

Karl Staaffs vei 37



Velkommen til

Karl Staaffs vei 37



Salgsoppgaven produsert 21. mars 2025

Ulven

Lys, stilren og gjennomgående 3-r toppleilighet med sydvendt balkong - God intern beliggenhet - Varmtvann og fyring inkl

Prisantydning	4 690 000,-
Fellesgjeld	235 842,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 927 192,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 885,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	72 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1955

Megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Kristoffer Mjåtveit har gleden av presentere Karl Staaffs vei 37 - En innbydende, lys og gjennomgående 3-roms toppleilighet med solrik balkong, god intern beliggenhet og optimal planløsning.

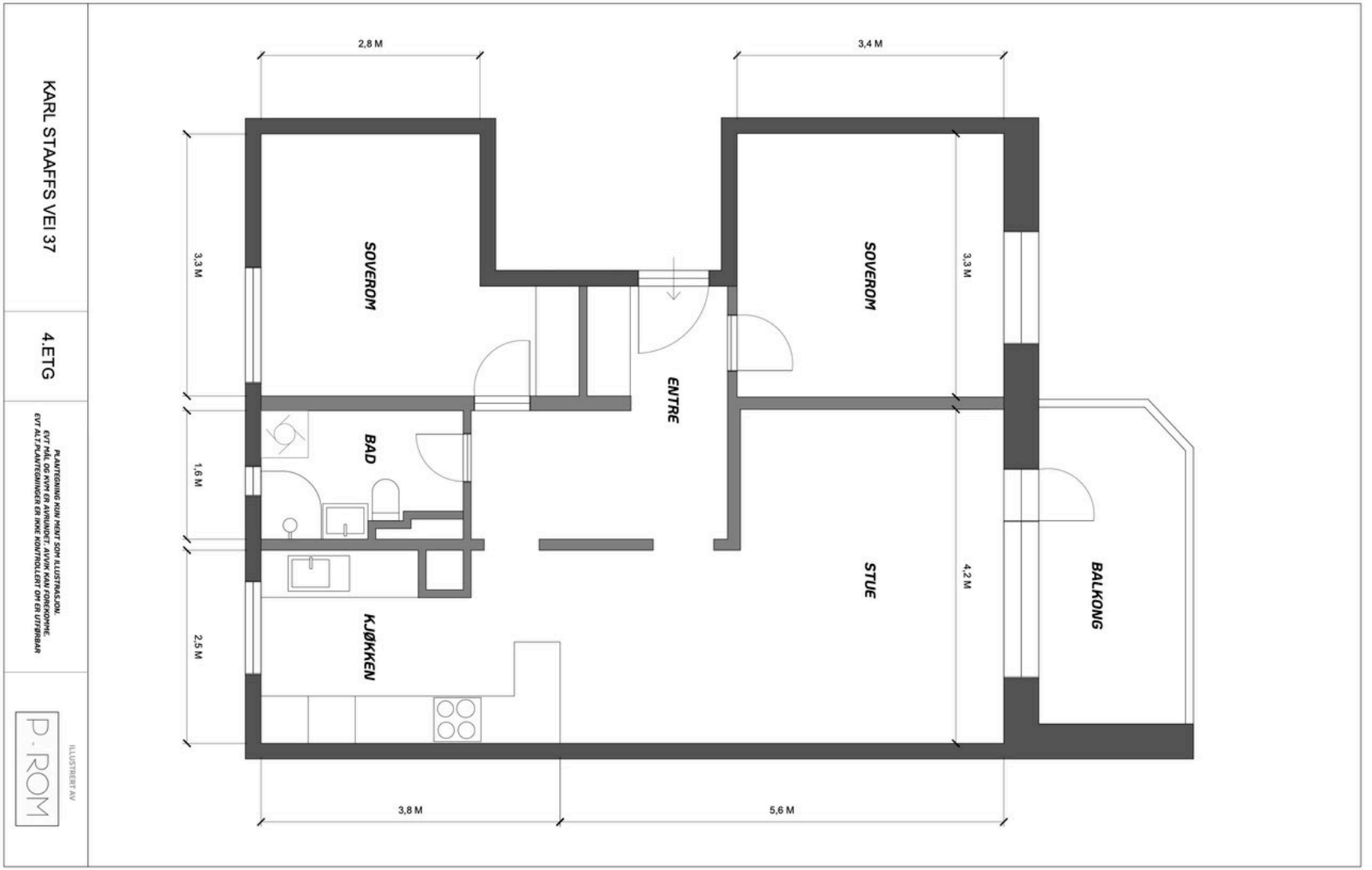
- Leiligheten har god beliggenhet i en hyggelig blindvei med grønne omgivelser. Det er gangavstand til både offentlig kommunikasjon og dagligvarehandel.

- Arealet i boligen fordeler seg på gang med garderobeskap, åpen kjøkken- og stueløsning, to gode soverom og flislagt bad.

- Solrik, sydvendt balkong på 7 kvm. med fint utsyn mot bakgård
- Nyslipt (2024) furugulv og nymalte vegger holdt i stilige fargetoner
- Gjennomgående planløsning med store vindusflater
- Ingen innsyn eller gjenboere
- To kjellerboder
- Varmtvann og fyring inkl
- Ingen dok.avigft
- Frodige fellesarealer med lekeplass

Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	72 kvm
TBA:	7 kvm


2,8 M
3,4 M
SOVEROM
3,3 M
SOVEROM
3,3 M
ENTRE
BAD
1,6 M
KJØKKEN
2,5 M
STUE
4,2 M
BALKONG
3,8 M
5,6 M
KARL STAAFFS VEI 37
4.ETG
PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG KVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.
ALT PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR
ILLUSTRERT AV
P-ROM








PARIS


FORVM













Informasjon

Karl Staaffs vei 37

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0112/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Karl Staaffs vei 37, 0665 OSLO
Gnr 131, bnr 64 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 253 i Ulven Borettslag, org.nr. 947851217

Selgere
Vilde Aardal
Tone Thaulow Selfors

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)
235 842,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 925 842,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 927 192,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 936 492,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 67 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på ca. 3,3 og 2,2 kvm. Disse er merket 37-4-V

Standard

Entré:
Velkommen inn! Her får du et umiddelbart godt og gjennomført førsteinntrykk av denne gjennomførte og flott 3-roms leiligheten. Det er god plass oppbavaring av sko og yttertøy i innebygd garderobeskap. Gangen har en sentral plassering i leiligheten som sikrer god flyt mellom alle rom.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Klassisk og flott kjøkken med skjermet plassering i rommet. Lys innredning med hvite profilerte fronter, enkelte vitrinefronter, benkeplate i laminat og bistrofliser over kjøkkenbenk. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, mikro og frittstående kjøl/ fryseskap. Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut til yttervegg. Det er godt med lagringsplass i både skap og skuffer, samt god plass til matlaging. Fra kjøkkenvinduet er det åpent og fint utsyn.

Leiligheten har en lys og innbydende stue av god størrelse. Det er fint plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement samt stort spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Rommet har godt lysinnslipp via store vindusflater og gjennomgående planløsning som sikrer optimale lysforhold. Leiligheten har overflater som er pusset opp i 2024 med nyslipt gulv og nymalte vegger. Rommet har en åpen og sosial løsning med flere naturlig innredningsalternativer.

Fra stuen er det utgang til en sydvendt, overbygd balkong på 7 kvm. Her er det plass til utemøblement, grill og beplanting. Balkongen har åpent og fint utsyn mot borettslagets idylliske bakgård.

To soverom:
Leiligheten har to lune og romslige soverom. På hovesoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og åpen garderobeløsning langs den ene veggen. Soverom 2 passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det plass til eksempelvis seng, skrivepult og skap/kommode. Begge soverommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Tidløst og funksjonelt bad fra 2004 med flislagte overflater og vannbåren gulvvarme. Badet inneholder dusjhjørne med skyvedører i glass, vegghengt toalett og baderomsinnredning med servantskap, servant med ett-greps blandebatteri og speilskap på vegg. Belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget.

Overflater:
Gulv: Laminat, furugulv og flislagt gulv på badet. Gulv er slipt i 2024.
Vegger: Veggene har malte plater og betong. Det er flislagte vegger på badet.
Himling: Innvendige tak har malte plater og malt betong. Takhøyden er målt til 2,54 meter i stuen.

Parkering

Borettslaget har noen utendørs p-plasser til leie etter gjeldende venteliste.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Sliping og lakkering av gulvet (stue, kjøkken og begge soverom) utført av faglært - Fiskebeinparkett AS
Listing på stue, kjøkken og begge soverom - gjort av eiere
Helsparkling og maling av soverom 2 - utført av faglært - Malemester Kirkeby
Malt vegger og tak på stue, kjøkken og soverom 1 - gjort av eiere

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Festemateriell ved blandebatteri bør etterfuges (fra tilstsandsrapport 05.03.2024)

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Har opplevd tidvis noe drypping fra takvinduet i trappeoppgangen - meldt fra til styret.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er en del skjevheter i gulvet, speiselt i stue/ kjøkken og i entré. Liten svikt i gulvet ved mellom stue og kjøkken, samt på soverom 2 (på baksiden) . Informasjon hentet fra egenerklæringen fra tidligere eier: Boligen har også en tynn riss i veggen mellom stue og kjøkken som går fra kjøkkenbenk til taket. Oppstod etter sprengingsarbeide i nærheten av Karl Staffs Vei i 2023.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja
Beskriv: Delvis tett sluk i dusjen gjorde at det kom litt vann opp når vaskemaskinen tømte seg. Sluket ble renset og det har ikke vært noe problem siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: I følge styret er det enkelte leiligheter som opplever susing fra radiatorene. Styret er på saken nå. Radiatoren på stue fungerer fint om den luftes med jevne mellomrom.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Foreligger en tilstandsvurdering fra 2024 - skal utarbeides en ny nå i forbindelse med salget.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport fra 2024 - utført 29.02.2024

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Statnett bygger ny kabelforbindelse mellom Sogn og Ulven. Ifm. med dette er det sprengningsarbeid i nærheten.
https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/sogn-ulven/

Selgers egnerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marius Haraldsen

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser.
- Konstruksjoner i betong/mur.
- Yttervegger utvendig forblendet med teglstein.
- Yttertak av tre antatt tekket med papp/folie.

Leiligheten:
- Bygningen har malte trevinduer fra 1984 med 3-lags glass.
- Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
- Balkongdør med glass fra 1984.
- Balkong på ca. 7 kvm.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

- Dører:
Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

- Balkong:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder

- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Overflater gulv bad:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Ventilasjon bad:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Vannbåren varme:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
TG grunnet alder på radiatorer. Selger opplever ulyd tidvis fra radiatorer. Styret er kjent med saken og forsøker å løse problemet.

- Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Taklampe i stuen medfølger ikke salget.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiatorer.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 885,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, fyring, kommunale avgifter, felles byggforsikring, styre- og forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene vil til enhver tid reflektere det kostnadsnivået borettslaget har og styret vil med bakgrunn i det beslutte rett nivå for felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 043 510,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 174 041,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 439 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.
- Ulven Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947851217, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
- Borettslagets revisor er BDO AS.

Utskifting av vinduer og balkongdører - vedlikeholdsprosjekt som har gått siden 2017 - finansieres gjennom oppsparte midler. Borettslaget har planer om

skifte/vedlikeholde tak 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 2023/24. Styret i borettslaget jobber med salg av utleieleiligheter i borettslaget. Det vil bli tatt opp på et ekstraordinært generalforsamling i 2023/2024.

Tak skal utbedres og er et pågående prosjekt
Fasade er tatt, mulig vi skal gjøre noe med KS 6, men ingen ting er bestemt.
Oppganger er ikke bestemt noe ennå.
Elektrisks anlegg i fellesområde og kjellere må utbedres til ledd og alle lysstoffrør skal vekk.
Vinduer blir byttet etter hvert. Vi har snekkere som jobber med det hele tiden.
Ytterdører og inngangsparti til alle oppgangene i borettslaget skal byttes.
Garasjeanlegget skal utbedres og nytt elektrisk anlegg skal installeres samt en del porter må byttes.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret via OBOS. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.
Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 235 842,- pr. 01.03.2025

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208029436
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 96 550 972,00
Innfrielsesdato: 30.05.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208061747
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 2 862 601,00
Innfrielsesdato: 30.11.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208029436
Restsaldo: 229 048,91
Kapitalkostnader: 1 490,86

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208061747
Restsaldo: 6 793,61
Kapitalkostnader: 43,60

Fellesformue

Kr 28 772,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års (2023) regnskap viste er overskudd på kroner 4 879 237. I inneværende år (2024) er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 726 500.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Se disse for mer informasjon om blant annet ansvarområder fellesareal og for egen bolig.
- Bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres vanligvis dugnad mai hvert år.

