


Tilstandsrapport



 Selveierleilighet

 Ulvenveien 117 B, 0665 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 131, bnr. 93, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 01.12.2025

Rapportdato: 03.12.2025

Oppdragsnr.: 13323-25330

Referansenummer: GH3878

Foretak: Kjøste Takst



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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet enten Nito eller Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Koste

Uavhengig Takstingeniør

per@koste-takst.no

466 47 557

Medlem av



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjonnr. 9 i Boligsameiet Ulven Terrasse. Leiligheten fremstår hel og pen. Det er opplyst å være nyoppusset i 2022 iflg. tidligere salg, samt oppgradering av deler av innredningen på kjøkkenet i 2024, ny servant på badet i 2024 og malte overflater i perioden 2024 til 2025.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten.

Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Sameie er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

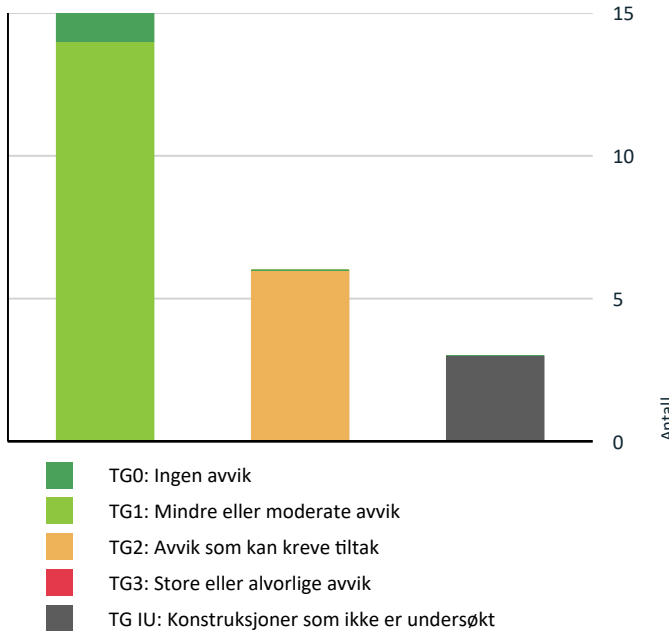
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leilighetens planløsning er omgjort under oppussing i 2022. Bad og toalett er slått sammen under oppussing.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

1982

Kommentar

Iflg. Eiendomsregisteret.

Anvendelse

Bolig formål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt.

Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle boligblokker.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i trerammer m/ 2-lags isolerglass fra 2019.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold.

Normal funksjon og bruksslitasje på vinduer. Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Beslag og fuger har kortere levetid enn selve vinduet og det må påregnes løpende vedlikehold og må holdes under jevnlig tilsyn.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør, type Ei30/R'w 38dB fra 2022 iflg. eier.

Balkongdører fra soverommene i trerammer m/ 2-lags isolerglass fra 2019.

Skyvedør fra stue/kjøkken i trerammer m/ 2-lags isolerglass fra 2019.

Normal funksjon og bruksslitasje på dørene. Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dør har behov for justering med jevne mellomrom.

Beslag og fuger har kortere levetid enn selve vinduet og det må påregnes løpende vedlikehold og må holdes under jevnlig tilsyn.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til en terrasse på ca. 11 m². i betongkonstruksjon, dekket med fliser og slukrunne.

Utgang fra soverommet til en balkong på ca. 5 m². i betongkonstruksjon, dekket med fliser.

Overflatene synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert. Det er målt ca. 16 mm. fall fra yttervegg til slukrenne.

Det er montert markise på terrasse på 3-plan av eldre dato med sprukket duk og jordslag.

Denne gis isolert sett TG2. Sameiet har satt en standard på fargevalg på duken. Kontakt styre for mer info.

TG IU Utvendige trapper

Adkomst til leiligheten via felles trapperom dekket med belegg - malte overflater på vegg og himling.

Tilstandsrapport

Vedlikehold er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1U Andre utvendige forhold

Vedlikehold er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen stod ferdig i 1982. Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiets vedtekter årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameiets bygningsmasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

1-stavs eikeparkett lagt i 2022.

