harald Wildhagen

Rolf Tönsager

EA/BK.2447/53.

A/L Boligbygglags Landsforbund,
Kr. Augustsgate 6,
O s l o.

Ang. dispensasjon fra bygningsloven for blåkkene 1-2-3 på gnr.131, bnr.2, Ulven, tilh. A/L Forsvarets borettslag, Ulven.

Herved skal man tillate seg å meddele at Deres søknad om dispensasjon fra bygningsforskriftenes kap. 24 § 4 er forelagt Det Kgl. Kommunal - og arbeidsdepartement, som den 26/3.54 meddeler:

" I henhold til § 7 om bygningsvesenet av 22.februar 1924 meddeles dispensasjon fra kap.24, § 4 i byggeforskriftene for oppføring av hus på ovennevnte eiendom.

Dispensasjonen meddeles i samsvar med innsendt søknad og tegninger på de vilkår som er fastsatt av formannskapet i møte den 11.mars 1954.

Saken har vært forelagt departementets branntekniske konsulent, jfr. vedlagte gjenpart."

Formannskapet tiltrådte i møte 11/3.54 bygningsrådets vedtak, som er meddelt Dem i skriv av 24/3.54.

Bygningssjefen i Oslo, den 8. mai 1954.

Harald Wildhagen

E. Aver.

A/L Norske Boligbyggelags
Landsforbund,
Kr. Augustsgt. 6,

O s l o.

29. juli 1958.

JSP/AM. 53/2447.

Ad. Våningshus på g.nr. 131/132, b.nr. 2/1, kvartal III, blokk 1,
Ulvenveien,
tilhörende A/L Forsvarets Borettslag Ulven, v/Arne Amundsen.

De reviderte kjellerplaner godkjennes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere stemplede kjellerplaner utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Y. Riis
bem.

J.S. Platou

Tillegg
min. kr. 20.-

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III • 41 72 00

/EBA

KOPI

Oslo, den 16/12-1960

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
gnr. 131/132, bnr. 2/1, bl. 1, kv. III, Ulvenvn.

Journalnr.
53/2447

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
5/12-1960

Bygningens art
Våningshus

Byggherre
A/L Forsvarets Borettslag Ulven, v/ Arne Amundsen, Kr. Augustsgt. 6, Oslo.

Byggemelder
A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, Kr. Augustsgt. 6, Oslo.

Ansvarshavende
Sivilingeniør Anders Aarflot, c/o Berntsen & Boe, Universitetsgt. 12,
Murmester Olaf Sandberg " " "

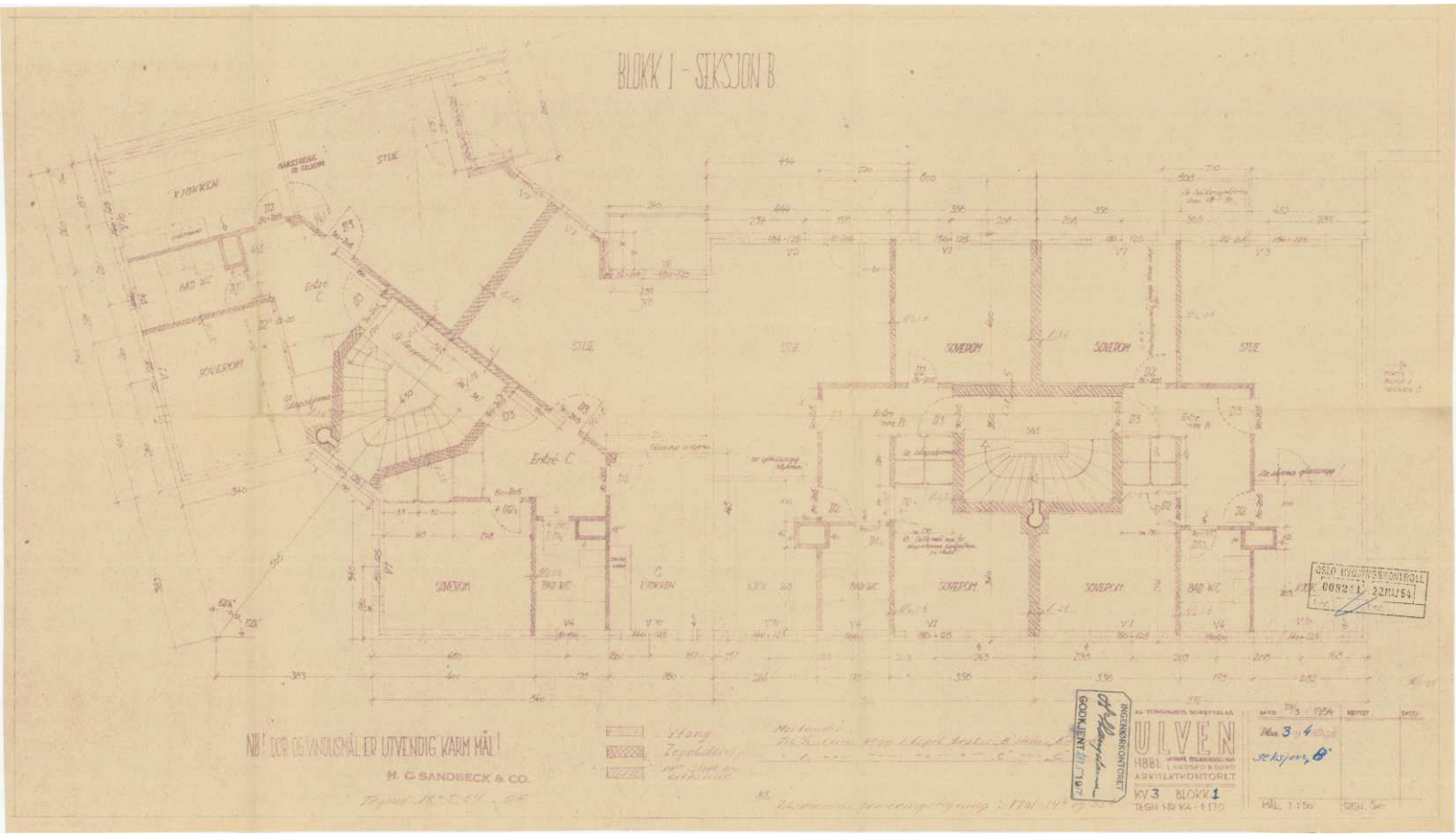
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