Dyrehold

Dyreholdet i borettslaget skal foregå på en slik måte som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre borettshavere.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 7248492

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 54 500 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Selskapet fester tomt av Kirke og Undervisningsdepartementet for en avtaleperiode på 99 år f.o.m. 01.10.1953.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Karl Staaffs vei ligger i den spennende og voksende bydelen Ulven, som har fått et betydelig løft de siste årene. Området er i rask utvikling, og her finner du en perfekt kombinasjon av moderne boligområder og gode fasiliteter.

Beliggenheten gir rask tilgang til offentlig transport, med flere buss- og T-banestopp i nærheten. Ulven stasjon ligger bare en kort gåtur unna, og herfra er det enkel forbindelse til både sentrum og andre deler av Oslo. Med T-bane til Majorstuen på under 15 minutter og bussforbindelser til blant annet Alna og Grünerløkka, er dette et perfekt utgangspunkt for den som pendler.
Buss 300 bruker 8 min til Bjørvika, og er kun 3 min gange fra boligen. Ellers går busslinje 68, 100, 110 og 23 med samme gangavstand fra boligen.

Ulven har et variert utvalg av servicetilbud. I nærheten finner du flere dagligvarebutikker, apotek, restauranter og kafeer. I tillegg er det kort vei til både Ulven- og Lindeberg senter, som tilbyr et bredt spekter av butikker og tjenester. For større shoppingopplevelser er det også enkelt å komme seg til Oslo City, som

ligger kun en kort T-bane- eller bussreise unna.

Vallhall Arena er en flerbruksarena som ligger i nærheten av Intility Stadion, og har gode fasiliteter til forkjellige innendørs aktiviteter. Den har blant annet mulgheter for håndball, volleyball og fotball, i tillegg til treningsrom og en stor hall som tilpasses forskjellige arrangementer.
Den nye skøytebanen rett over veien fra Vallhall Arena er et flott tilbud til befolkningen i området.
Fasilitetene i nærheten legger til rette for helårs idrett, både innendørs og utendørs aktiviteter.

Butikken "Matkroken" ligger rett ved leiligheten og er søndagsåpent.

Det er rikelig med grøntområder og parker i området. Ulvenparken, som ligger rett i nærheten, er et populært rekreasjonsområde for både voksne og barn. Med store åpne områder, lekeplasser og turstier, er parken et perfekt sted for avslapning og aktivitet. Den nærliggende Østensjøvannet og Lillomarka byr også på flotte turmuligheter for den naturglade.

Hovinbyen er et av Oslos største og viktigste satsingsområde i kommuneplanen, og de tre hovedplanene for området er en fremtidsrettet og klimasmart byutvidelse, et mangfold av attraktive byområder og en stor satsing på at gange, sykkel og kollektiv skal bli letteste og mest attraktive måte å ferdes rundt på.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 1960.

Karl Staaffs vei 2-56 - Rehabilitering bad - Ferdigattest - 2005
Karl Staaffs vei 1-47-8-56 - Utskifting balkonger mm - Ferdigattest - 1993

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Statnett bygger ny kabelforbindelse mellom Sogn og Ulven. Ifm. med dette er det sprengningsarbeid i nærheten.
https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/sogn-ulven/

Pågående byggesaker
Karl Staaffs vei 49 mfl. - Rehabilitering av våtrom (7 blokker). Saksnummer

202459987

Området rundt Intility aren er i stor vekst, så bygging i område må medregnes.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/131/64:
04.11.1959 - Dokumentnr: 13699 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 11,350
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1958 - Dokumentnr: 9112 - Rettighet
Rettighetshaver: Løken Karsten
Løpenr: 1165304
LEIEAVTALE
UTLEIER: FORSVARETS BORETTSLAG AL
LEIE-TID: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 11,745
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT
LOKALER
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie

04.11.1959 - Dokumentnr: 13699 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1959 - Dokumentnr: 13699 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 11,350
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1962 - Dokumentnr: 5121 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1962 - Dokumentnr: 9234 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1962 - Dokumentnr: 9235 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1959 - Dokumentnr: 9119 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:131 Bnr:2

29.03.1962 - Dokumentnr: 3880 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:131 Bnr:73

29.03.1962 - Dokumentnr: 3885 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:131 Bnr:72

13.05.2020 - Dokumentnr: 2452313 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:131 Bnr:122
Elektronisk innsendt

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid)

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.
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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (Rabatt kjøper av meg) kr. 7 900,-
Visningshonorar (Per stk 1 500,- max faktura 2. stk) kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 128,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 116 418,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. mars 2025

Megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Karl Staaffs vei 37

Karl Staaffs vei 37

Nabolaget Ulven - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.)	363 elever, 17 klasser	13 min / 1.1 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	694 elever, 51 klasser	19 min / 1.7 km
Hasle skole (1-7 kl.)	757 elever, 35 klasser	22 min / 1.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	17 min / 1.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 15 klasser	24 min / 2 km
Valle Hovin videregående skole		8 min
Kuben videregående skole		15 min

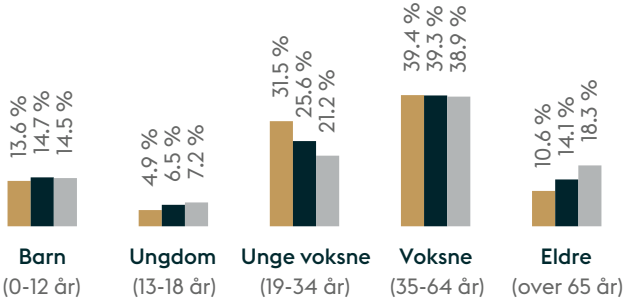
Offentlig transport

Ulvenkrysset	Totalt 14 ulike linjer	3 min / 0.2 km
Helsfyr	Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min / 1.3 km
Bryn stasjon	Linje L1	21 min / 1.8 km
Sinsenkrysset	Linje 12, 17	6 min / 3.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min / 7.6 km

Barnehager

Teisentoppen barnehage (1-5 år...	181 barn	6 min / 0.5 km
Valle Hovin barnehage (1-5 år)	108 barn	9 min / 0.8 km
Valle barnehage (1-5 år)	38 barn	12 min / 1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Valle Hovin	8 min
Vålerenga Stadion	9 min
FitnessXpress Intility Arena	9 min
Toppform Treningssenter	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Karl Staaffs vei 37, 0665 OSLO
OSLO kommune
gnr. 131, bnr. 64
Andelsnummer 253

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 Rapportdato: 21.03.2025 Oppdragsnr.: 12699-1979 Referansenummer: TX1290

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen Vår ref: 5-0112/25

HARALDSEN TAKSERING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

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 • begatellmessige 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.

Karl Staaffs vei 37, 0665 OSLO
Gnr 131 - Bnr 64
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

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 føren 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

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Yttertak av tre antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og furugulv. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og malt betong. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
Gulv er slipt i 2024.
Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue og soverom.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Døråpninger med stedvis listefri utførelse. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10mm fra dør til sluk.
Det er plastsluk, hovedsluk og hjelpesluk. Ukjent type tettesjikt/membran. Opplyses om banemembran fra tidligere takstrapport.
Badet inneholder dusjhjørne med skyvedører i glass(dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte og vitrinefronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Bistrofliser over benk.
Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, micro, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.
Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut til yttervegg. Det er ikke demontert deler for å kontrollere rørføring i kanaler eller kasser

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast og forkrommede synlig rørføringer. Tilgang til stoppekraner og fordeler av vann via luke på bad. Her reguleres også gulvvarme. Frittliggende fordeler. Ikke eget fordelerskap. Anlegget er å regne som et rehabilitert anlegg og ikke et fullverdig rør i rør system.
Det er avløpsrør av trolig plast. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon. Antas stengte ventiler i vegg på soverom 2.
Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg. Eldre radiatorer, nyere radiator i stuen.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

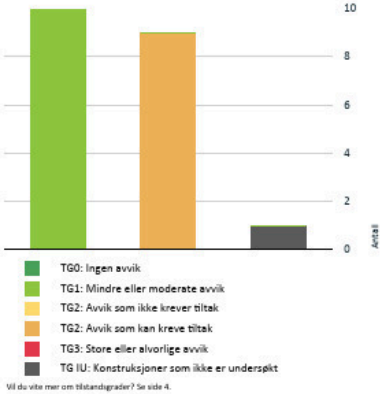
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Karl Staaffs vei 37, 0665 OSLO
Gnr 131 - Bnr 64
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Leilighet 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

Videre er ikke tettesjikt kontrollert grunnet flislagt dekke.

Bom i enkelte flis samt sprekk i flis.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen. Videre opplyses det om sprekk i veggflate som oppsto etter sprengning i området 2023.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG grunnet alder på radiatorer. Selger opplever ulyd tidvis fra radiatorer. Styret er kjent med saken og forsøker å løse problemet.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

Våtrom > Leilighet 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskift på det aktuelle tidspunkt.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluklløsningen.
Det er avvik:

Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Våtrom > Leilighet 4. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Karl Staaffs vei 37, 0665 OSLO
Gnr 131 - Bnr 64
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Eldre vinduer som med tiden må skiftes ut. Noe slitasje sees, påregnelig med overflatebehandling og lokale utbedringer.

TG 2 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.
Balkongdør med glass fra 1984.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flislagt Balkong med adkomst fra stue. Rekkverk 940mm.
Oppmålt til cirka 7m2.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav.

Videre er ikke tettesjikt kontrollert grunnet flislagt dekke.

Bom i enkelte flis samt sprekk i flis.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon. Påregnelig med overflatebehandlinger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furugulv. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og malt betong. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
Gulv er slipt i 2024.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue og soverom.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen. Videre opplyses det om sprekk i veggflate som oppsto etter sprengning i området 2023.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Døråpninger med stedvis listefri utførelse. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10mm fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Karl Staaffs vei 37, 0665 OSLO
Gnr 131 - Bnr 64
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Mindre enn 25mm fra terskel ved dør til sluk påvist. TG2 settes grunnet forskriftens krav til forbrukeropplysninger om relevante opplysninger. I dette tilfelle: mindre fall enn anbefaling/ krav etter Teknisk forskift på det aktuelle tidspunkt.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.
Våtrom bør være etablert med bedre fall til sluk. For ekstra sikkerhet på våtrom kan det benyttes dusjkabinett, for å forhindre direkte belastning på gulv og vegg. Dette anbefales på eldre baderom.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, hovedsluk og hjelpesluk. Ukjent type tettesjikt/membran. Opplyses om banemembran fra tidligere takstrapport.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Innhent ytterligere dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membranen på badet om mulig.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med skyvedører i glass(dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av mur.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

LEILIGHET 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte og vitrinefronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Bistrofliser over benk. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, micro, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

LEILIGHET 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut til yttervegg. Det er ikke demontert deler for å kontrollere rørføring i kanaler eller kasser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og forkrommede synlig rørføringer. Tilgang til stoppekraner og fordeler av vann via luke på bad. Her reguleres også gulvvarme. Frittliggende fordeler. Ikke eget fordelerskap. Anlegget er å regne som et rehabilitert anlegg og ikke et fullverdig rør i rør system.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av trolig plast. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon. Antas stengte ventiler i vegg på

Karl Staaffs vei 37, 0665 OSLO
Gnr 131 - Bnr 64
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

soverom 2.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg. Eldre radiatorer, nyere radiator i stuen.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

TG grunnet alder på radiatorer. Selger opplever ulyd tidvis fra radiatorer. Styret er kjent med saken og forsøker å løse problemet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Radiatorer virker å fungere etter tiltenkt funksjon.

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Det sees nyere sikringer i skap, ingen papirer på dette arbeidet er forelagt som medfører en TG2. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

Generelt om anlegget

3. 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

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

Inntak og sikringsskap

5. 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

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

7. 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?
   Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.





TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

Karl Staaffs vei 37, 0665 OSLO
Gnr 131 - Bnr 64
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet 4. Etasje	67	5		72	7
SUM	**67**	**5**			**7**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 4. Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2	Bod 1 kjeller, Bod 2 kjeller	

Kommentar

Takhøyde 2,54M i stue
2 boder i kjeller på cirka 3,3 og 2,2m2. Disse er merket 37-4-V.
Balkong cirka 7m2.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Karl Staaffs vei 37, 0665 OSLO
Gnr 131 - Bnr 64
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Branncelle

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

Kommentar: Branncelleinndeling fra byggeår som vil ha noen avvik fra dagens krav. DIBK sier: Eksempelvis er det ikke krav til branncelleinndeling for rekkehus som er oppført før 1969. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrifter som gjaldt etter 1985, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå for brann. Dette betyr at boliger oppført før 1985 vil kunne ha mangler for branncelleinndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeider med gulv og overflater.