Fliser i entré/trapperom.

Vegger:

Malte slette overflater på gips og mur/betong.

Overflater er pusset opp i 2022 iflg. tidligere salg, samt malt i perioden 2024 - 2025.

Himling:

Malte slette overflater.

Overflater er pusset opp i 2022 iflg. tidligere salg, samt malt i perioden 2024 - 2025.

Takhøyden varierer fra ca. 2.19 m. - 2.39 m.

Det er ikke registrert større synlige avvik på innvendige overflater annet enn forventet bruksslitasje. Det er registrert noen merker og montasje merker på overflater. Det må alltid påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandling av overflater ved kjøp av brukt leilighet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen

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.

Det er registrert avvik på soverommene og stue/kjøkken på ca. 17 mm. over 2 meter og 18 mm. ved gjennomgående mål.

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 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon:

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonivået i ett eller flere

Tilstandsrapport

oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.

Link til radonkart <http://geo.ngu.no/kart/radon/> ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav"

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Innvendige trapper

Original tretrapp mellom etasjene. Malt i 2024, samt stiftet på teppe. Ettermontert håndløpere.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger mellom trinn på ca. 13 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

For å lukke avvik må det ettermonteres list, slik at åpningen blir maks 10 cm.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite slette dører med enkle vridere.

Normal god funksjon og bruksslitasje på dører. Nye vridere i 2024 iflg. eier.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Badet med tilhørende membran/tette systemer fra 2022. TEK17 til grunn for befarings. Foreligger dokumentasjon fra Sni Entreprenør AS.

I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med:
Dekket med fliser.

Himling er belagt med:
Senket himling med downlights.

Overflater synes å oppfylle tiltenkt funksjon og med forventet bruksslitasje.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD/WC

📍 TG 1 Overflater Gulv

Gulv belagt med:
Dekket med fliser m/ varmekabler.

Gulvet fremstår med normal funksjonalitet, og fall mot sluk. Det er på badegulvet målt høydeforskjell fra flis ved dør til overkant slukrist på ca. 29 mm. I nedfelt dusjhjørne er det lokalt fall mot sluk. Søkk og svanker kan forekomme.

TEK-17 § 13-15

Preaksepterte ytelser For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

A. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

C. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Det er registrert stedvis hulllyd på flisene. Ingen større tegn til riss i fugene. Hulllyd alene vurderes ikke som et direkte funksjonelt avvik, men kan være et indikasjonspunkt på svakheter i utførelsen, og bør følges opp ved tegn til bevegelse eller riss

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD/WC

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk.
Våtromsbehandling av vegger på bad m/ smøremembran, strimmel og mansjetter (2 strøk på alle vegger, 3 strøk i dusjsone og servantsone)
Våtromsbehandling av gulv m/ tokomponent toppmembran og netting (2 strøk)
Foreligger dokumentasjon fra Sni Entreprenør AS.

Utførende har bekreftet at det ikke er utført arbeid som krever uavhengig kontroll.

Det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjhjørne med innfellbare glassdører og bl.batteri, innredning med heldekkende benkeplate med to servantboller, speil m/lys, og veggmontert wc med synlig sisterne. Opplegg for vaskemaskin.

Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje fra 2022.
Det er i 2024 montert nytt servant skap og høyskap.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekkventil til sentralt anlegg på badet. Det er plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørrblad for sirkulasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestede målinger. Ukjent vedlikeholdshistorikk på felles anlegg.

Luftespalte under dørrblad kan med fordel økes.

2 ETASJE > BAD/WC

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da badet er 3 år gammelt og dokumentasjon foreligger.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjonens vegger på befaringdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter, malte overflater og belysning over laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og induksjonstopp. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvasmaksin og kjøl/frys fra 2022.

Kjøkkenet er oppgradert med nye fronter, skrog på kjøkkenøy og benkeplate i 2024 iflg. euer.