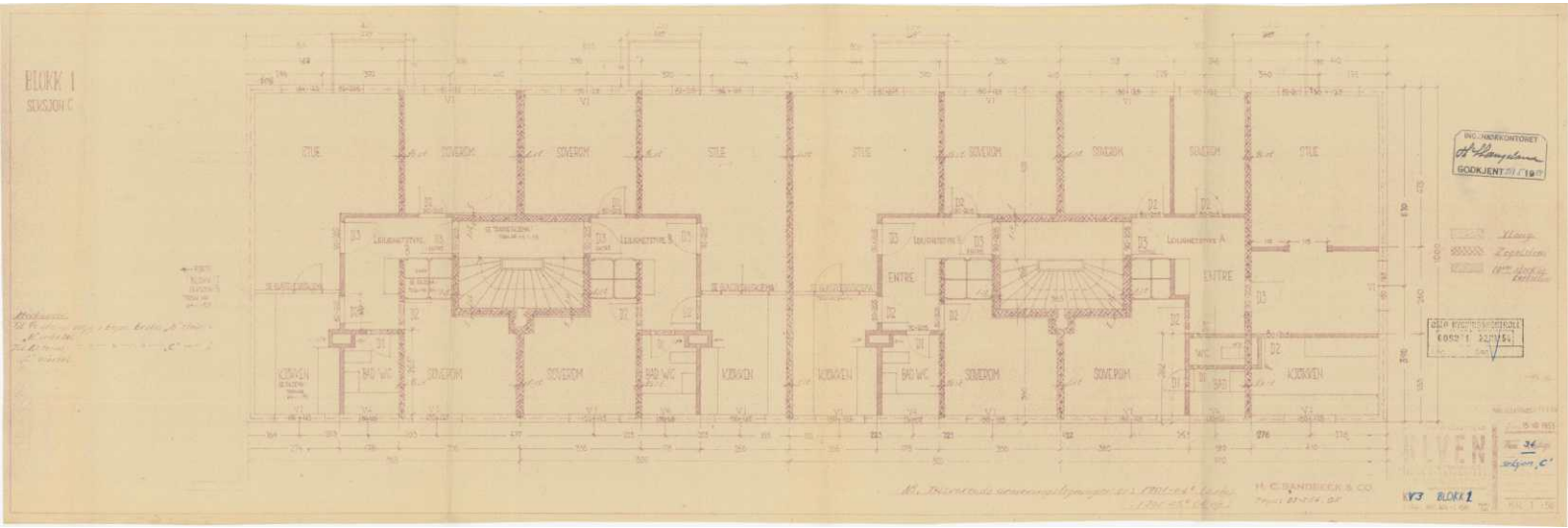
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

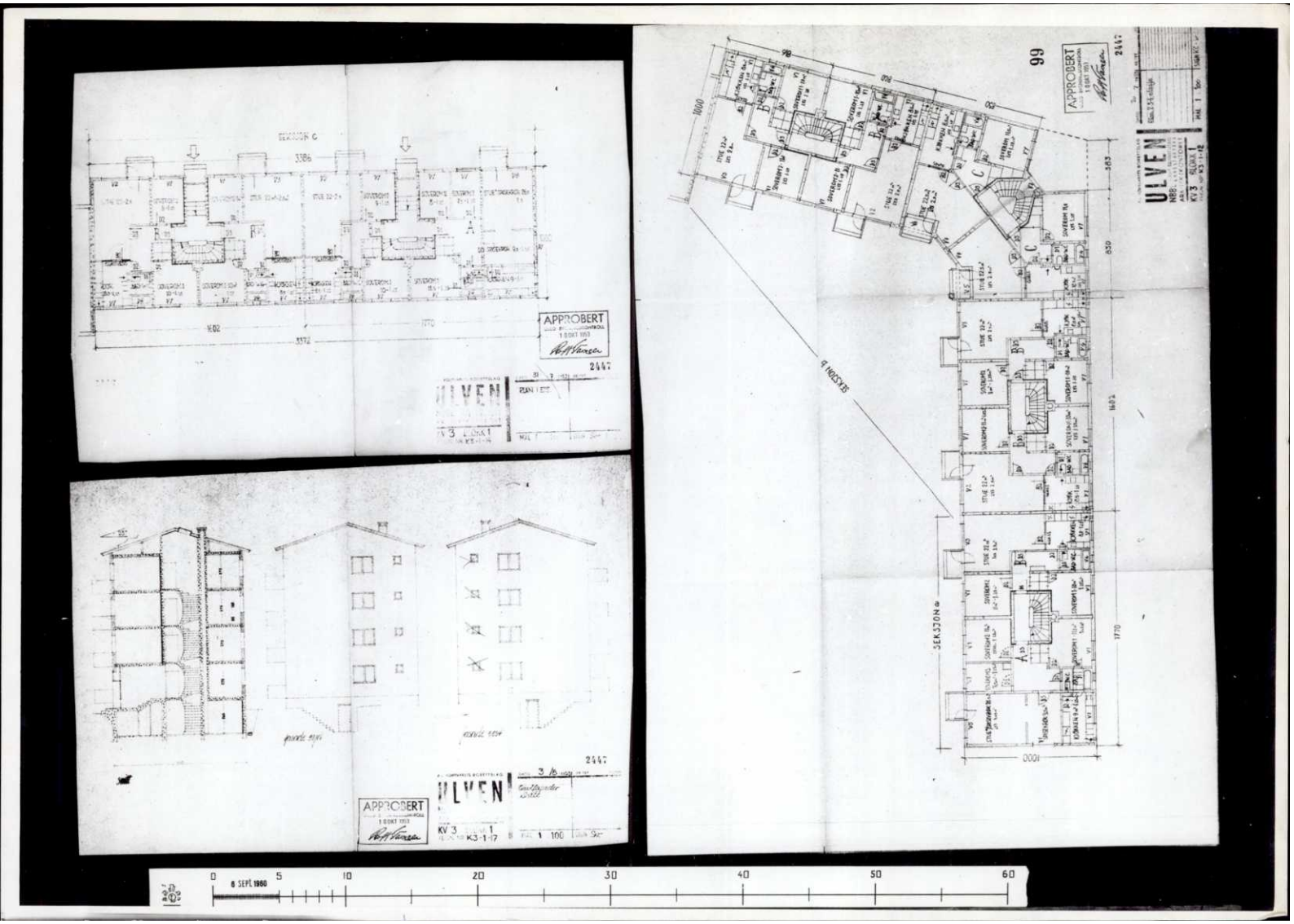
Bygningsinspektør
distriktsingeniør
H. Stangeland.

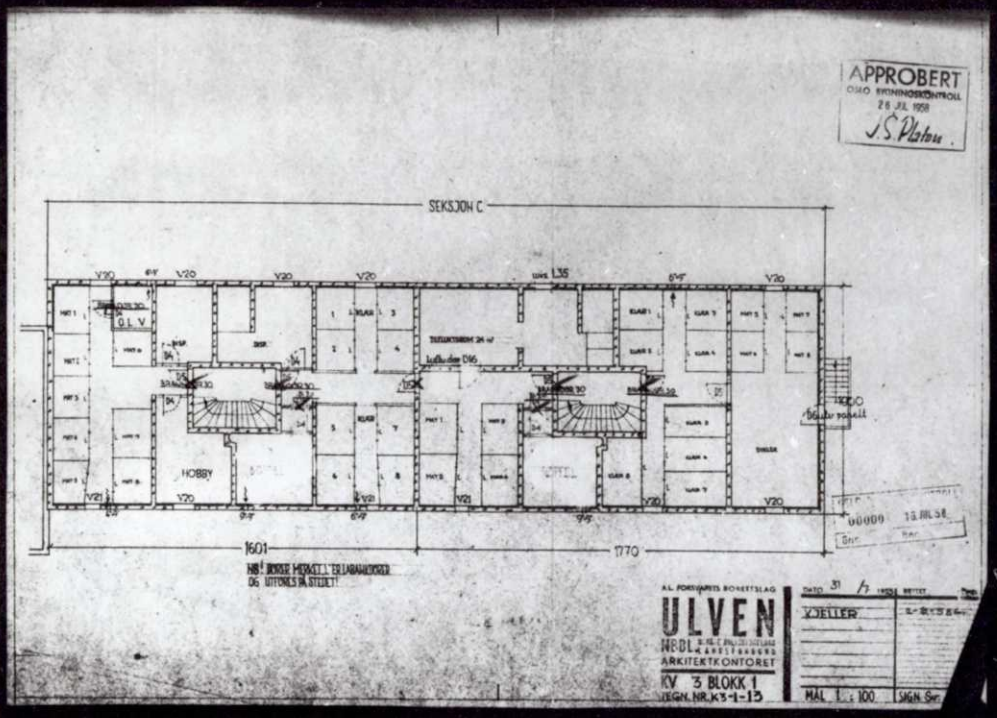
Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