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Det er ikke fremvist noen kvitteringer / dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Boenheten ligger over 3. etasje og innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivaretatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Tone Thaulow Selfors	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 37

Hjemmelshaver
Ulven Borettslag, Allstad Grunneiendom AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
323/ULVEN BORETTSLAG	947851217	323	OBOS	Selfors Tone Thaulow, Aardal Vilde Eika

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
253

Kommentar
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 885,44,- Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer): Ligningsverdi fås på ligningskontoret Innberetningspliktige inntekter: 375,- Fradragsberettigede kostnader: 13 042,- Annen formue: 28 772,- Gjeld: 239 968,-

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten
Opparbeidet felles tomt

Tinglyste/andre forhold
Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Fusjon/Fisjon

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7248492.			

Kommentar
Eier må tegne egen forsikring på innbo.

Karl Staaffs vei 37, 0665 OSLO
Gnr 131 - Bnr 64
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	

Karl Staaffs vei 37, 0665 OSLO
Gnr 131 - Bnr 64
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

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 brannetekniske 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.

Karl Staaffs vei 37, 0665 OSLO
Gnr 131 - Bnr 64
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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/TX1290

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Selfors, Tone Thaulow	9578-5990-4-3320195	2025-03-16 21:24:42
Aardal, Vilde Eika	9578-5992-4-3042169	2025-03-16 21:22:30

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. mar. 2025

Oppdragsnummer
5-0112/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Karl Staaffs vei 37, 0665 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Tone Thaulow Selfors, Vilde Aardal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7248492
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sliping og lakkering av gulvet (stue, kjøkken og begge soverom) utført av faglært - Fiskebeinparkett AS Listing på stue, kjøkken og begge soverom - gjort av eiere Helsparkling og maling av soverom 2 - utført av faglært - Malemester Kirkeby Malt vegger og tak på stue, kjøkken og soverom 1 - gjort av eiere

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Festemateriell ved blandebatteri bør etterfuges (fra tilstsandsrapport 05.03.2024)

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: Har opplevd tidvis noe drypping fra takvinduet i trappeoppgangen - meldt fra til styret.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Det er en del skjevheter i gulvet, speiselt i stue/ kjøkken og i entré. Liten svikt i gulvet ved mellom stue og kjøkken, samt på soverom 2 (på baksiden) . Informasjon hentet fra egenerklæringen fra tidligere eier: Boligen har også en tynn riss i veggen mellom stue og kjøkken som går fra kjøkkenbenk til taket. Oppstod etter sprengingsarbeide i nærheten av Karl Staffs Vei i 2023.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Delvis tett sluk i dusjen gjorde at det kom litt vann opp når vaskemaskinen tømte seg. Sluket ble renset og det har ikke vært noe problem siden.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: I følge styret er det enkelte leiligheter som opplever susing fra radiatorene. Styret er på saken nå. Radiatoren på stue fungerer fint om den luftes med jevne mellomrom.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Foreligger en tilstandsvurdering fra 2024 - skal utarbeides en ny nå i forbindelse med salget.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport fra 2024 - utført 29.02.2024

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Ja

Beskriv: Statnett bygger ny kabelforbindelse mellom Sogn og Ulven. Ifm. med dette er det sprengningsarbeid i nærheten. https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/sogn-ulven/

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0112/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Aardal, Vilde Eika	**2025-03-16**	**Selfors, Tone Thaulow**	**2025-03-16**

Identifikasjon

bankID Aardal, Vilde Eika

Identifikasjon

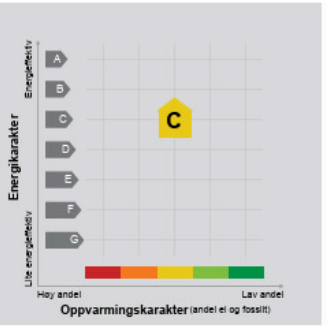
bankID Selfors, Tone Thaulow

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Karl Staaffs vei 37
Postnummer	0665
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	131
Bruksnummer	64
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80289510
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-92904
Dato	17.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0112/25 . Vår ref.: 6009-1-323 Dato: 14.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ulven Borettslag
Organisasjonsnr:	947851217
Andelseier:	Selfors, Tone Thaulow
Medeier:	Aardal, Vilde Eika
Leilighetsnummer:	323
Adresse:	Karl Staaffs Vei 37, 0665 OSLO
Andelsnummer:	253
Gnr.	131
Bnr.	64
Borettsinnskudd:	Kr. 7 545,00 ,–

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.
Utskifting av vinduer og balkongdører - vedlikeholdsprosjekt som har gått siden 2017 - finansieres gjennom oppsparte midler. Borettslaget har planer om skifte/vedlikeholde tak 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 2023/24. 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). 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:	5,45%
Restsaldo	96 550 972,00
Innfrielsesdato:	30.05.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208061747
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,45%
Restsaldo	2 862 601,00
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: 5 885,44,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 885,44	

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:	375,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 042,-
Annen formue:	28 772,-
Gjeld:	239 968,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208029436
Restsaldo:	229 048,91
Kapitalkostnader:	1 490,86

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208061747
Restsaldo:	6 793,61
Kapitalkostnader:	43,60

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 235 842,52,-, 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

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 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.

Dato for årsmøtet:
27. mai 2024 kl. 18:00, Festlokalet i KS 6.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppslagstavle på vegg ved Matkroken
7. Endring og presisering av ordensregler
8. Vedtektsendring bruk av garasjer
9. Valg av tillitsvalgte

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kine Skjetne Arnestad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på Generalforsamlingen.

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 Årsrapport 2.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 650 000

Sak 6

Oppslagstavle på vegg ved Matkroken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Gunn Elisabeth Støkken, KS 56:

Vi har en fin infotavlen /oppslagstavle på veggen ved inngangen til Karl Staaffs vei. Den trenger rydding og oppdatering for å kunne fungere som den skal. Det bør avklares hvem som skal være ansvarlig.

Forslag: Det blir bestemt hvem som skal ha ansvar for denne.

Forslag til ansvarshavende: 1. vaktmester

2. Matkroken (om de er interessert)

3. styret

4. en "tavle-ansvarlig" eller "tavlegruppe" oppnevnt av styret

Forslag til fremgang når det er avklart hvem som tar ansvar:

1. Det bestemmes i plenum hva som er relevant info til tavlen.

Feks.

a. Kun info som omfatter borettslaget; kjøp/salg og arrangementer innenfor borettslaget.

b. Info som omfatter borettslaget og hele Karls Staaffs vei; kjøp/salg og arrangementer.

c. Info om kjøp/salg som omfatter borettslaget og hele Karl Staaffs vei og i tillegg info om arrangementer (ikke kjøp/salg) i nærområdet; hele Ulven.

2. Tavlen ryddes av de/den som har fått ansvaret og det settes opp info inni tavlen om hva tavlen skal inneholde og hvem man skal kontakte når man ønsker å sette noe i tavlen. Denne informasjonen settes også opp på relevant sted/er inne i Vibbo.

3. De/den som har ansvar må rydde i tavleoppslagene med jevne mellomrom.

Alternativ løsning hvis konklusjonen blir at ingen ønsker eller kan pålegges å ta ansvar for den: tavlen demonteres.

Styrets innstilling

Borettslaget har allerede flere ulike informasjonskanaler. Nyheter og viktige oppdateringer legges ut på Vibbo, og for de som ikke bruker Vibbo så varsles det per brev/papir i postkasse. Beboerne kan også krysse av for å bli varslet per sms og epost. Det er en egen Chat-gruppe på Vibbo også. I tillegg henges det opp viktig informasjon på tavle i hver oppgang. Infotavle/oppslagstavle ved Matkroken har ikke vært brukt på flere år, det er ikke foretatt noen undersøkelse om det er behov for en slik tavle blant beboerne. Dersom tavlen skal oppdateres av vaktmester eller styret, så vil dette direkte eller indirekte ha en kostnad. Styrets innstilling til vedtak er at informasjonstavlen demonteres.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til vedtak er at informasjonstavlen demonteres.

Sak 7

Endring og presisering av ordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Aina Løkken, KS 33:

Vi har mye trafikk i kvartalene, til tross for skilting som skal regulere dette. Det er alt fra beboere som kjører inn flere ganger daglig, til syketransport. Når vi er så mange så er vi avhengig av at alle tar hensyn og at trafikken begrenses. Slik det er i dag så har vi redusert fremkommelighet, tuting og støy for oss som bor her, i tillegg til farlige situasjoner forårsaket av bilkjøring. Jeg ønsker derfor å fremme et forslag til ordensreglene punkt 4 Borettslagets område og må sees i sammenheng med pkt d og e.

Nytt forslag:

Bruk av motorkjøretøy i kvartalet skal være begrenset til nødvendig kjøring. Tomgangskjøring og tuting er forbudt.

Under er pkt d og e gjengitt:

d. Parkering av andre motorkjøretøy inne i kvartalene er forbudt. Ved kjøring

i kvartalene skal det utvises særlig aktsomhet. 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.

Styrets innstilling

Styret ber om generalforsamlingens tilslutning til at det i ordensreglene for borettslaget punkt 4d presiseres at "bruk av motorkjøretøy i kvartalet skal være begrenset til nødvendig kjøring. Tomgangskjøring og tuting er forbudt. Den fastsatte maksimalhastighet er 5 km/t".

Forslag til vedtak

Styret ber om generalforsamlingens tilslutning til at det i ordensreglene for borettslaget punkt 4d presiseres at "bruk av motorkjøretøy i kvartalet skal være begrenset til nødvendig kjøring. Tomgangskjøring og tuting er forbudt. Den fastsatte maksimalhastighet er 5 km/t.

Sak 8

Vedtektsendring bruk av garasjer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er stort behov for flere parkeringsplasser i borettslaget. Mange beboere har tilgang på garasje, men flere benytter disse til lagring av avfall, og oppbevaring av andre private eiendeler. Styret ønsker en vedtektsendring slik at garasjene kun brukes til parkering/oppbevaring av motoriserte kjøretøy, samtidig som det fastlås at lagring av brennbart avfall i garasjene er forbudt. Dette har med HMS å gjøre og er et krav vi er pålagt som brannsikkerhetstiltak.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det opprettes et nytt punkt 7 i vedtektene: "Garasjene skal kun benyttes til parkering/oppbevaring av motoriserte kjøretøy. Lagring av brennbart avfall/vesker i garasjene er forbudt".

Forslag til vedtak

Styret foreslår at det opprettes et nytt punkt 7 i vedtektene: "Garasjene skal kun benyttes til parkering/oppbevaring av motoriserte kjøretøy. Lagring av brennbart avfall/vesker i garasjene er forbudt".

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Terje Norløff

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

- Helge Aurheim
- Pål Arne Davidsen

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

- Hugo Rødlie
- Vedran Pasic

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

- Bartlomiej Kotus
- Isabella Lu
- Martin Foss
- Ottar Søfteland

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen I Ulven Borettslag.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oscar Eigil Christoffersen	Karl Staaffs Vei 25
Nestleder	Terje Norløff	Karl Staaffs Vei 33
Styremedlem	Helge Aurheim	Karl Staaffs Vei 56
Styremedlem	Pål Davidsen	Karl Staaffs Vei 4
Styremedlem	Gunn J Larsen	Karl Staaffs Vei 32
Varamedlem	Ken Jeu Chiem	Karl Staaffs Vei 54
Varamedlem	Fredrik Jacobsen	Karl Staaffs Vei 17
Varamedlem	Isabella Lu	Karl Staaffs Vei 52
Varamedlem	Ahmed Yusuf Mahamud	Karl Staaffs Vei 38
Varamedlem	Ottar Søfteland	Karl Staaffs Vei 17

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post Ulven@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Ulven Borettslag
Borettslaget består av 439 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Ulven Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 947851217, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
131 64

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

Ulven Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
Styret ble raskt konstituert etter siste ordinære generalforsamling. Det har stort sett blitt avholdt styremøter annenhver uke. I tillegg har deler av styret hatt løpende arbeidsmøter i perioder med mange saker, som det har vært gjennom hele året. Da fungerende styreleder trakk seg på dagen i mars, så fikk resten av styret en stor utfordring med å følge opp eksisterende saker og planer og i tillegg håndtere prosessen opp mot generalforsamlingen.

Fra konstitueringen av det nye styret visste vi at også dette året ville bli krevende både økonomisk og med tanke på oppfølging av alle løpende oppgaver og prosjekter. Styret har jobbet seint og tidlig, også i helger og ferier for å håndtere driften av borettslaget til det beste for alle beboere. Vi har fortsatt fokuset på å få økonomien under kontroll, få kvittet oss med dyr kassakreditt og dyre lån samt fortsatt fokuset på å reforhandle dårlige avtaler for drift og vedlikehold med eksterne. Dette har blant annet gitt som resultat at vi står i en betydelig bedre økonomisk situasjon enn for bare 1 år siden og budsjettet for 2024 er realistisk. Likevel må vi fortsette fokuset på økonomisk styring og kostnadskontroll, spesielt med tanke på de mange og nødvendige vedlikeholdsprosjektene som vil komme fremover.