Det er montert lekkasjesikring og komfyrvakt.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke

Tilstandsrapport

spesifisert, vurdert eller bemerket.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Avtrekksheite over koketopp.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 1 Vannledninger

Bad: Fordelerskap på bad med kursoversikt og flomsikring. Rør i rør til sanitærinstallasjoner på bad og kjøkken. Stoppekran i inspeksjonsluk på badet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TE 2 Avløpsrør

Felles avløp.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Rørpropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Avløp fra sanitærinstallasjoner må med jevnlig holdes vedlike og etterstrammes mtp. lekkasje.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon via vindusventiler, ellers åpning av vinduer for tilluft.
Avtrekk på bad og kjøkken via felles sentralt anlegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig ventilasjon gjennom vegg- eller vindusventiler medfører automatisk tilstandsgrad 2 (TG2) Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter.

TG IU Varmtvannstank

Iflg. tidligere salg er det montert ny varmtvannsbereider fra Høiax (2022) på ca. 120 liter plassert i hjørneskap.

Ikke mulig å komme til bereider uten å demonterte skrog.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Elektrisk oppvarming

Varmekabler på bad.
4 stk. panelovner.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

For El- anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Takstmann er ikke el takstmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget, heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en EL fagmann. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjonsprøvd ved befaring. Tilstand settes ikke, bør evt. beskrives av godkjent El-installatør, eller lokalt El - tilsyn.

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 bygnings sakkyndig 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.

Automatsikringer i sikringsskap og måler plassert i felles oppgang.

Leiligheten har hovedsakelig skjult anlegg for elektro, men enkelte synlig ledninger.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

2022 Det foreligger samsvarserklæring, men det er iflg. utførende Rett Elektro As.

Det er huket av for endringer og ikke ny anlegg i samsvarserklæringen ettersom den ikke oppfyller NEK2018. Det kan være at det f.eks ikke er montert nok stikkontakter pr. kvadratmeter.

Kjøkken

- 1 Kurs til oppvaskmaskin med stikkontakt
- 1 Kurs til stekeovn med stikkontakt
- 1 Kurs til vvb
- 1 Kurs til kjøkkenet / stue
- 1 Kurs til platetopp med komfyrvakt
- 1 Stikk vifte
- 1 Stikk over benk
- 1 Stikk kjøleskap
- 1 Lampe levert av oss
- 1 Lampe styrt av bryter

Stue

- 5 Dobble stikkontakter
- 1 6 – veis
- 1 Antenne utakk
- 2 Lamper styrte av bryter

Soverom venstre

- 3 Stikkontakter
- 1 Lampe styrt av bryter
- 1 Kurs til soverom

Soverom høyre

- 3 Stikkontakter
- 1 Lampe styrt av bryter
- 1 Kurs til soverom

Bod

- 1 Stikkontakt
- 1 Lampe styrt av bryter
- 1 Tilførsel

Gang

- 1 Stikkontakt
- 1 Lampe styrt av bryter
- 1 Tilførsel

Bad

- 1 Stikkontakt
- 2 Lamper ved speil styrte av bryter
- 1 Varmekabel styrt av termostat
- 1 Kurs til bad og tørketrommel
- 1 Stikkontakt til tørketrommel
- 1 Stikkontakt til vaskemaskin med kurs
- 4 Downlights
- 1 Dimmer

Sikringsskapet

- 1 Hovedsikring
- 1 Overspenningsvern
- 9 Sikringer
- 1 Rehabramme, skinner, lask
- Det er i 2024 montert ny sikring.

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Foreligger samsvarserklæring fra Rett Elektro As fra 2022, men ikke tilfredstiller ikke NEK2018 iflg. Rett Elektro As

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

Nei Når anlegget har passert 5 år bør det gjennomføres en el-kontroll.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei iflg. eier.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Generell kommentar

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll.

Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

ette 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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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. Påkostninger må påregnes.