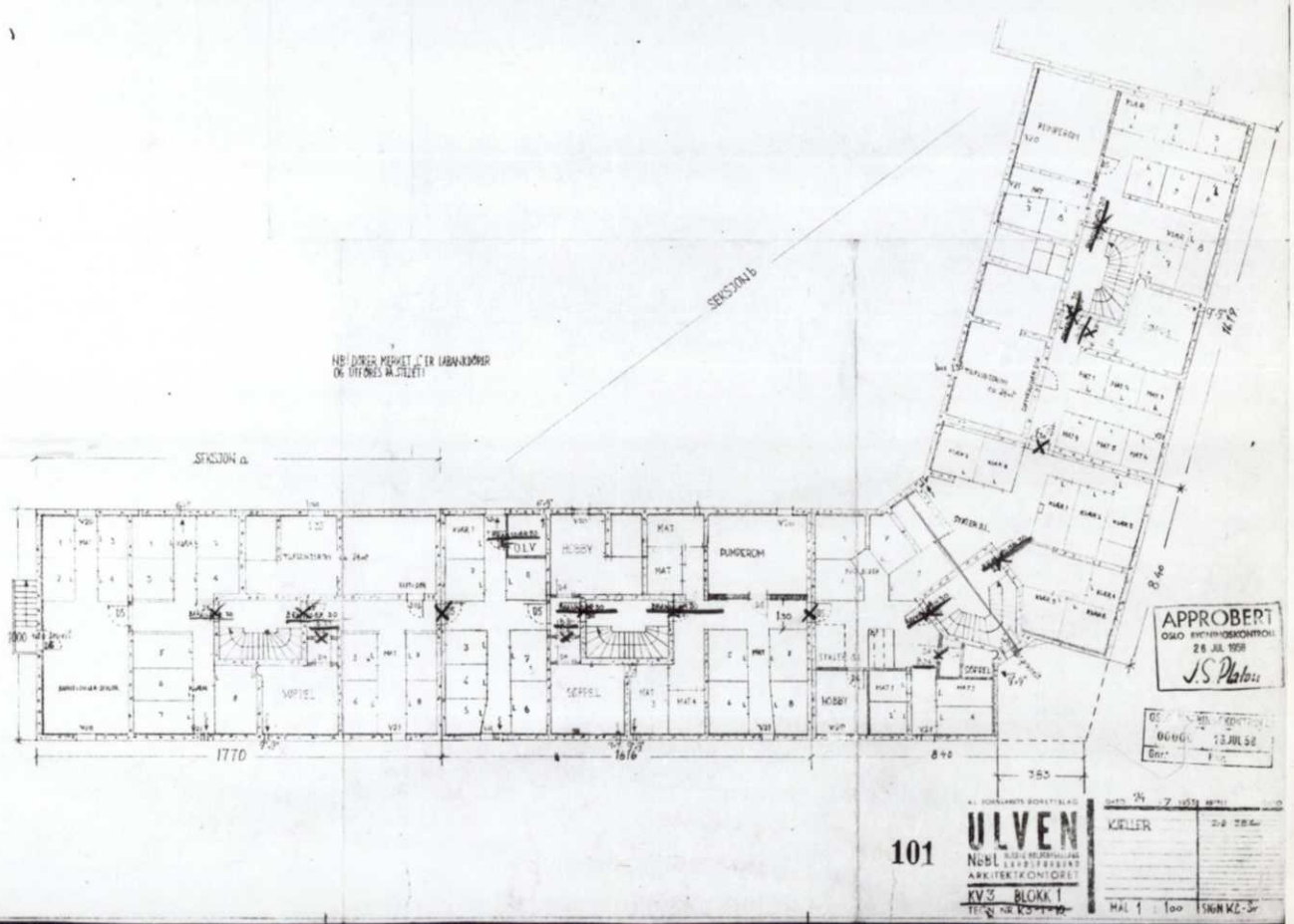
3000. 10-60. R. A. –

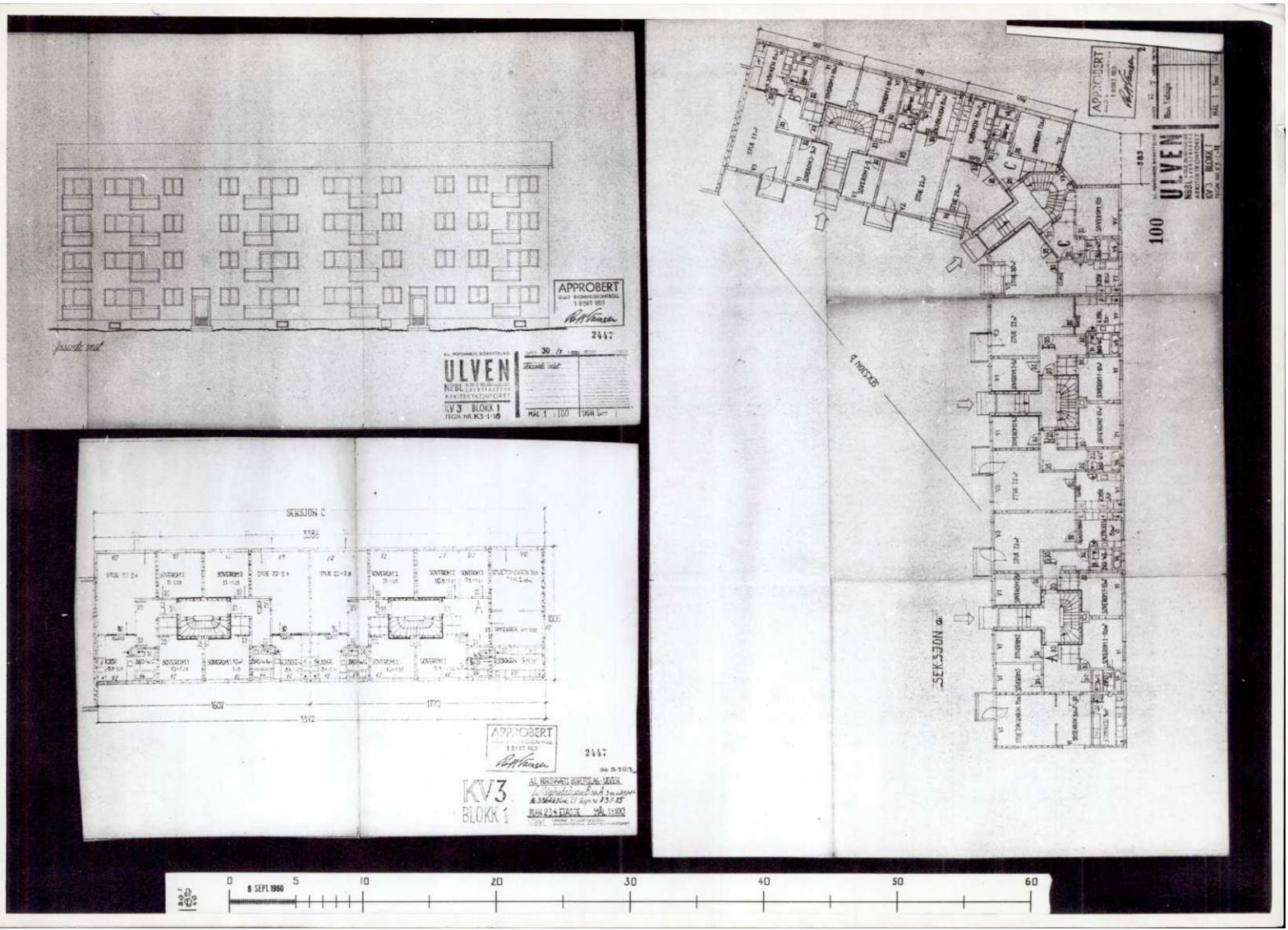

BLOKK I - SEKSJON B
KJØKKEN
STUE
SOVEROM
SOVEROM
STUE
Entré C
SOVEROM
BAD WC
KJØKKEN
SOVEROM
SOVEROM
BAD WC
OSLO BYGNINGSKONTROLL
008251 22MAI54
NB! UCP OG VINDUSMÅL ER UTVENDIG KARM MÅL!
H. C SANDBECK & CO.
GODKJENT
ULVEN
KV 3 BLOKK 1
TEGN NR VA-1130
MÅL 1:50
SEKSJON B