Gjennom året har vi hatt store problemer med bergvarmeanlegget. Det har vært et jevnt og høyt trykk av saker hvor pumpene har røket og har måttet skiftes ut, det har vært manglende varme og lys i fellesarealene, kalde radiatorer og radiatorer som suser, kalde badegulv og så videre. Styret har brukt svært mye tid på å håndtere dette løpende, både når det gjelder å raskt få håndtert kritiske problemer under kuldeperioden i vinter, løpende dialog med beboerne og oppfølging av entreprenørene og de tekniske installatørene. Styret har måttet foreta harde prioriteringer og beklager, spesielt i vinter at det derfor har tatt lengre tid å få svar på henvendelser av mindre viktig karakter. Gjennom året har vi hatt flere møter med AF Gruppen om bergvarmeanlegget. Vi er ikke fornøyd med anlegget og de problemene som har oppstått, og er i en løpende prosess rundt vurdering av juridiske virkemidler for klage og reklamasjon. Vi har holdt og vil holde beboerne orientert om prosessen videre.

I fjor fikk vi ny leverandør av trappevask som sparer borettslaget for omlag 300.000 kroner i året. Vi ble lovet kvalitet som overgikk tidligere tilbyder. Vi tar derfor meldingene fra enkelte beboere om at kvaliteten ikke lever opp til forventningene på alvor og vil ikke nøle med å bytte leverandør igjen dersom dette vedvarer.

Vi har også avholdt flere møter med ISS som leverer vaktmestertjenestene til borettslaget. Her må vi si oss svært misfornøyde med kvaliteten på de tjenestene som leveres, noe som også er kommunisert til ISS. Styret vurderer derfor å sette disse tjenestene ut på anbud igjen og si opp avtalen med ISS.

Styret har også igangsatt et prosjekt rundt utbedring av fundamenteringen på balkongen i festlokalet da denne var i dårlig stand. Festlokalet er et

kjærkomment tilbud til beboerne i borettslaget som vil samles ved ulike tilstelninger, og utleie av lokalet gir også inntekter til borettslaget. Vi prioriterer derfor å få dette utbedret så raskt som mulig.

Vi ser også på utbedringer av lasterampen på baksiden av Matkroken da denne er i svært dårlig stand, det har rast ut løs betong, det er sprekker i fundamentering i nedgang til kjelleren og armeringen er porøs. Vi er i dialog med COOP om ansvar, kostnadsdekning og utbedring her.

Det har også vært fremgang rundt salget av Karl Staaffs Vei 6. Styret har valgt å gå videre med OBOS for et eventuelt salg, og omgjøring av lokalet til nye leiligheter. Dette er tidkrevende arbeid og vi har måttet få bistand fra advokat Dalan i vurdering av vilkår med mer. På grunn av de mulige skattemessige konsekvensene så har dette arbeidet nå blitt satt på vent i påvente av avgjørelse i en annen sak som kan ha konsekvenser for oss. Uansett er dette en sak som må behandles på ordinær generalforsamling.

Videre vil vi vise til at utskiftingen av vinduer i leilighetene fortsetter etter behov.

På forrige generalforsamling ble det flertall for at styret må bli flinkere å orientere beboerne om diskusjonene og vedtak på styremøtene. Styret tar selvkritikk på at vi, i hovedsak som følge av en svært høy arbeidsmengde ikke har prioritert dette, men heller lagt ut saker løpende på Vibbo. Vi kan uansett bare vise til vedtakene som gjøres, og ikke selve diskusjonene og vurderingene. Vi bruker forøvrig Vibbo aktivt for å kommunisere med beboere, håndtere regninger og løpende avtaler med mer.

Det ble i forrige periode skiftet callinganlegg på samtlige oppganger. Det ble også lagt opp til digitale koder på dørene, men da uvedkommende lett kunne få tak i disse gikk vi tilbake til systemet med kodebrikke og nøkler.

Vi har ikke gått videre med ytterdørene/inngangsdørene, da det ikke var penger til dette og prisanslag viste at dette ville bli betraktelig dyrere enn hva man hadde til rådighet. Dette står imidlertid fremdeles på agendaen til styret da eksisterende ytterdører ofte må justeres og har gått utover forventet levetid.

Styret har inngått ny avtale med RADIG for parkering på grusplassen. Dette vil være en ordning som først trer i kraft til høsten, og vil gi økte inntekter fra parkeringen til borettslaget og sørge for enklere forvaltning og drift av ordningen.

Renovering av takene ble igangsatt av selskapet Høyden som vant anbudet. Etter å ha startet arbeidet sa de imidlertid opp kontrakten. Dette var svært overraskende for styret. Begrunnelsen var at de hadde fått klager fra egne ansatte rundt HMS ved at de ikke brukte stillas. Dette var imidlertid ett av konkurransefortrinnene som selskapet selv skrev om i anbudet. Høyden har fakturert for medgått tid og det er bare ett kvartal hvor taket er vedlikeholdt etter

planen. Styret er i dialog med juridisk bistand for å avklare utestående beløp og opprydding etter prosjektet, som vil måtte utlyses på nytt.

Det er behov for vedlikehold av garasjene og områdene rundt. Det må freses og legges ny asfalt, dørene må justeres og det elektriske anlegget må utbedres. Styret vil komme tilbake til hvordan dette vil håndteres videre.

Styret har også vært aktive i prosessen rundt oppgraderingen av transformatorstasjonen på Ulven. Statnett har nå fått konsesjon fra NVE på arbeidet og har satt i gang. Styrets fokus har vært å unngå negative konsekvenser for borettslaget. Vi har lyktes med å bidra til at det aller meste av anleggstrafikk nå vil bruke innkjørselen ved Skanlog i Persveien/Ulvenveien istedenfor Karls Staaffs Vei. I tillegg har vi vært klare på at så liten del av Ulvenjordet som mulig må brukes til rigging i prosjektperioden. Styret har også vært i aktiv dialog med politikerne i Alna Bydelsutvalg i saken.

Styret planlegge dugnad i april/mai, og vil komme tilbake med nærmere dato for dette. Uansett håper vi som mange som mulig vil stille opp. Et rent og pent nærmiljø vil også være i vår felles interesse da det vil kunne øke verdien på leilighetene. Styret har i år ikke avholdt noen form for felles middag, julebord eller lignende på borettslagets regning. Det er avsatt penger til dette, men vi er av den oppfatning av at ved et år med så store økonomiske inngripende tiltak for alle så vil det være feil å gjøre dette.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Drift og vedlikehold er høyere enn budsjettert skyldes i hovedsak utskifting av vinduer.

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7248492. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

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

Budsjettet er basert på 4,2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ULVEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULVEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: CWHHK-YVQVG-SMY26-M0UAP-OCFHN-FU83F

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CWHNK-IVQVG-SMY26-M0UAP-DCFHN-FU83F

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 733 111**	**-3 907 156**	**1 733 111**	**4 033 241**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 879 237	-1 987 685	6 606 500	2 726 500
Korrigert mot EK (gjeld til Helsfyr Brl)		0	369 096	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	106 245 299	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 579 107	-98 968 289	-2 585 180	-2 185 000
Red. annen langs. gjeld		0	-18 153	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 300 130**	**5 640 268**	**4 021 320**	**541 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 033 241**	**1 733 112**	**5 754 432**	**4 574 741**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 085 634	3 382 658
Kortsiktig gjeld	-4 052 393	-1 649 546
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 033 241**	**1 733 112**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	31 558 149	28 011 577	31 607 000	31 957 000
Ladeinntekter EL-bil		0	77 552	0	0
Andre inntekter	3	136 965	111 936	60 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**31 695 114**	**28 201 065**	**31 667 000**	**32 057 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 500	-70 500	-70 500	-70 500
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-33 797	-27 781	-33 000	-35 000
Forretningsførerhonorar		-587 330	-564 660	-600 000	-622 000
Konsulenthonorar	7	-135 686	-51 305	-70 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-6 331 382	-13 060 358	-5 330 000	-5 135 000
Forsikringer		-699 654	-557 908	-614 000	-830 000
Festeavgift		-133 897	-133 897	-134 000	-134 000
Kommunale avgifter	9	-4 668 638	-4 055 675	-4 836 000	-5 565 000
Vaskeri	10	-5 469	-11 332	-10 000	-10 000
Garasjer		0	-11 260	-25 000	-1 100 000
Energi/fyring		-3 246 735	-3 036 061	-3 500 000	-3 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 276 398	-1 693 977	-1 790 000	-2 396 000
Andre driftskostnader	11	-3 569 265	-3 941 641	-3 878 000	-3 951 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-22 258 749**	**-27 716 356**	**-21 390 500**	**-23 938 500**
DRIFTSRESULTAT		**9 436 365**	**484 709**	**10 276 500**	**8 118 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	121 315	6 630	0	0
Finanskostnader	13	-4 678 443	-2 479 024	-3 670 000	-5 392 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 557 128**	**-2 472 394**	**-3 670 000**	**-5 392 000**
ÅRSRESULTAT		**4 879 237**	**-1 987 685**	**6 606 500**	**2 726 500**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 987 685		
Reduksjon udekket tap		4 879 237	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	59 508 102	59 508 102
Tomt		346 089	346 089
Andre varige driftsmidler	15	22 001	22 001
SUM ANLEGGSMIDLER		**59 876 192**	**59 876 192**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		121 644	216 909
Kundefordringer		-179	279
Forskuddsbetalte kostnader		1 267 862	969 905
Andre kortsiktige fordringer		0	6 175
Driftskonto OBOS-banken		3 104 916	2 189 294
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Sparekonto OBOS-banken		3 590 932	130
Sparekonto OBOS-banken II		458	-34
SUM OMLØPSMIDLER		**8 085 634**	**3 382 658**
SUM EIENDELER		**67 961 826**	**63 258 850**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 432 * 100		43 200	43 200
Udekket tap	16	-41 536 042	-46 415 279
SUM EGENKAPITAL		**-41 492 842**	**-46 372 079**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	101 993 367	104 572 474
Borettsinnskudd	18	3 207 440	3 207 440
Annen langsiktig gjeld	19	201 468	201 468
SUM LANGSIKTIG GJELD		**105 402 275**	**107 981 382**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		482 405	805 358
Leverandørgjeld		2 876 876	814 093
Påløpte renter		474 870	20 341
Påløpte avdrag		218 095	0
Annen kortsiktig gjeld	20	147	9 755

SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 052 393**	**1 649 546**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**67 961 826**	**63 258 850**
Pantstillelse	21	121 407 440	121 407 440
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024
Styret i Ulven Borettslag

Oscar Eigil Christoffersen Helge Aurheim Pål Davidsen

Gunn J Larsen Terje Norløff

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	26 750 656
Ekstra felleskostnader	2 006 413
Seksjonerte lokaler KS 2-4-6	1 265 376
Utleieinntekter KS 6 (hybler, leiligheter)	665 420
Renovasjonskostnader (lokale KS2)	6 000
	30 693 865
Garasje	1 016 240
Parkering	245 800
Ladeinfrastruktur (næring)	3 264
	1 265 304
Strøm fryseboks	7 920
	7 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**31 967 089**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lokale	-180 000
Leie	-221 020
Leie tidligere år	-2 580
Parkering	-5 340
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**31 558 149**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie lokal/fyrhus	5 000
Regnskapskorrigeringer	252
KPI-regulering	3 491
P-Service	72 302
Skilt	1 820
Utleie møterom	54 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**136 965**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-70 500
SUM PERSONALKOSTNADER	**-70 500**

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 2022/2023, og er på kr 500 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 33 797.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, Dalan Advokatfirma DA	-83 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 311
HMS-lisens, BORI	-37 063
SUM KONSULENTHONORAR	**-135 686**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Utemiljø, Miljø og graveservice AS	-8 750
Hovedentreprenør I, Høyden AS	-358 750
Hovedentreprenør II, Murmester Erik Winnje	-3 200 124
Hovedentreprenør III, Tømrerfirma Helge Haneborg jr AS	-94 920
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 662 544**
Drift/vedlikehold bygninger	-321 282
Drift/vedlikehold VVS	-212 891
Drift/vedlikehold elektro	-398 273
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 945
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-827 154
Drift/vedlikehold brannsikring	-188 961
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-659 604
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-8 727
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 331 382**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 756 783
Renovasjonsavgift	-1 911 854
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 668 638**

NOTE: 10
VASKERI

KOSTNADER VASKERI	
Drift/vedl.hold	-5 469
SUM KOSTNADER VASKERI	**-5 469**
SUM VASKERI	**-5 469**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-172 487
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 626
Diverse leiekostnader/leasing	-24 331
Driftsmateriell	-92 801
Lyspærer og sikringer	-9 061
Vaktmestertjenester	-2 215 487
Vakthold	-223 013
Renhold ved firmaer	-737 730
Andre fremmede tjenester	-45 060
Kontor- og datarekvisita	-12 253
Trykksaker	-4 191
Andre kontorkostnader	-17 434
Porto	-1 980
Bank- og kortgebyr	-8 811
Velferdskostnader	-3 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 569 265**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 033
Renter av sparekonto i OBOS-banken	90 812
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	13 248
Andre renteinntekter	2 221
SUM FINANSINNTEKTER	**121 315**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 417 699
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-133 258
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-69 333
OBOS-banken	-9
Renter på leverandørgjeld	-58 144
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 678 443**

NOTE: 14
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.