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er installert brannvarsling og brannslukningsapparat i leiligheten.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

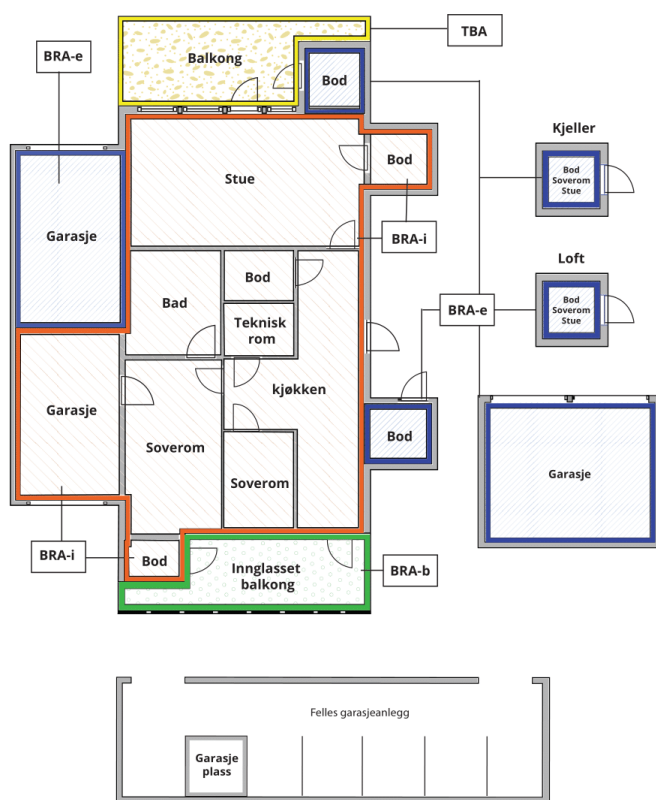
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	44			44	5
3 etasje	33			33	11
1 etg/underetasje		5		5	
SUM	77	5			16
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, bad/wc, 2 soverom, kott		
3 etasje	Stue/kjøkken		
1 etg/underetasje		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

3-plan er målt opp til å være 33,1 m². og er rundet av til å være 33 m².

2-plan er målt opp til å være 43,9 m². og er rundet av til å være 44 m².

Bod:

Leiligheten disponerer en bod i 1 etg/kjeller på ca. 5 m². markert med nr A12

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Leilighetens planløsning er omgjort under oppussing i 2022.

Bad og toalett er slått sammen under oppussing.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Kommentar: Ift. forskriftskrav (lovligheten) til boligen fra før 1987 - så anbefales det oppgradere til nivå jf, byggeforskrift av 1987 mtp. dagensløsning. Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskille fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er opplyst å være nyoppusset i 2022 iflg. tidligere salg, samt oppgradering av deler av innredningen på kjøkkenet i 2024, ny servant på badet i 2024 og malte overflater i perioden 2024 til 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det bemerkes at takhøyden i leiligheten er på ca. 2.19 m. - 2,39 m.

Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameie fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameie har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre. Alternativ rømningsvei ka være brannvesenets stigebil, forutsatt at det er mulig å nå frem til alle leiligheter med stige. Dette krever blant annet at brannvesenets stige er lang nok og det ikke finnes hindringer for brannbilens fremkomst til bygningen. Kontakt ditt lokale brannvesen for mer informasjon.

Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskille fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	75	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Per Køste	Takstingeniør
	Per Køste	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	131	93	0	9	16938 m ²	Tomteareal er ikke oppmålt av takstmann, arealet er hentet fra seeiendom.no	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Ulvenveien 117 B							
Hjemmelshaver							
Stenersen Inga-Marie Jørstad, Stenersen Jesper Benjamin Jørstad, Ulven AS							
Boligselskap	Eierandel			Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Boligsameiet Ulven Terrasse	1500 / 364944			OBOS Eiendomsforvaltning AS		971518111	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sameiet Ulven Terrasse ligger i et rolig og fint område med kort avstand til Oslo sentrum og i et område i stor utvikling.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med store fellesarealer og plener. Det er noen interne nivå- og høydeforskjeller på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Standard

Selveierleilighet som ligger i byggets 2. etasje over 2-plan. Leiligheten består av:

2-plan: Entré/trapperom, bad/wc og 2 soverom.

3-plan: Åpen stue kjøkkenløsning med direkte utgang til balkong.