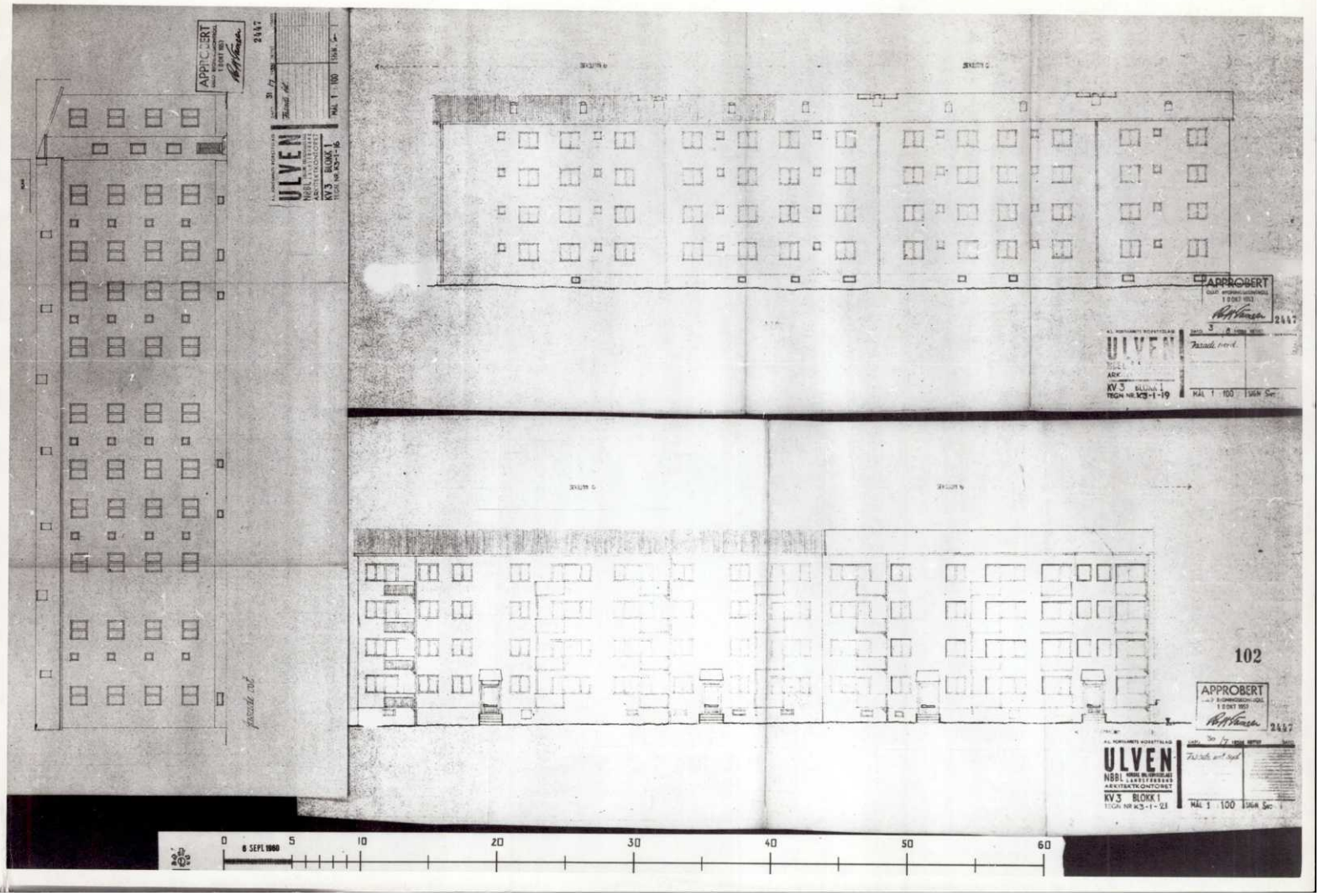

BLOKK 1
SEKSJON C
STUE
SOVEROM
KJØKKEN
BAD/WC
ENTRE
ING. KONTORET
GODKJENT
ALVEN
H. C. SUNDBECK & CO.
V3 BLOKK 1

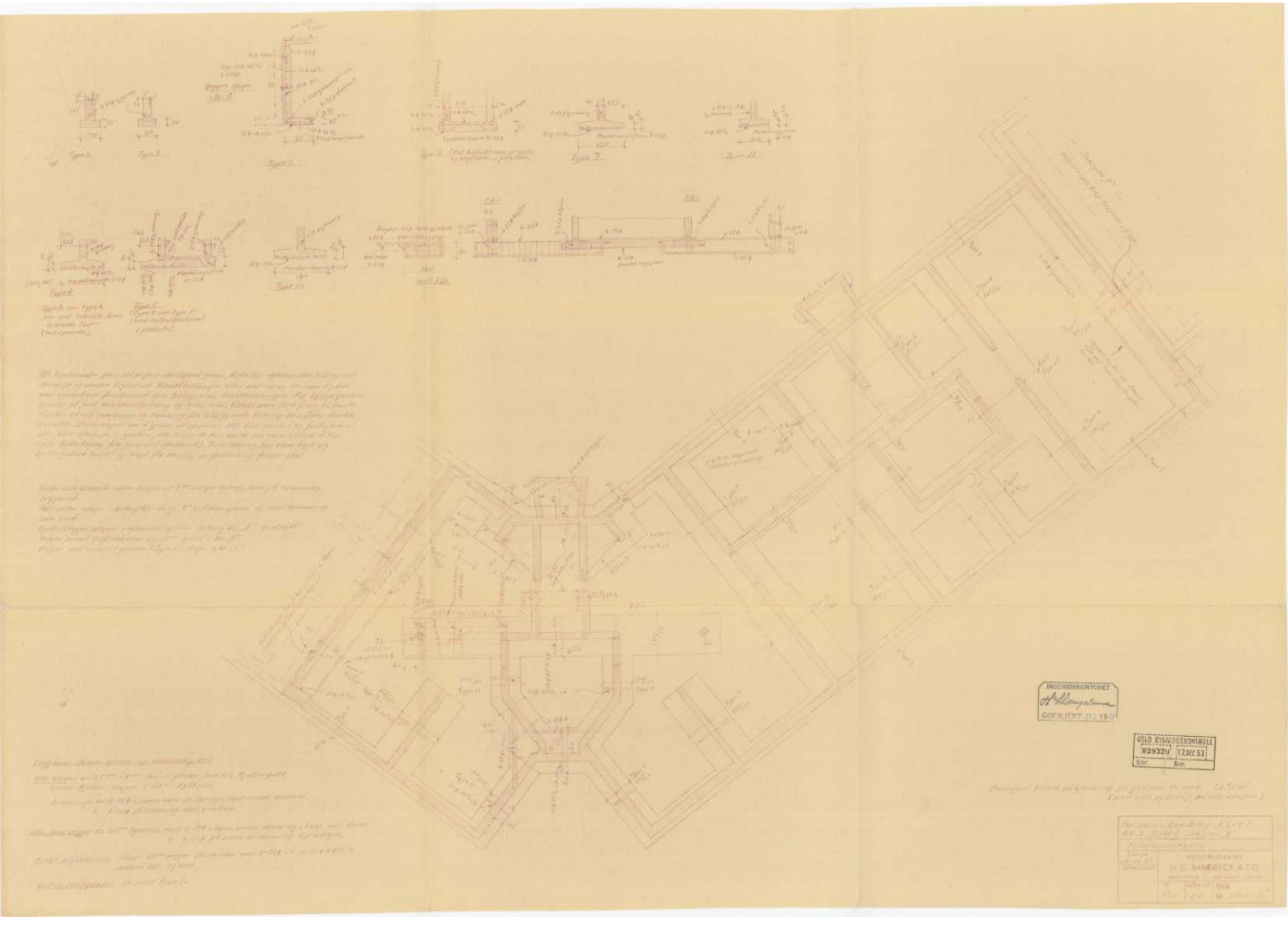

99
APPROBERT
ULVEN
SEKSJON B
SEKSJON C
KV 3
BLOKK 1
K3-1-12
0 5 10 20 30 40 50 60
8 SEPT. 1960


SEKSJON C
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
26 JUL 1958
J.S. Platou
HOBBY
1601
1770
NB! DØRER MERKET I ER LABANDØRER
OG UTFØRES PÅ STEDET
ULVEN
NOBL
ARKITEKTKONTORET
KV 3 BLOKK 1
TEGN. NR. K3-1-15
KJELLER
MÅL 1 : 100


SEKSJON b
SEKSJON a
NB! DØRER MERKET I ER LABANDØRER
OG UTFØRES PÅ STEDET
HOBBY
MAT
PUMPEROM
SPRØYTEL
1770
1670
840
385
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
26 JUL 1958
J.S. Platou
101
ULVEN
NOBL
ARKITEKTKONTORET
KV 3 BLOKK 1
KJELLER
MÅL 1 : 100


APPROBERT
ULVEN
KV3 BLOKK 1
SEKSJON C
7360
1602
1770
7372
APPROBERT
ULVEN
KV3
BLOKK 1
100
SEKSJON a
8 SEPT 1980
0 5 10 20 30 40 50 60

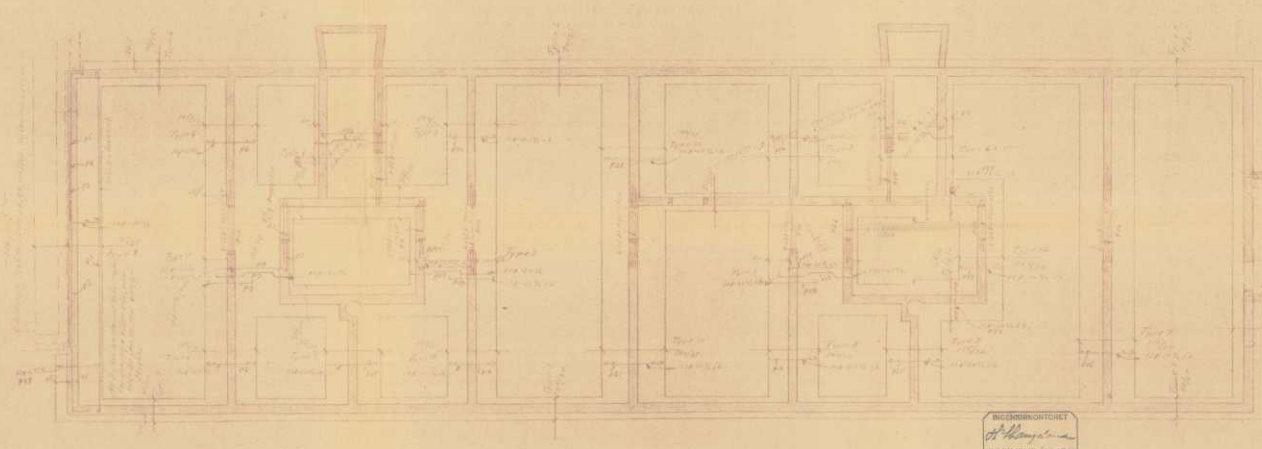

APPROBERT
2447
ULVEN
KV3 BLOKK I
MÅL 1 : 100
Fasade nord
APPROBERT
2447
ULVEN
KV3 BLOKK I
MÅL 1 : 100
102
APPROBERT