NOTE: 15
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: 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.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-100235493	
Nedbetalt tidligere	1 460 211	
Nedbetalt i år	0	
		-98 775 282
OBOS banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-3 009 806	
Nedbetalt tidligere	6 367	
Nedbetalt i år	68 351	
		-2 935 088
OBOS banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 1 år.		
Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	206 247	
Nedbetalt i år	2 510 756	
		-282 997
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-101993367**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**OBOS-banken AS** **Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2024**	**Første avdrag er 30/03-2024**
86, 87, 113, 114, 117, 120	400	
131, 134, 136, 140, 215, 216	400	
221, 223, 233, 236, 239, 243	400	
253, 254, 260, 263, 273, 274	400	
276, 277, 301, 302, 374, 406	400	

409, 412, 415, 418, 421, 424	400
427	400
1, 2, 3, 4, 5, 6	450
7, 8, 9, 10, 11, 12	450
13, 14, 15, 16, 17, 28	450
35, 37, 38, 40, 42, 44	450
54, 55, 56, 57, 58, 59	450
60, 61, 63, 65, 67, 69	450
70, 71, 72, 73, 74, 75	450
76, 77, 78, 80, 82, 84	450
88, 89, 90, 91, 92, 93	450
94, 95, 96, 97, 98, 99	450
100, 101, 102, 103, 104, 105	450
106, 107, 108, 109, 110, 111	450
112, 115, 116, 118, 119, 121	450
122, 123, 124, 125, 126, 127	450
128, 129, 130, 132, 133, 135	450
137, 138, 139, 141, 143, 145	450
147, 149, 150, 152, 154, 156	450
158, 159, 160, 161, 162, 163	450
164, 165, 167, 169, 171, 173	450
174, 175, 176, 177, 178, 179	450
180, 181, 182, 183, 184, 185	450
186, 187, 188, 189, 190, 191	450
192, 193, 194, 195, 196, 197	450
198, 199, 200, 201, 202, 203	450
204, 205, 206, 207, 208, 209	450
210, 211, 212, 213, 214, 217	450
218, 219, 220, 222, 224, 225	450
226, 227, 228, 229, 230, 231	450
232, 234, 235, 237, 238, 240	450
241, 242, 244, 245, 246, 247	450
248, 249, 250, 251, 252, 255	450
256, 257, 258, 259, 261, 262	450
264, 265, 267, 269, 271, 275	450
278, 279, 280, 281, 282, 283	450
284, 285, 286, 287, 288, 289	450
290, 291, 292, 293, 294, 295	450
296, 297, 298, 299, 300, 303	450
304, 305, 306, 307, 308, 309	450
311, 313, 315, 317, 318, 319	450
320, 321, 322, 323, 324, 325	450
326, 327, 328, 329, 330, 331	450
332, 333, 334, 335, 336, 337	450
338, 339, 340, 342, 344, 346	450
348, 350, 352, 354, 356, 358	450
360, 362, 364, 365, 366, 367	450

368, 369, 370, 371, 372, 373	450
375, 376, 377, 378, 379, 380	450
381, 382, 383, 384, 385, 386	450
387, 388, 389, 391, 393, 395	450
397, 398, 399, 400, 401, 402	450
403, 404, 405, 407, 408, 410	450
411, 413, 414, 416, 417, 419	450
420, 422, 423, 425, 426, 428	450
429, 430, 431, 432, 433, 434	450
435, 436, 437, 438, 439, 440	450
441, 442, 443, 444, 445, 446	450
447, 448, 449, 450, 451, 452	450
453	450
39, 62, 79, 142, 151, 166	500
266, 310, 341, 349, 357, 390	500
29, 30, 34, 36, 41, 43	550
45, 64, 66, 68, 81, 83	550
85, 144, 146, 148, 153, 155	550
157, 168, 170, 172, 268, 270	550
272, 312, 314, 316, 343, 345	550
347, 351, 353, 355, 359, 361	550
363, 392, 394, 396	550

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum leligheter	-12 468
Innskudd garasjeplasser	-189 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-201 468**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-147**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 207 440
Pantelån	101 993 367
Påløpte avdrag	218 095
TOTALT	**105 418 902**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

Innstilling fra valgkomiteen I Ulven Borettslag

Valgkomiteen har hatt 2 utlysninger etter kandidater, men det har vært dårlig med respons på disse.

Siden det ikke ble foretatt styrevalg ved forrige generalforsamling er alle medlemmer i styre på valg.

Styremedlemmer skal normalt velges for 2 år, men siden alle styremedlemmer er på valg, velges 2 for 2 år og 2 for 1 år.

Kandidater:

Verv	Navn	Adr	Velges for
Styreleder	Terje Norløff	KS 33	1 år
Styremedlem	Pål Arne Davidsen	KS 4B	2 år
Styremedlem	Helge Aurheim	KS 56	2 år
Styremedlem	Hugo Rødlie	KS 10	1 år
Styremedlem	Vedran Pasic	KS 45	1 år
Varamedlem	Martin Foss	KS 37	1 år
Varamedlem	Bartlomiej Kotus	KS 36	1 år
Varamedlem	Ottar Søfteland	KS 17	1 år
Varamedlem	Isabella Lu	KS 52	1 år

Terje Norløff er styremedlem i nåværende styre og har sagt seg villig til gjenvalg.

Pål Arne Davidsen er styremedlem i nåværende styre og har sagt seg villig til gjenvalg.

Helge Aurheim er styremedlem i nåværende styre og har sagt seg villig til gjenvalg.

Hugo Rødlie er ny i styre, han er 33 år og jobber i Kongsberg Digital. Er styremedlem i Kontrollkomiteen i Norges Volleyballforbund og har tidligere vært styreformann i BSI Vollyball.

Vedran Pasic er ny i styre, han er 37 år og jobber som Veileder i Nav Bærum.

Isabella Lu stiller til gjenvalg som varamedlem

Martin Foss og Bartlomiej Kotus er nye som varamedlem.

Ottar Søfteland stiller til gjenvalg som varamedlem.

Valgkomiteen

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24
Selskapsnummer: 6009 **Selskapsnavn:** Ulven Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ULVEN BORETTSLAG

Møtedato: 27.05.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Festlokalet i Karl Straaffs vei 6, Oslo

Til stede: 49 andelseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 54 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Kine S. Arnestad.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Kine S. Arnestad foreslått.

   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne**
   Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Som protokollvitne ble Elsa Jensen foreslått.

   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

---

5. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 650 000,-.

   Vedtak: Godkjent.

---

6. **Oppslagstavle på vegg til Matkroken**
   Forslag fra Gunn Elisabeth Støkken, KS 56:
   Saksfremstilling:
   Fremgår i sin helhet i innkallingen.

   Alternativ løsning hvis konklusjonen blir at ingen ønsker eller kan pålegges å ta ansvar for den: tavlen demonteres.

   Styrets innstilling
   Borettslaget har allerede flere ulike informasjonskanaler. Nyheter og viktige oppdateringer legges ut på Vibbo, og for de som ikke bruker Vibbo så varsles det per brev/papir i postkasse. Beboerne kan også krysse av for å bli varslet per SMS og epost. Det er en egen Chat-gruppe på Vibbo også. I tillegg henges det opp viktig informasjon på tavle i hver oppgang. Infotavle/oppslagstavle ved Matkroken har ikke vært brukt på flere år, det er ikke foretatt noen undersøkelse om det er behov for en slik tavle blant beboerne. Dersom tavlen skal oppdateres av vaktmester eller styret, så vil dette direkte eller indirekte ha en kostnad. Styrets innstilling til vedtak er at informasjonstavlen demonteres.

   Forslag til vedtak:
   Styrets innstilling til vedtak er at informasjonstavlen demonteres.

   Man gikk til avstemming over styrets innstilling, som ble enstemmig vedtatt.

   Vedtak: Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

---

7. **Endring og presisering av ordensregler**
   Forslag fra Aina Løkken, KS 33:
   Saksfremstilling:
   Vi har mye trafikk i kvartalene, til tross for skilting som skal regulere dete. Det er alt fra beboere som kjører inn fere ganger daglig, til syketransport. Når vi er så mange så er vi avhengig av at alle tar hensyn og at trafikken begrenses. Slik det er i dag så har vi redusert fremkommelighet, tuting og støy for oss som bor her, i tillegg til farlige situasjoner forårsaket av bilkjøring. Jeg ønsker derfor å fremme et forslag til ordensreglene punkt 4 Borettslagets område og må sees i sammenheng med pkt. d og e.

   Nyt forslag: Bruk av motorkjøretøy i kvartalet skal være begrenset til nødvendig kjøring. Tomgangskjøring og tuting er forbudt. Under er pkt. d og e gjengitt: d. Parkering av andre motorkjøretøy inne i kvartalene er forbudt. Ved kjøring i kvartalene skal det utvises særlig aktsomhet. Den fastsatte maksimalhastighet er 5 km/t. 5 av 31 e. I kvartalene er det tillat å parkere inntil 20 minutter for av- og pålessing. Ved håndverksarbeider, inn- og utbytting 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 tillat å parkere inne i kvartalene fra kl. 15.00 dagen før og frem til klokken 20.00 den dagen arbeidet utføres

Styrets innstilling
Styret ber om generalforsamlingens tilslutning til at det i ordensreglene for borettslaget punkt 4d presiseres at "bruk av motorkjøretøy i kvartalet skal være begrenset til nødvendig kjøring. Tomgangskjøring og tuting er forbudt. Den fastsatte maksimalhastighet er 5 km/t".

Forslag til vedtak:
Styret ber om generalforsamlingens tilslutning til at det i ordensreglene for borettslaget punkt 4d presiseres at "bruk av motorkjøretøy i kvartalet skal være begrenset til nødvendig kjøring. Tomgangskjøring og tuting er forbudt. Den fastsatte maksimalhastighet er 5 km/t.

Man gikk til avstemming som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

8. Vedtektsendring bruk av garasjer
Saksfremstilling:
Det er stort behov for flere parkeringsplasser i borettslaget. Mange beboere har tilgang på garasje, men flere benytter disse til lagring av avfall, og oppbevaring av andre private eiendeler. Styret ønsker en vedtektsendring slik at garasjene kun brukes til parkering/oppbevaring av motoriserte kjøretøy, samtidig som det fastlås at lagring av brennbart avfall i garasjene er forbudt. Dette har med HMS å gjøre og er et krav vi er pålagt som brannsikkerhetstiltak.

Styrets innstilling
Styret foreslår at det opprettes et nytt punkt 7 i vedtektene: "Garasjene skal kun benyttes til parkering/oppbevaring av motoriserte kjøretøy. Lagring av brennbart avfall/vesker i garasjene er forbudt".

Forslag til vedtak:
Styret foreslår at det opprettes et nytt punkt 7 i vedtektene: "Garasjene skal kun benyttes til parkering/oppbevaring av motoriserte kjøretøy. Lagring av brennbart avfall/vesker i garasjene er forbudt".

Det fremkom enighet om endring i forslagsteksten for ordlyden «motoriserte kjøretøy» til «personbiler og motorsykler».

Man gikk til avstemming over forslaget med endring, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

---

9. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Terje Norløff foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått
Helge Aurheim og Pål Arne Davidsen.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Som styremedlemmer for 1 år, ble foreslått
Hugo Rødlie og Vedran Pasic foreslått. I tillegg hadde Reidar A. Tveit meldt seg som kandidat.

Da Vedran Pasic ikke var til stede, fremkom enighet om å velge Hugo Rødlie og Reidar A. Tveit, som begge var til stede:

Vedtak: Hugo Rødlie og Reidar A. Tveit ble valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlemmer for 1 år, ble foreslått
Bartiomiej Kotus, Isabella Lu, Martin Foss og Ottar Søfteland foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D Som representanter til valgkomité for 1 år, fremkom ingen forslag til kandidater.