Eiendomsopplysninger

Boligblokk fra 1982 over 5 etg, antatt fundamentert til faste masser. Konstruksjon i betong og bindingsverk dekket i plater og panel, samt malt betong. Flatt tak i betongkonstruksjon, antar tekket med papp/folie. (taket er ikke besiktiget). Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten. Ferdiggattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector AS	1305836			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Forretningsfører			Ikke vist		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.12.2025	
2	03.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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 godkjenning 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

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstille Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

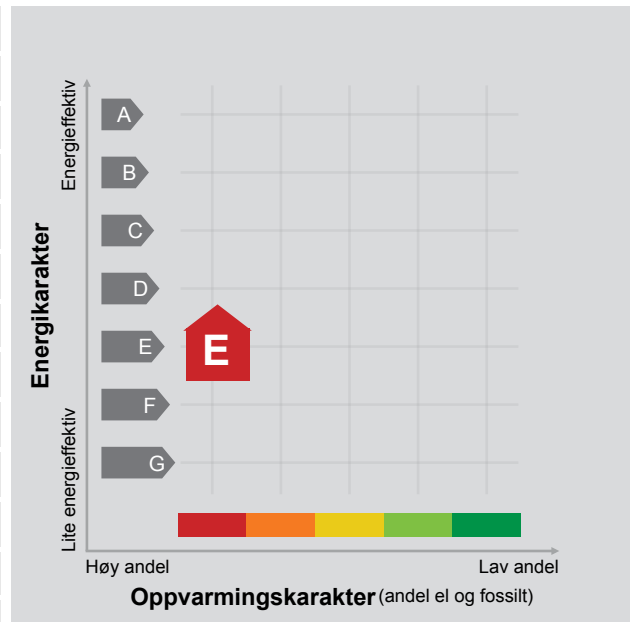
Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningssskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke befart på fellesarealer, men bod er målt opp. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

ENERGIATTEST

Adresse	Ulvenveien 117B
Postnummer	0665
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	131
Bruksnummer	93
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80853939
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	2ef56d58-5c5d-48a2-87e9-63eae4731953
Dato	23.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 10 000 kWh pr. år

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

10 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere urbryter på motorvarmer

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ulvenveien 117B
Postnummer: 0665
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0202
Dato: 23.04.2024 11:43:10
Energimerkenummer: 2ef56d58-5c5d-48a2-87e9-63eae4731953

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 131
Bruksnummer: 93
Seksjonsnummer: 9
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80853939

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01250070 . Vår ref.: 7591-1-009

Dato: 01.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Ulven Terrasse
Organisasjonsnr: 971518111
Seksjonseier: Stenersen, Jesper Benjamin Jørstad
Medeier: Stenersen, Inga-Marie Jørstad
Leilighetsnummer: 009
Adresse: Ulvenveien 117 B, 0665 OSLO
Seksjonsnummer: 9
Gnr. 131
Bnr. 93

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1305836.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Linjen "Felleskostnader" øker med 5% fra 1.1.25 Linjen "Garasje" øker med kr 328 fra 1.1.25 Linjen "Renhold" øker med kr 14 fra 1.1.25 Linjen "TV/internett" øker med kr 47 fra 1.1.25 Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan med OBOS Prosjekt, ref. side 7 i innkalling til årsmøte 2025. For mer informasjon om fremtidig vedlikehold og finansiering av prosjektene, kontakt styret.

Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter. Mulighet for å innbetale/innfri ved låneforfall 30. september og 31. mars. Grunnet IN-ordningen vil felleskostnadene endre seg i takt med endringer i lånerenten.