2447
ULVEN
KV3 BLOKK I
MÅL 1 : 100
6 SEPT 1960
0 5 10 20 30 40 50 60



INGENIØRKONTORET
GODKJENT 21.2 19 0

OSLO BYGNINGSKONTROLL
N29320 12DEC53
Gnr. Bnr.

INGENIØRENE
H. C. SANDBECK & CO.



INGENIØRKONTORET
GODKJENT

OSLO BYGNINGSKONTROLL
020320 | 17.DEC.53
Inn: Ut:

INGENIØRENE
H. C. SANDBECK & CO

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KOMPLETT
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250170
Vår referanse: 3805146/26872137
Bestilling: C3 2025-08-12 (6) 147

Dato
12.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9112	105	16.8.1958	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	131	64	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/9112/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-12 11:38

Stempelmrk. Kr. 140 —
Kassert den 16/8 58 av Bjørk.

16 AUG 1958 9112

Leiekontrakt.

Utleier: A/L Forsvarets Borettslag, Ulven.
Leier: Karsten Löken.

§ 1.

Leieforholdets gjenstand.

Leia gjelder butikklokalet i Karl Staffs vei 2 (samt lagerrom i kjeller). Butikklokalet er 121,8 m2, (lagerrommet ca. 87 m2 brutto).

§ 2 .