Vedtak: Ingen ble valgt.

Møtet ble hevet kl. 19.00 Protokollen signeres av

Kine S. Arnestad /s/ *Elsa Jensen /s/*
møteleder/protokollfører protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Terje Norløff	Karl Staaffs vei 33	2024-2025
Styremedlem	Helge Aurheim	Karl Staaffs vei 56	2024-2026
Styremedlem	Pål Arne Davidsen	Karl Staaffs vei 4 B	2024-2026
Styremedlem	Hugo Rødlie	Karl Staaffs vei 10	2024-2025
Styremedlem	Reidar A. Tveit	Karl Staaffs vei 33	2024-2025
Varamedlem	Isabella Lu	Karl Staaffs vei 52	2024-2025
Varamedlem	Ottar Søfteland	Karl Staaffs vei 17	2024-2025
Varamedlem	Bartiomiej Kotus	Karl Staaffs vei 36	2024-2025
Varamedlem	Martin Foss	Karl Staaffs vei 37	2024-2025

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.

_____

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.

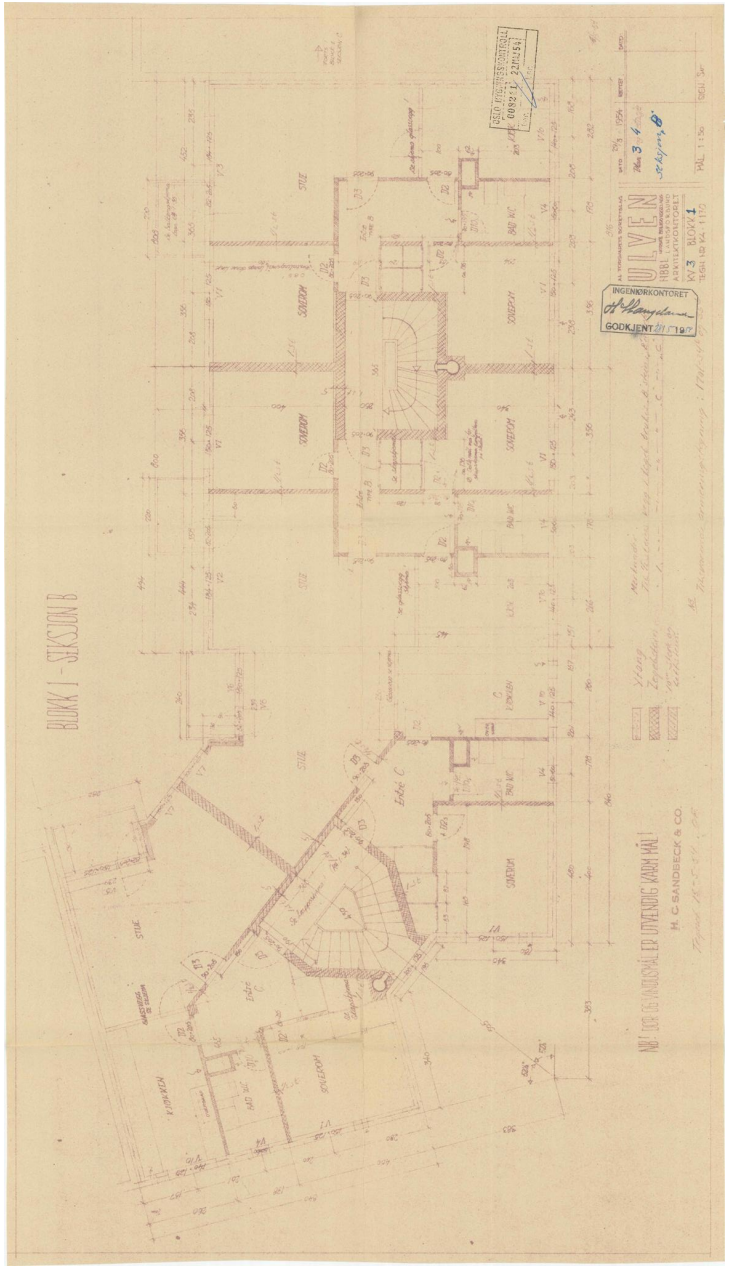
e. Husholdningsavfall skal sorteres og kastes i containerne som er utsatt i kvartalene til formålet. Pakkene må ikke være for store. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelige ting i disse containere. Luken skal lukkes etter bruk.
f. Annenhver måned kommer en komprimatorbil som kjører gjennom 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

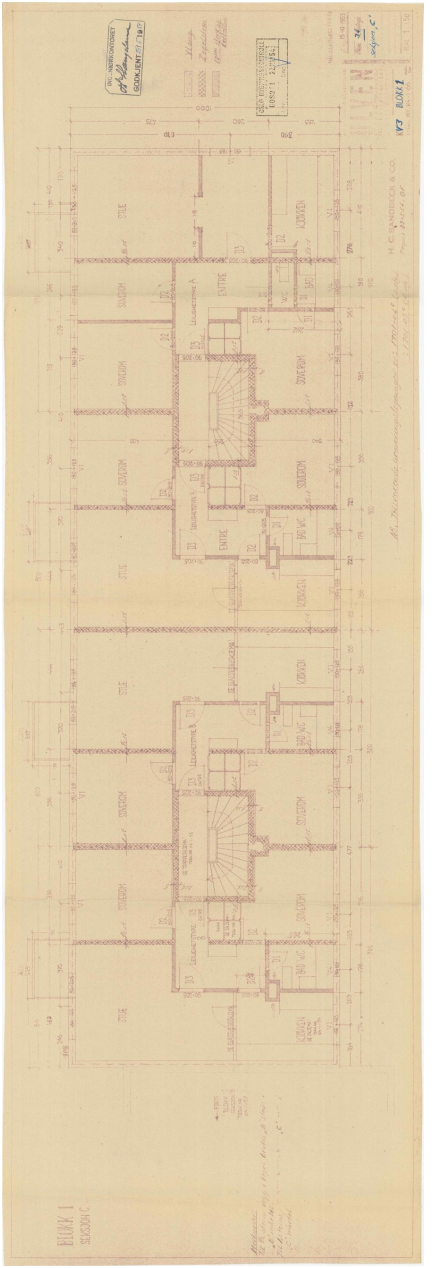
4 Borettslagets område.

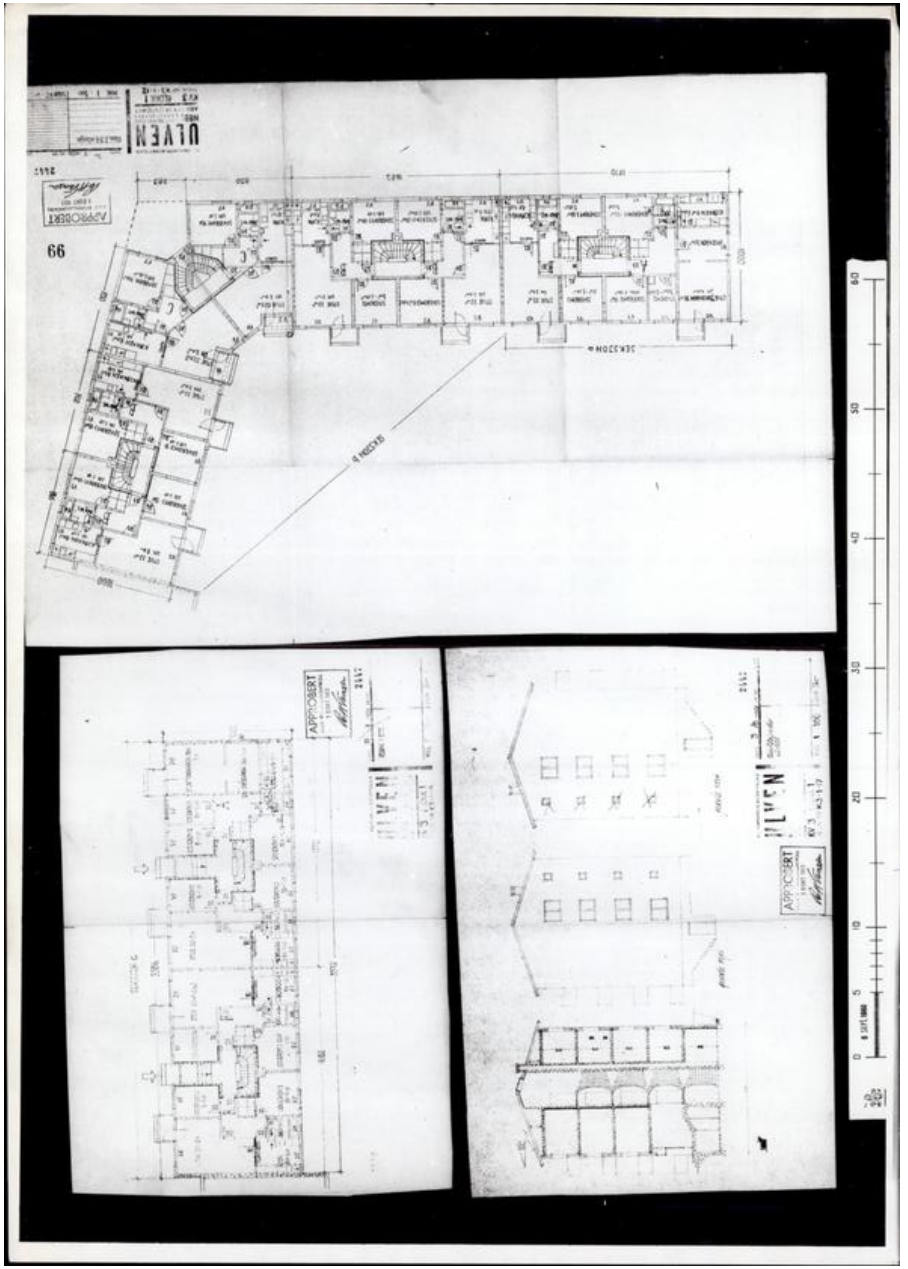
a. Borettslagets områder med plener, beplantninger og felles anlegg skal behandles omsorgsfullt, og ved bruken skal det utvises orden og renslighet. Beboerne henstilles til å være behjelpelig med å holde beplantningene utenfor egen oppgang rene for ugress og å ta sin tørn med vanning.
b. Fotballsparking, 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.

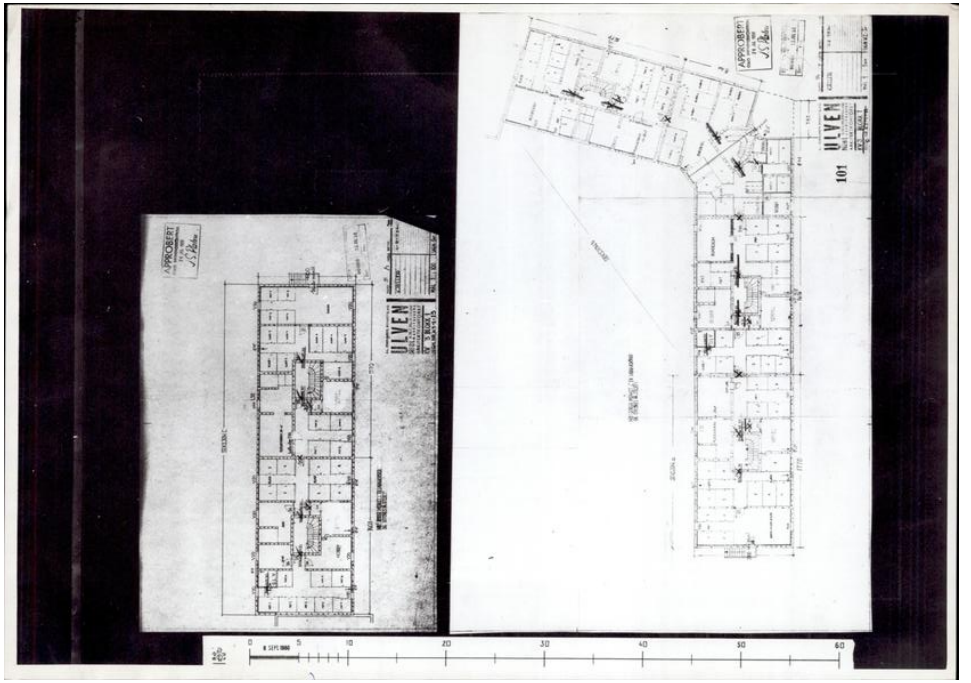
5 Gyldighet.