Sameiet leier garasjeplasser av Ulven AS (OBOS Forretningsbygg) Avtalen er tinglyst. Leien faktureres sameiet, som trekker hver enkelt seksjonseier hver måned gjennom fellesutgiftene. Retten til å leie garasjeplassene følger seksjonen ved salg. Det er ikke mulig å si opp avtalen. Det er ikke alle seksjonene som disponerer garasjeplasse. Seksjoner med frysboks i bod, betaler ekstra for strøm. Dersom ny eier ikke skal ha fryseboks i bod må dette opplyses om i forbindelse med eierskifte. Boligsameiet har fast ansatt vaktmester. Steinar Dulsrud. Han har kontor i blokk 125. Kontortid 12-12.30, telefon 21942060. Ved akutte behov kan han nås på mobil 92246117. Sameiet avsluttet totalrehabilitering, sommeren 2020. Rehabiliteringen ble finansiert med lån kr. 126 millioner. Sameiet betaler festeavgift. Regulering hvert 10. år iht. kontrakten. Siste regulering 2021. Enkelte har fryseboks i boden. Beløpet er p.t på kr 100 per mnd.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207827908
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,34%
Restsaldo	89 410 787,39
Innfrielsesdato:	30.06.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Administrasjonsavtale: Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 449,80,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820782790; Adm. lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820782790; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Vask fellesarealer	163,00	
Garasje	1 578,00	
Felleskostnader	3 082,80	
Kabel-tv	626,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	816,-
Fradragsberettigede kostnader:	5,-
Annen formue:	29 867,-
Gjeld:	21 006,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

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

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Inger Signy Sandset, e-post: bsulventerrasse@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

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

1. SAMEIETS NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

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

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.03.1985 med tillegg 27.11.1986

Sameiet består av 213 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner

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

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, og ellers følge de regler som er fastlagt for sameiet i vedtekter og ordensregler.

Sameier er ansvarlig for de han/hun har gitt adgang til leilighet og området og plikter å gjøre disse kjent med aktuelle regler. Sameier kan bli ansvarlig for skader husstanden, besøkende eller leietakere forårsaker på fellesareal eller andre sameieres eiendom.

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

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

2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet disponerer ikke egne parkeringsplasser, men må legge til rette for bytte av plass i garasjeanlegget vi leier der det er dokumentert behov.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Husdyr må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen, og skal ikke ferdes fritt på fellesareal.

Hundehold skal registreres hos styret slik at det er lettere å håndtere eventuelle klager.

Hvis reglene for dyrehold brytes gjentatte ganger kan sameiet kreve at dyreholdet avsluttes, etter vanlige rettsregler.

2.7 Parkering

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

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

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

Seksjonseieren har ansvar for at ventilasjonshette utstyres med filter og rengjøres slik at felles ventilasjonskanaler holdes rene.

Det er ikke tillatt å montere egen avtrekksvifte i noen form. Sameiet kan gjennomføre kontroll med dette og pålegge fjerning av slikt utstyr.

Seksjonseier er ansvarlig for kontroll og bekjempelse av skadedyr i egen leilighet og terrasse(r) som hører til seksjonen.

Oppdages skadedyrangrep må dette også umiddelbart meldes sameiet. Sameiet har ansvar for kontroll og tiltak for å hindre spredning til fellesareal eller andre seksjoner.

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4 Adgangsrett for inspeksjon

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

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2 Ordinært årsmøte

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

7.3 Ekstraordinært årsmøte

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

7.4 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8 Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

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

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.12 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13 Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

7.14 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

Leder velges for 2 år

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

Varamedlemmer velges for 1 år.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

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

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

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

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

Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

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

Protokoll skal føres fra slike møter og undertegnes på vanlig måte.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret kan utpeke arbeidsgrupper eller enkeltpersoner for å ivareta spesielle arbeidsoppgaver der det er hensiktsmessig.

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret fremmer forslag overfor årsmøtet til valgkomite for neste periode.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6 Inhabilitet

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

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. VALGKOMITE

Valgkomiteen velges av sameiermøtet, og har 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Funksjonstiden er 1 år. Valgkomiteens mandat er å fremme kandidater til valg av styre og eventuelle andre årsmøtevalgte verv, med unntak av valgkomite.

Dersom et medlem av komiteen selv blir aktuell som kandidat til styret skal medlemmet tre ut.

Valgkomiteens innstilling skal gjøres kjent en uke før det ordinære sameiermøtet.