Bruken av lokalet - leilighet.

Bruksretten til lokalet omfatter handel av isenkram- og fargehandelsvarer etc. trukket opp i skriv fra h.r.adv. Sigurd Müller datert 18. november 1957 som forövrig er en del av denne kontrakt. Forövrig gis leieren bruksrett til 3-roms leilighet i Karl Staffs vei 2 - 3. etasje venstre. Jfr. husleiekontrakt dat. 2/12-1957. Denne bruksrett gjelder så lenge leieforholdet med butikklokalet består.

§ 3.

Innskudd og leie.

Det er fastsatt et fellesinnskudd for leiligheten og butikklokalet på kr. 40.000,- for hvilket belöp det er utstedt gjeldsbevis.

Butikken.
Husleia er for tiden kr. 11.745 pr. år (kr.75,-x121,8, kr. 15,-x87) som leieren betale forskuddsvis med 1/12 hver den 1. i måneden. Leia löper fra den dag lokalet stilles til disposisjon for leieren. I tillegg hertil betales forholdsvis del av utgifter til varmt vann og varme. Hvorav a konto belöp for tiden er kr. 1.000,- pr. år. Endelig oppgjör blir å foreta når brendselsregnskapet foreligger for sesongen.

§ 4.

Overlevering av lokalet.

Utleieren plikter å stille lokalet til rådighet for leieren i den stand som de respektive entreprenörer levere det i henhold til Deres kontrakt med utleieren. Kloakk- og vannledninger samt elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter etter beskrivelsen, skal være i ordentlig stand för vedlikeholdsplikten overföres til leieren

Den övrige innredning av lokalene bekostes av leieren, og skal på forhånd godkjennes av utleieren. Det må ikke foretas innredning eller monteres innretninger som medförer ulemper for de övrige leieboere eller påförer eiendommen ökte utgifter.

Klage over at lokalet ikke er i kontraktsmessig stand må leieren i fall sette fram innen 14 dager etter at han har overtatt lokalet. Hvis ikke klage er satt fram, regnes forholdet for godtatt. Reklamasjonsfristen gjelder dog bare de mangler som det har vært mulig å oppdage.

§ 5.

Vedlikeholdet.

a) Det påhviler leieren å besörge åg bekoste det innvendige vedlikehold av lokaler, heri medregnet vindusglass og reklameskilter. I samsvar med dette må eventuell glassforsikring betales av leieren. Leieren plikter å behandle lokalet og eiendommen ellers med tilbörlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av ro og orden i gården og forsvarlig behandling av eiendommen, (jfr. § 6) Han må erstatte all skade som skyldes ham selv eller personer i hans tjeneste, således som skader ved frysing, for såvidt det kan legges leieren eller noen i hans tjeneste til last.

Hvis leierens bruk av lokalet medförer stöy eller andre ulemper som gir leieboerne i bygget grunn til berettiget klage, har utleieren rett til å kreve leieavtalen annullert. Det samme gjelder bruken av lokalet ut over den vanlige arbeidstid, som regnes fra kl. 8 morgen til 1 time etter vanlig stengetid for forretninger av samme art i ströket til enhver tid. Ekstra isolasjon som blir nödvendig på grunn av stöy som kommer inn under foregående avsnitt, bekostes av leieren.

b) Utleieren har når som helst adgang til å kontrollere vedlikeholdet av lokalet som leieren har plikt til å holde i forsvarlig stand.

c) Leieren pliikter å holde forretningen på et konkurransemessig nivå.

d) Oppsetting av reklameskilter skal godkjennes av utleieren.

§ 6.

Husordensregler.

De samme husordensregler som gjelder for leilighetene i utleierens eiendom gjelder også som en del av denne kontrakt.

§ 7 .

Leieforholdets varighet.

Leieforholdet gjelder for lo år med rett for leieren til å fornye avtalen i ytterligere lo år. Leieren plikter innen 6 måneder för utlöpet av leietida å si fra om han krever leieforholdet fornyet. Hver av partene har adgang til å kreve leia regulert med 1 måneds varsel hvis forholdene på leiemarkedet i sin alminnelighet eller i det strök hvor det leide lokalet ligger, gjör det berettige I fall det oppstår tvist om dette spörsmål, forelegges saken kontrollnemnda til avgjörelse.
Leieavtalen kan ikke overdras uten godkjenning av utleiren. Utleieren har forkjöpsrett.
Utleieren har fortrinnsrett til å utpeke eventuell ny leier på betingelser som fastsettes av kontrollnemnda.
Framleie av butikklokalet kan ikke foretas uten godkjenning av utleieren.

Det utstyr og de innredningsarbeider som leieren har bekostet forblir leierens eiendom til fri rådighet. Ved fraflytning plikter leieren å sette lokalet i vel vedlikeholdt stand. Nagelfaste ting som leieren har anskaffet overleveres i den stand de er ved fraflytningen, eller fjernes i fall dette kreves av utleieren.

§ 8 .

Endring av leieforholdet.

Leieavtalen faller bort hvis det leide lokalet blir ödelagt av brann eller annen hendelig begivenhet, likegyldig om det skjer för eller etter at leieren har overtatt lokalet. Leieren skal dog har fortrinnsrett til leie av nytt, tilsvarende lokale, hvis utleieren kan skaffe slikt.

§ 9 .

Leierens avtalebrudd.

Blir leia eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig påkrav som er sendt på eller etter forfallsdag, eller flytter han ikke når leietida er ute, kan han kastes ut uten söksmål eller §3, nr. 9 i Tvangsfullbyrdelsesloven. Leieren kan ikke sette fram motkrav på utleieren med mindre motkravet er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik, eller det er gitt depositum i samsvar med § 4o i husleieloven.
Gjör leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan ut-

leieren heve avtalen med lovlig varsel til förste alminnelige flyttedag. Hvis leieren flytter etter utkastelse eller krav fra utleieren på grunn av misligholdelse, plikter han å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie, dog begrenset til gjeldsbevisets pålydende. Leieren må også betale de kostnader som utkastelse, söksmål og ryddiggjöring i fall förer med seg.

§ 10.

Verneting.

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som oppstår vedrörende leieforholdet.

§ 11.

Eventuelle kostnader til stempling og tinglysing av nærværende kontrakt betales av leieren.
Nærværende kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav partene har fått hvert sitt.

Oslo, den 24/5-1958.
Som utleier:
pr. A/L Forsvarets Borettslag Ulven.
W.Wexahl Johansen (sign) O. Romsland (sign)
fung.form.

Oslo, den 2/12-1957
Som leier:
K. Löken (sign)

Som hejmmelshaver samtykker vi herved i nærværende leiekontrakt.
Oslo, den

G O D K J E N T.

på vegne av Opplysningsvesenets Fond som hjemmelsinnehaver til Östre Aker prestegård gnr.131,bnr.2.

Kirke- og undervisningsdepartementet.
Oslo,den 30.juli 1958.
Birger Bergersen(sign.)
(sign.uleselig).