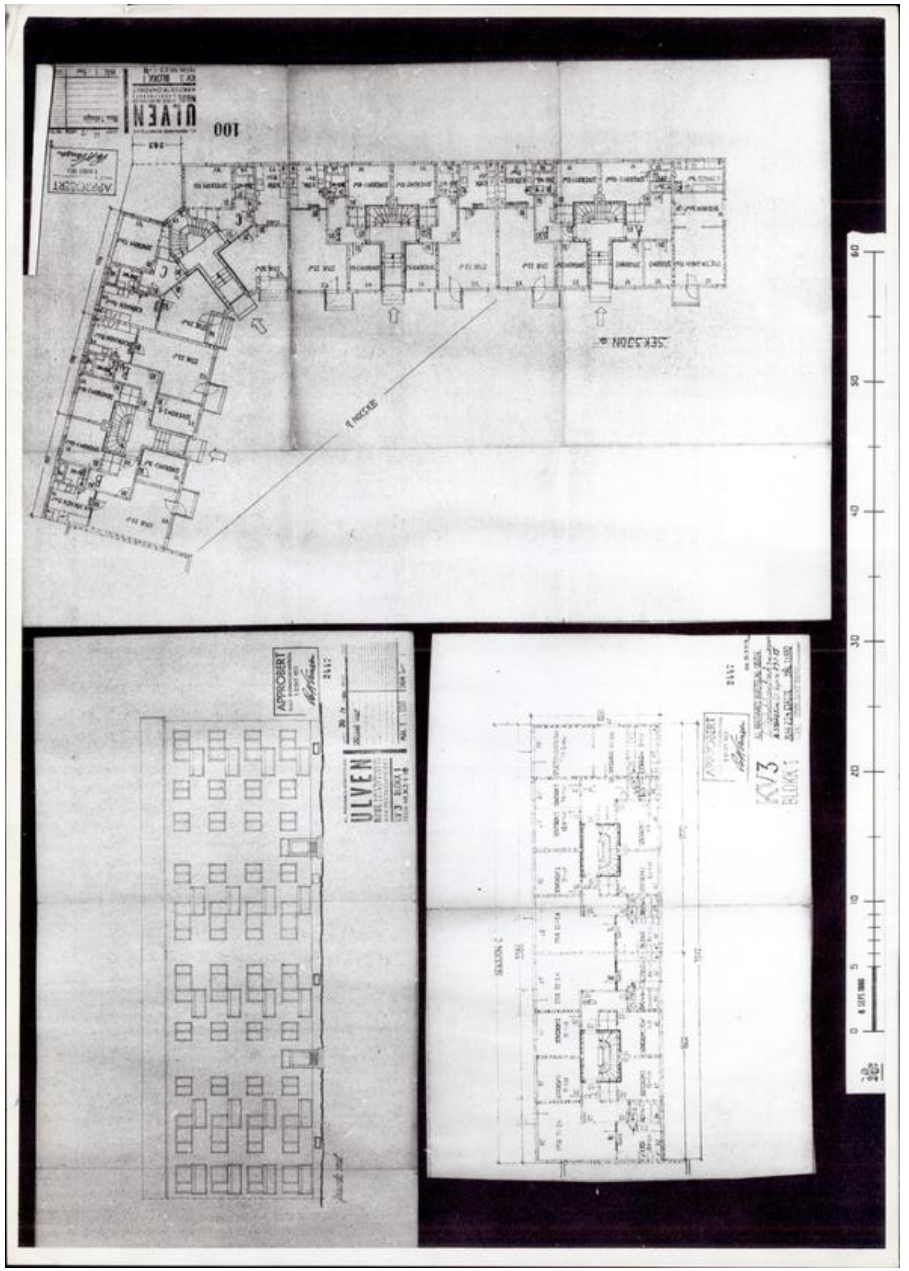
Disse ordensregler ble sist revidert på ordinær generalforsamling 28. mai 2018.

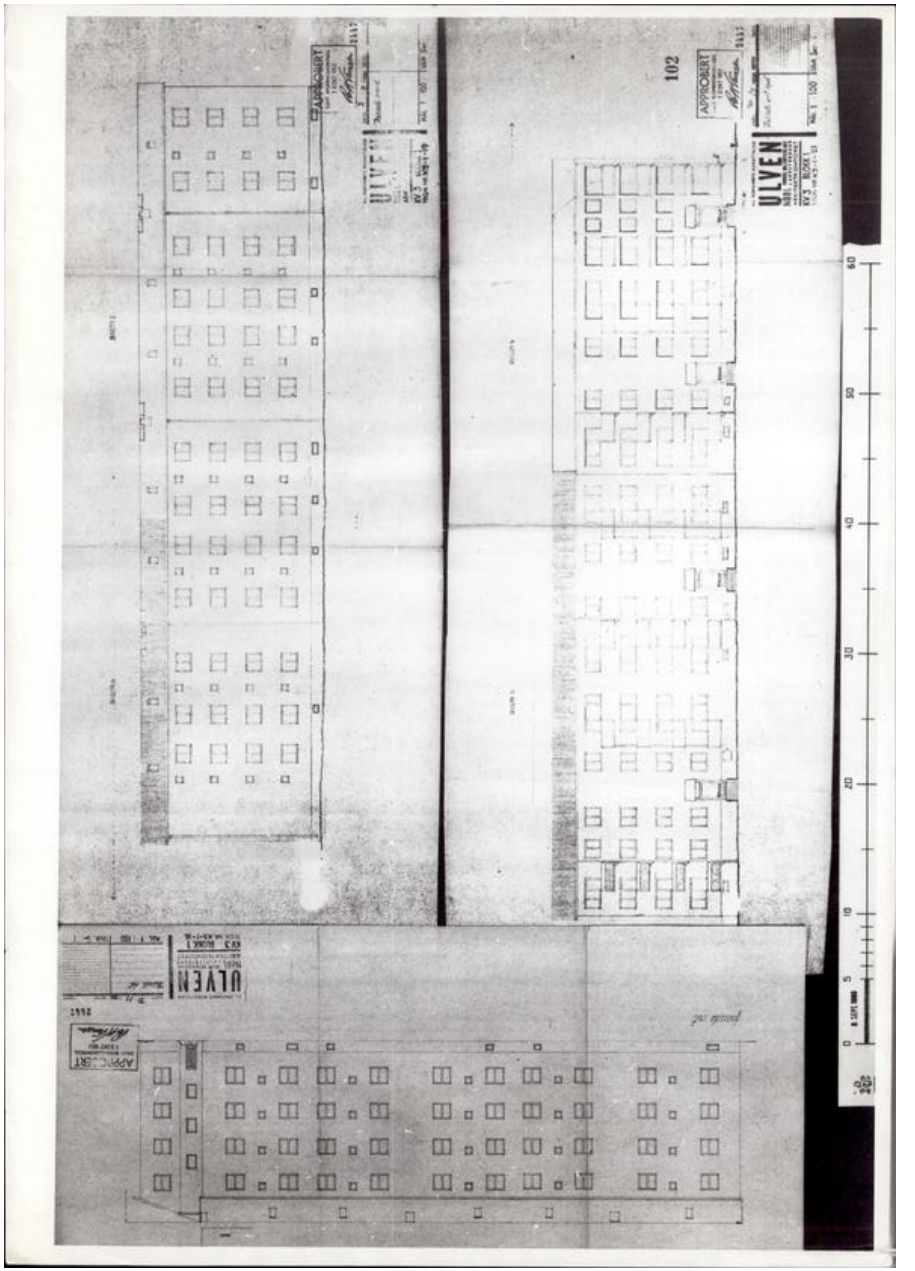

BLOKK I - SEKSJON B
ULVEN
H. C. SANDBECK & CO.
INGENIØRKONTORET
GODKJENT

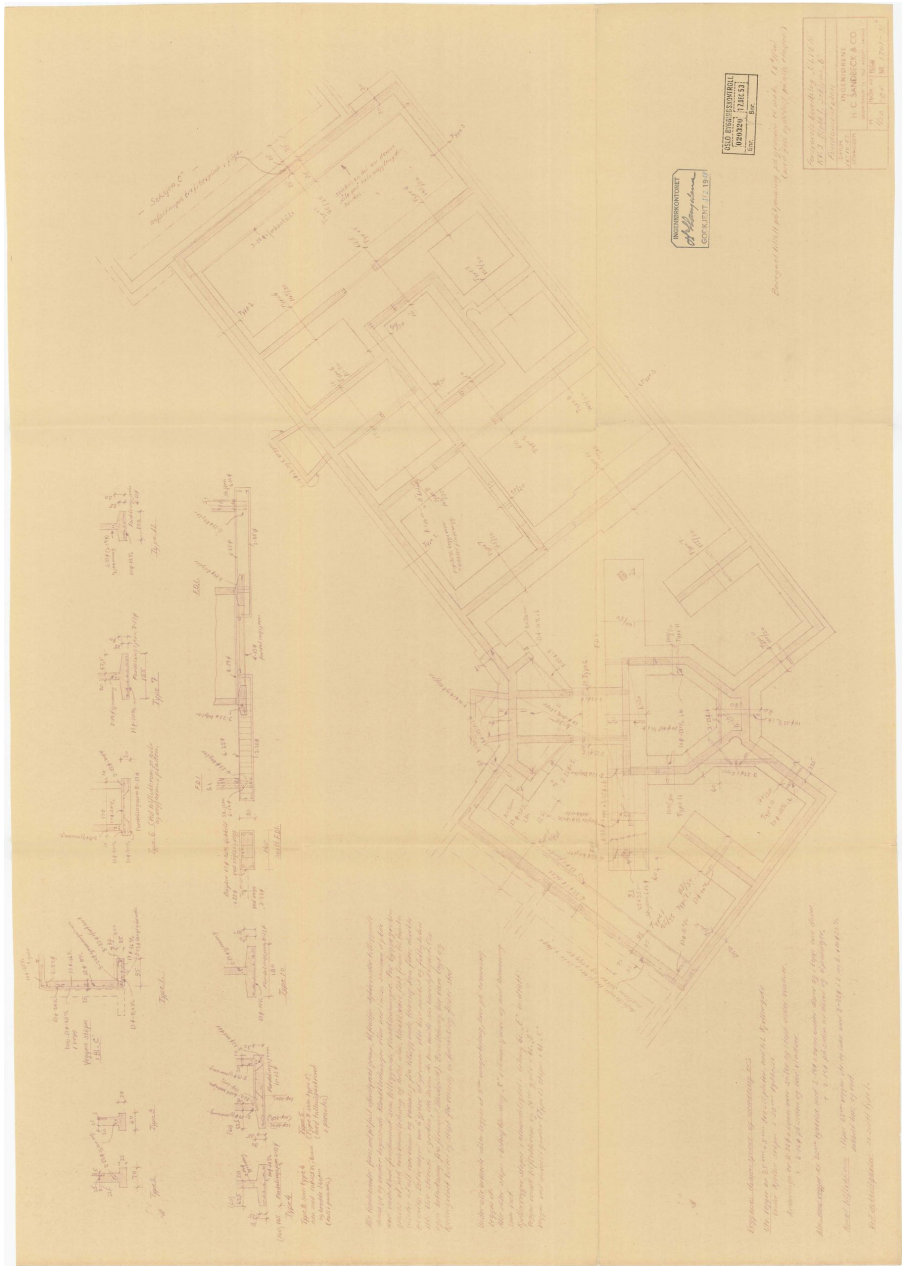

BLOKK I
SEKSJON C

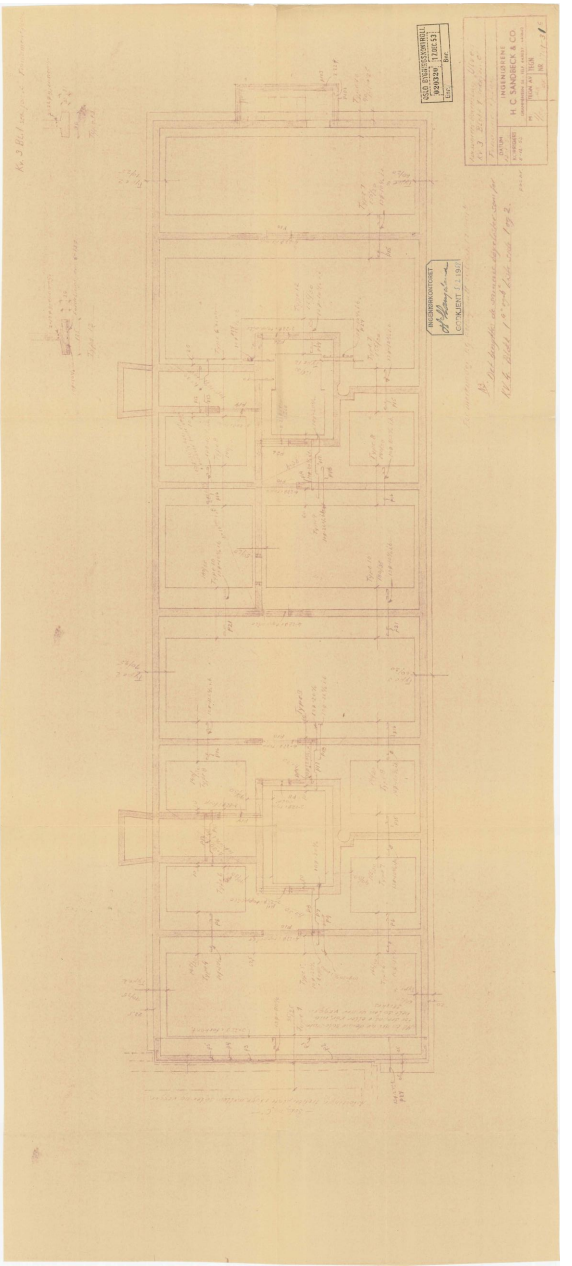

ULVEN
APPROBERT
66
ULVEN
APPROBERT
ULVEN
APPROBERT


APPROBERT
ULVEN
101
APPROBERT


ULVEN
APPROBERT
100
SEKSJON A
KV3
BLOKK 1


ULVEN
APPROBERT
102
KV3
BLOKK 1





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200406598-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KARL STAAFFS VEI 2-56	Eiendom:	131/64
Tiltakshaver:	Ulven Brl. 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 2-56

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 Brl. v/Styreleder Thomas Jahnsen, Karl Staaffs vei 6, 0665, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 24092013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 199202243-11**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Karl Staaffs vei 31 - 35

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
x	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ulven Borettslag
Karl Staffs vei 6

0665 OSLO

Steenfeldt-Foss, Per
C/o Kr.Stensrud Og Søn A.S
P.b. 18 Alnabru
0614 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910102289	93/42299

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	1. oktober 1993

Arbeidssted : 131/0064 Karl Staffs vei 1-47 og 8-56
Byggherre : Ulven Borettslag, Karl Staffs vei 6, 0665 OSLO
Arbeidets art: UTSKIFTING BALKONG NY FASADEKLEDNING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.II

Kopi til: Frank Haugen, c/o AS Veidekke, P.b.84 Ellingsrud, 1006 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

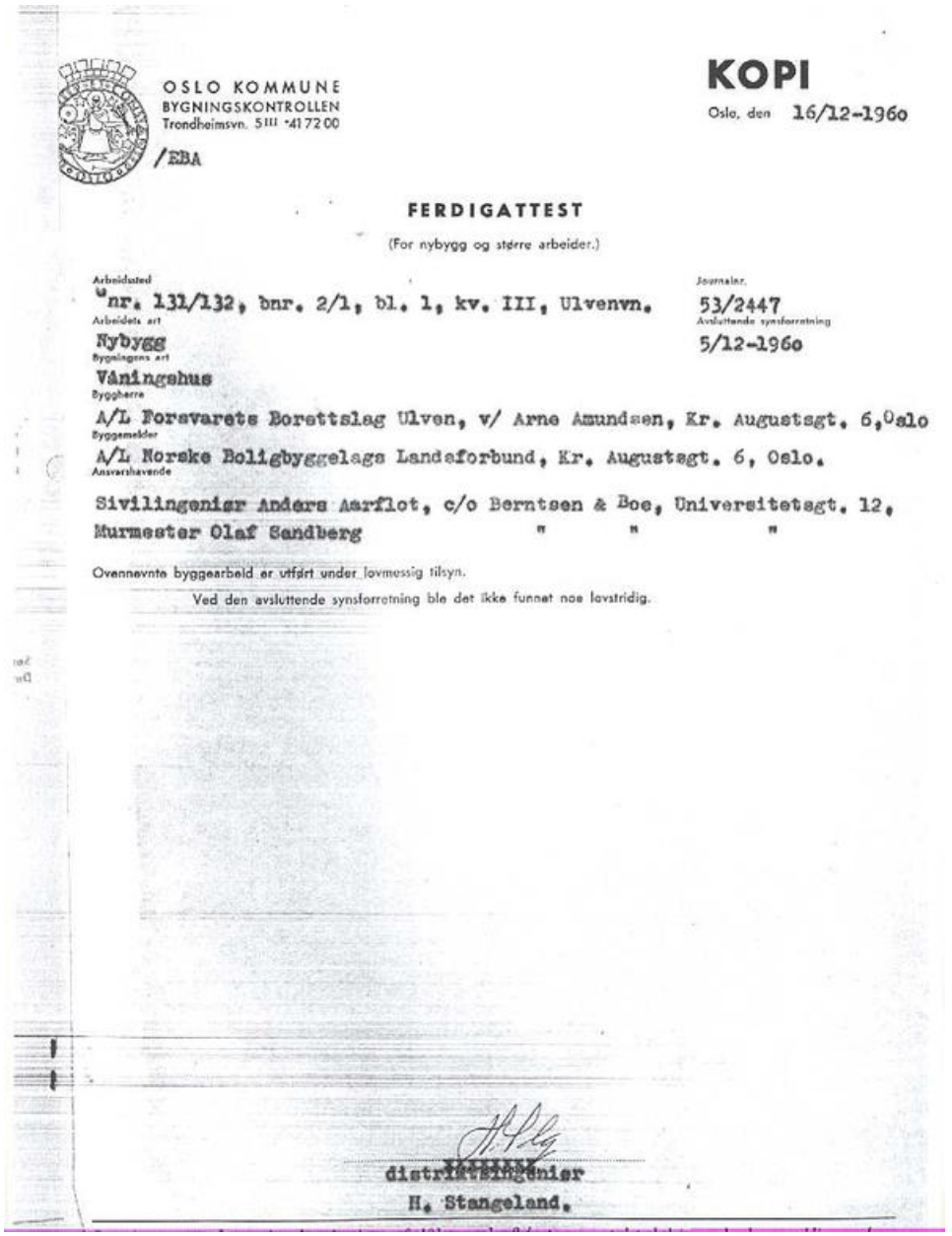
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

090



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III ·41 72 00
/EBA

KOPI

Oslo, den 16/12-1960

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted
nr. 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

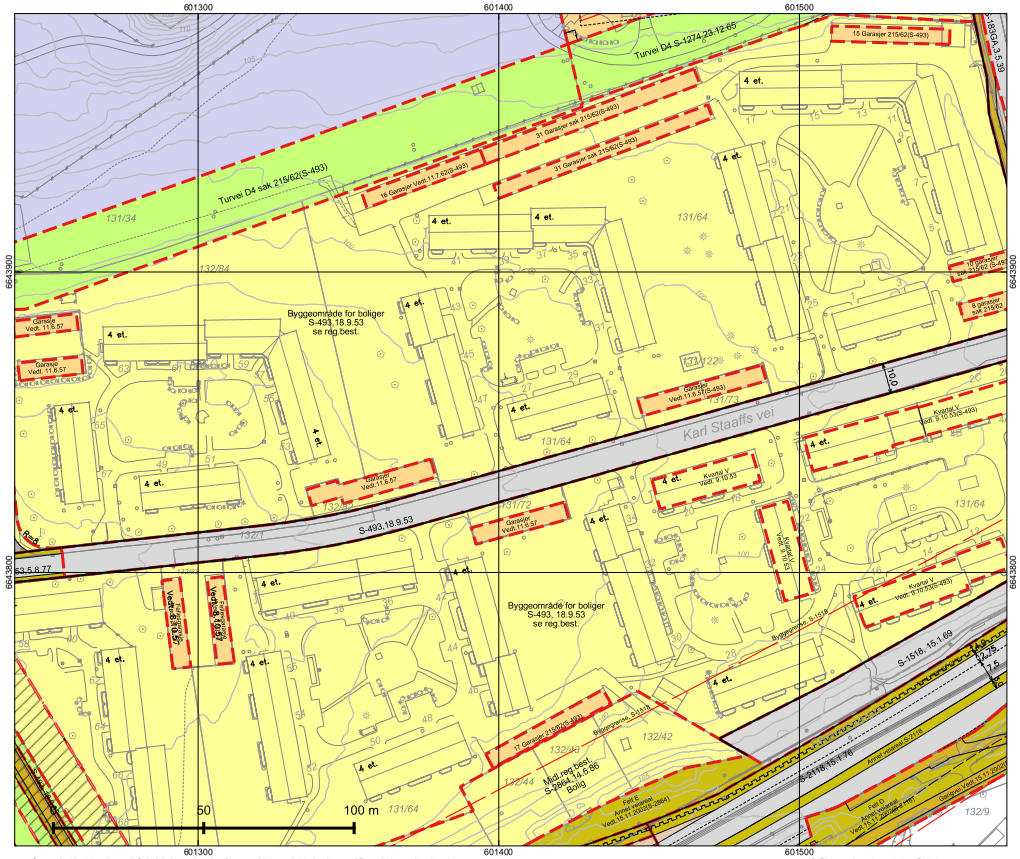
Byggemelder
A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, Kr. Augustsgt. 6, Oslo.

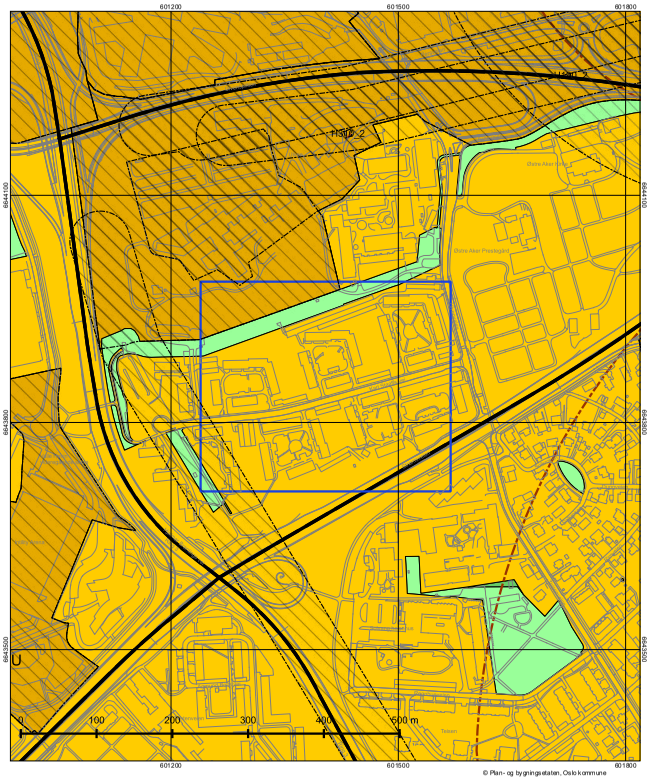
Ansvarshavende
Sivilingeniør Anders Aarflot, c/o Berntsen & Boe, Universitetsgt. 12,
Murmester Olaf Sandberg " " "

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

distriktsingeniør
H. Stangeland.


601300
601400
601500
6643900
6643800
Turvei D4 sak 215/62(S-493)
Turvei D4 S-1274.23.12.65
Karl Staaffs vei
S-493.18.9.53
Byggeområde for boliger S-493.18.9.53 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-493. 18.9.53 se reg.best.
Bygg S-493.18.9.53
Bygg S-493.18.9.53
Bygg S-493.18.9.53



Oslo

Dato: 14.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr.: 327842/6507586
Deres ref.: 40865 / MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høyspentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

V091053

Ad. kvartal 5, A/L Forsvarets Borettslag, gnr.132 bnr.1,Ulven

V091053 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.10.1953
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195303363
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-493

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V110762

Instruks: Garasjer - A/L Forsvarets Borettslag,Ulven,gnr.131, bnr.2 (64)

V110762 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.07.1962
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196202565
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-493

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

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.

Oslo

21562

Forskyvning av turvei og plassering av garasjer på Ulven.gnr.131 bnr.2.

21562 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.04.1962
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196202617
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-493

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-1518

Endret regulering for krysset Strømsveien-Store Ringvei og del av Strømsveien (Djupdal-slinjen) og del av Store Ringvei.(vei 600)

S-1518 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.01.1969
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196901356
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2118

Endret regulering for del av Strømsveien i kryss med Hjalmar Brantingsvei (Store Ringvei) og Teisenveien/Ulvenveien - trafikkområde-samt fareområde- 45KV kraftledningstrase mellom Bryn og Ulven transformatorstasjoner.

S-2118 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.01.1976
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601225
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V151102, 15213

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

1371

Forslag til regulering av busslommer langs deler av Ulvenveien og Persveien (vei 3325).

1371 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.01.1971
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197102729
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-183GA, S-1634

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 5-0112/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Karl Staaffs vei 37 0665 OSLO

Betegnelse: Gnr 131, bnr 64 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no