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KOMPLETT
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250170
Vår referanse: 3805147/26872142
Bestilling: C3 2025-08-12 (6) 142

Dato
12.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1339	105	2.2.1963	NYE VILKÅR I LEIE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	131	64	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[X] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KOMPLETT
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250170
Vår referanse: 3805150/26872157
Bestilling: C3 2025-08-12 (6) 144

Dato
12.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9234	105	24.7.1962	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	131	64	0	0

☑ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring
vedrørende

25 JULI 1962
9234

Gnr. 131, bnr. ~~2~~ 64 seksjon A, Ulvenveien.

Eiendom

Garasjer — Arbeidets art

61/4049 — Bygn.kontr. j.nr.

Den 29/6-62 *har Oslo bygningsråd* ~~bygningsråd~~ *bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 2. juli 1962

A/L Forsvarets Borettslag Ulven
L. Wendelborg R. Lamm
Byggherrens underskrift.

A/L Forsvarets Borettslag Ulven
L. Wendelborg R. Lamm
Skjøtehavers underskrift.

G O D K J E N T

Oslo, 25. juli 1962
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

G. Queseth

Thor Fuglerud

KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET 25 JUL 1962

Avskriftens riktighet bekreftes

1000 - R. A. - 9-60.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KOMPLETT
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250170
Vår referanse: 3805151/26872162
Bestilling: C3 2025-08-12 (6) 141

Dato
12.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9235	105	24.7.1962	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	131	64	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/9235/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-12 11:34

Erklæring

vedrørende

25 JULI 1962
9235

Gnr. 131, bnr. ~~2~~ 64, Ulvenveien ,Ulven
Eiendom

Garasjer
Arbeidets art

61/4050
Bygn.kontr. j.nr.

Den 29/6-62 *har Oslo bygningsråd/bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 2. juli 1962

A/L Forsvarets Borettslag Ulven
L. Wendelborg R. Rønning
Byggherrens underskrift.

A/L Forsvarets Borettslag Ulven
L. Wendelborg R. Rønning
Skjøteinnehavers underskrift.

G O D K J E N T

Oslo, 25. juli 1962
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

G. Queseth

Thor Fuglerud

Kirke- og undervisningsdepartementet
Arkivbenk.
Nr. 8950 24. JUL 1962

Avskriftens riktighet bekreftes

1000 - R. A. - 9-60.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KOMPLETT
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250170
Vår referanse: 3805148/26872147
Bestilling: C3 2025-08-12 (6) 143

Dato
12.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13699	105	4.11.1959	BESTEMMELSE OM VEG FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	131	64	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/13699/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-12 11:35

FESTEKONTRAKT

-4 NOV 1959 13699

Kirke- og undervisningsdepartementet fester bort til A/L Forsvarets Borettslag, Ulven, en parsell på i alt 56.792 kvm. av Östre Aker prestegård, gnr. 131 bnr. 2 i Östre Aker, Oslo. Parsellen har ved kart- og oppmålingsforretning avholdt 11.september 1958, sluttet 8.mai 1959 og tinglyst 6.august 1959, fått eget matr.nr.: gnr. 131 bnr. 64.

Parsellen bortfestes i den stand den er ved festeforholdets begynnelse og med de forpliktelser som måtte påhvile den. Parsellen har de grenser som er angitt i målebrevet av 8. mai 1959.

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 år regnet fra 1.oktober 1953.

2. For festet betales en årlig avgift av kr.11.350,-, som betales etterskuddsvis innen 1.oktober hvert år til Kirke- og undervisningsdepartementet eller den som departementet måtte bemyndige til å innkreve avgiften. Festeavgiften er regnet etter kr.200,- pr. år pr. dekar, slik som tidligere avtalt mellom partene.

   Når 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan det offentlige eller festeren innen to år - hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som godkjennes av Kirkedepartementet - kreve holdt skjön til bestemmelse om - og i tilfelle til hvilket beløp - den årlige festeavgift bör forhöyes eller nedsettes, under hensyntagen til rentenivået og til endringer i parsellens verdi som ikke skyldes festerens egne foranstaltninger.

   Skjönnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevningsmyndighet som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjönnet utredes av rekvirenten. Slikt skjönn kan også departementet kreve om festeretten går over til andre enn festerens bo, jfr. post 7 nedenfor.

3. I festet medfölger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen, medmindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

4. Parsellens innhegning (oppföring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for prestegården. Festeren må rette seg etter de bestemmelser om regulering og bebyggelse m.v. som följer av gjeldende forskrifter og vedtekter.

5. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har Kirkedeparte-

mentet som bortfester 1. prioritets panterett i de hus og anlegg som er eller blir oppfört på parsellen.

For lån eller bidrag av det offentlige vikes dog prioritet med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag, likesom også 1. prioritets panterett i andre tilfeller kan frafalles etter særskilt söknad om dette.

6. Unnlatelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 - tre - måneder etter forfallstid er å anse som en vesentlig misligholdelse som berettiger departementet til å erklære festet for brutt. Hvorvidt annen misligholdelse av kontraktsvilkårene medförer rett for departementet til å erklære festet for brutt, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjönn overensstemmende med post 2. Festet kan for övrig ikke oppsies eller oppheves innen festetidens utlöp, medmindre det med departementets samtykke treffes overenskomst om dette.

7. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan med departementets samtykke overdras til andre. Uten slikt samtykke er overföring av festeretten ugyldig.

   Likeledes skal festeren med departementets samtykke ha rett til å foreta frembortfeste av enkelte deler av parsellen.

   Slikt frembortfeste må skje på vilkår som ikke strider mot bestemmelsene i denne kontrakt. Omkostninger ved slik oppdeling er departementet uvedkommende.

8. Når festet av hvilken som helst grunn opphörer, påhviler det ikke departementet noen innlösningsplikt for hus, eller anlegg på parsellen eller noen erstatning for utförte forbedringer, hvorimot parsellen - forsåvidt det ikke treffes annen overenskomst - kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 1 - ett - år etter festets opphör.

   Skulle festet opphöre mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av kreditt - eller hypotekforeninger, eller hvor försteprioritets panterett for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet ha rett til å sette festeren ut av parsellen ~~og husets eller husenes besittelse. Ryddiggjörelse skal da~~ ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til festerettens overföring til ny fester, mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

9. I tilfelle av avståing av parsellen eller deler derav til grunn for gate, vei, bane, kraft- og telefonledninger og liknende, hvortil det - om ekspropriasjon ikke finner sted - behöves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatninger grunneieren og innbetales til denne eller det offentlige uten at det tilkommer festeren noen annen erstatning for dette enn at festeavgiften nedsettes i forhold til störrelsen av det avståtte areal. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjönn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfeller hvor grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.

10. Festeren overtar fra festetidens begynnelse å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, eller en etter störrelsen forholdsmessig del av de skatter m.v. som påhviler prestegården. Festeren må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc., og har - uten erstatning av departementet - å finne seg i enhver bestemmelse som vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndigheter måtte fastsette vedrörende parsellen.

11. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen, så som utgifter til utferdigelse og tinglysning av målebrev, stempling og tinglysing av festekontrakten m.v.

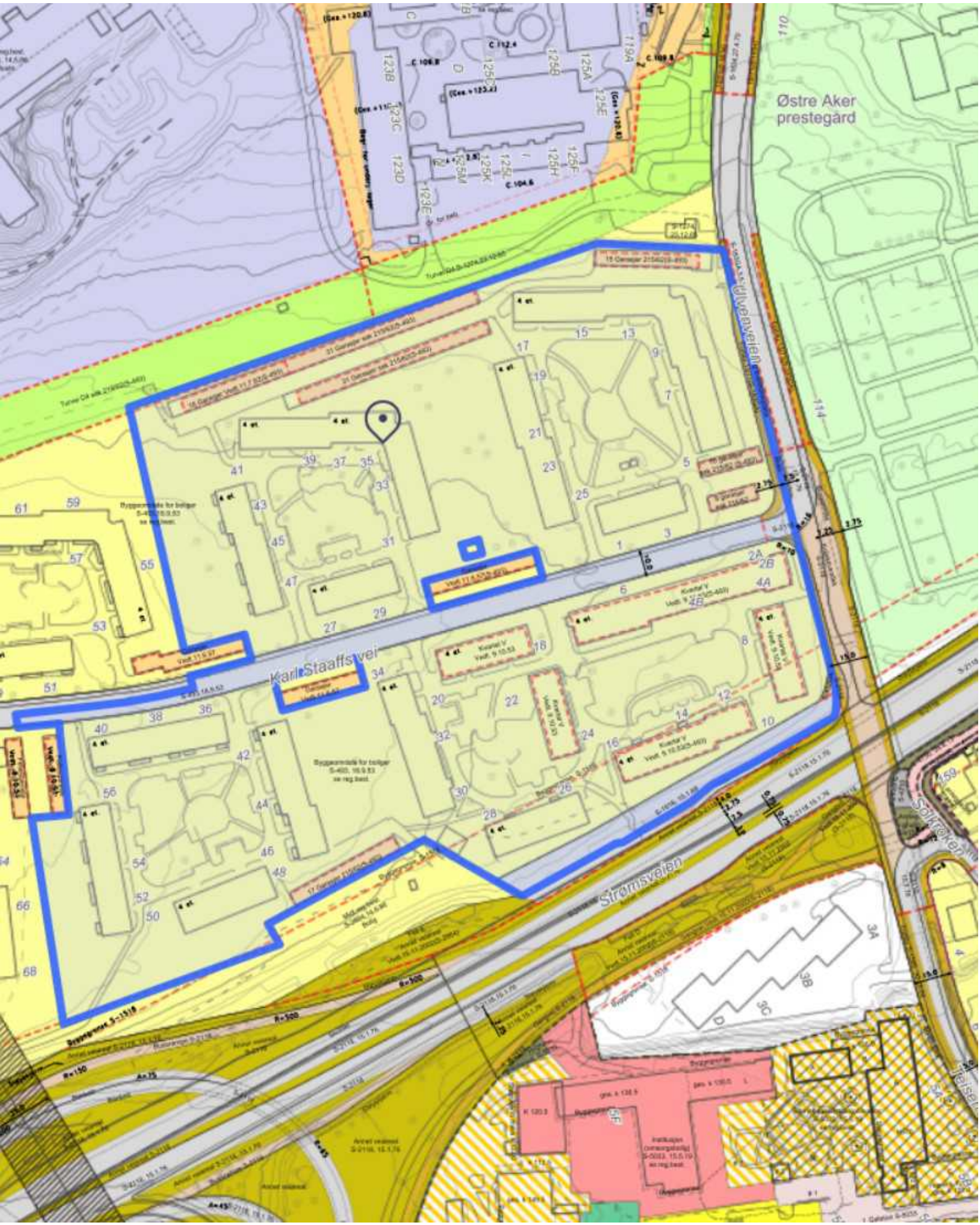
Som fester:
Oslo, den 19 oktober 1959.

Johs Bjugn (Sign.) I. Wendelborg (Sign.)
A/L FORSVARETS BORETTSLAG ULVEN

Som bortfester:
Oslo, den 21.oktober 1959.
Kirke- og undervisningsdepartementet
Etter fullmakt:
Ö. Jahr (S)

Avskriftens riktighet bekreftes:
Sigurd Tveiten

Eigil Holm (S)
Stempelmrk. Kr. 2900. ~~1400.~~ -
Kassert den 4/11-59 av
Hyakes.


Østre Aker prestegård
Karl Staaffs vei
Strømsveien
Ullernveien
Solliveien

Oslo

S-493

Regulerings- og bebyggelseplan med vedtekter for deler av gnr.131 bnr.2 og gnr.132 bnr.1 m.v.

Vedtaksdato: 18.09.1953

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195301491

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 21562, V110762, V110657, V191154, V091053, V081057

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vedtekter for boligareal på del av gnr. 131, bnr. 1 + 2 mfl., Ulven og av gnr. 132, bnr.1 m.fl., Teisen.

§ 1. Arealet skal bebygges med blokker i mur eller betong.

§ 2. Alle blokker skal innredes for vanlig boligbebyggelse. Blokkenes plassering og størrelse er vist på planen.

§ 3. Den nøyaktige gesimshøyde og eventuelle avtrapning fastsettes av byplankontoret i forbindelse med utstedelse av situasjonskart i M. 1:500. Ens takform og takvinkel gjennomføres for alle blokker.

§ 4. Tørkestativer anbringes i det fri og løses hagemessig med innhegning i form av pergola eller lignende.

§ 5. Det oppsettes felles antenneanlegg for hver bygning.

§ 6. Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsovner eller søppelnedkast idet utvendige søppelkasser ikke tillates.

§ 7. Samtlige blokker skal gis ensartet material- og fargebehandling som skal godkjennes av bygningskontrollen.

§ 8. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 9. Det tillates ikke oppsatt gjerder.

§ 10. I samtlige blokker forutsettes innredet gjennomgående leiligheter.

§ 11. Planerings- og beplantningsplan for hele anlegget i minste målestokk 1:200 skal foreligge samtidig med bygningstegningene.

§ 12. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

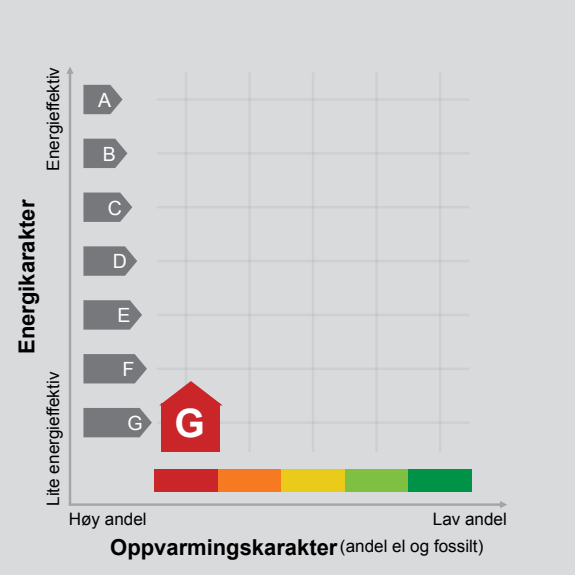
§ 13. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 14. Byplanrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtekters punkt 2-5 og 10 innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter oppstrukne rammer.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

ENERGIATTEST

Adresse	Karl Staaffs vei 35
Postnummer	0665
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	131
Bruksnummer	64
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80289510
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-156434
Dato	18.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 3 832 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 832 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 12: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 26: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Karl Staaffs vei 35, 0665 Oslo
Gnr. 131, Bnr. 64, andelsnr. 115 i ULVEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250170

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@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.