10. FORRETNINGSFØRER

10.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

10.2 Inhabilitet

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

10.3 Innfrielse av andel fellesgjeld

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

11. REGNSKAP OG REVISJON

11.1 Plikt til å føre regnskap

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

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

11.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Ordensregler for Boligsameiet Ulven Terrasse

Vedtatt i sameiemøte

Sist endret på ordinært sameiermøte 12. mai 2021.

1. Generelt

Boligsameiet Ulven Terrasse er et lite samfunn. Beboerne er i fellesskap ansvarlige for at eiendom og området brukes og holdes i stand slik at alle trives.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligsameiet. Sameier er ansvarlig for at medlemmer av husstanden, besøkende og eventuelle leieboere er kjent med reglene og overholder disse.

Meldinger som kunngjøres fra styret ved oppslag, infoskriv, mail eller på hjemmeside gjelder på samme måte som disse reglene.

2. Klager

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

3. Ro i leilighet og fellesarealer

Støy som kan sjenere andre skal ikke forekomme i leiligheter og oppganger mellom kl. 21.00 og 08.00 på hverdager, etter kl. 18 på lørdager og hele dagen på søndager og helligdager.

Det skal også være ro i fellesareal/uterom etter kl. 23

4. Ytterdører og dører til fellesrom

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

5. Oppgang, korridor og andre fellesareal

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

6. Boder

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

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

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

7. Vaskeri

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

Alt tøy skal fjernes når din vaskeperiode er ferdig, vaskeriet er ikke et tørkerom

Brytes reglene etter at informasjon og advarsler er gitt, kan beboeren fratras retten til å bruke vaskeriene.

Ødelegges utstyr ved misbruk kan sameier bli erstatningspliktig.

8. Terrasse

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

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

9. Innkjøring

Uteområdene skal brukes til opphold og lek. Innkjøring er kun tillatt for strengt nødvendig kjøring. All kjøring skal da skje i gangfart. Oppholdstid for kjøretøyet er begrenset til nødvendig av- og pålessing.

Parkering er ikke tillatt på uteområdene eller på gresset. Sameiet har avtale med P-selskap som ilegger gebyr.

10. Uteområder

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

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

11. Garasje

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

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

12. Avfallshåndtering

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

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

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

Annet avfall:

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

Mange typer avfall kan også leveres hos forhandler av slike varer.

Se for øvrig informasjon på kommunens nettsider

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

13. Avløp, WC og vasker.

Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Fett, kaffegrut, matrester o.l. må ikke tømmes i vask, sluk eller toalett.

Hvis avløp går tett på grunn av brudd på dette kan utgifter til staking eller utbedring av skader belastes sameieren.

14. Dyrehold

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



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7591

BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

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

Dato for årsmøtet:

29. september 2025 kl. 18:00, Ulvehiet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av revisor
6. Avtale om leie av garasjeplasser med Ulven AS

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets leder, Inger Sandset er foreslått som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Inger Sandset foreslått. Protokollvitner foreslås under årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger PwC Assurance AS org. nr. 834 836 912 som sameiets nye revisor.

Sak 6

Avtale om leie av garasje plasser med Ulven AS

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til videre forhandlinger om leieavtale for garasjer. Om nødvendig kan saken bringes inn for rettslig avklaring basert på festekontraktens bestemmelser.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.09.25

Selskapsnummer: 7591 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Organisasjonsnummer: 971518111

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 64.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Lise Rydberg Pettersen og Ragnhild Birketvedt er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorar til arbeidsgruppe

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

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

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse til arbeidsgruppene settes til kr 85 000

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag til innstilling til styresammensetning for Boligsameiet Ulven Terrasse:

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Inger Sandset (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Inger Sandset

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Erik Andersen (41 stemmer)

Vanja Barac (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Erik Andersen

Vanja Barac

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Julie Arlien (43 stemmer)

Kristoffer Igdun (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Julie Arlien

Kristoffer Igdun

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Eli Synnøve Flølo (44 stemmer)

Attia Mirza Mehmood (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eli Synnøve Flølo

Attia Mirza Mehmood

Protokollen signeres av:

Møteleder: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1: Lise Rydberg Petersen /s/

Protokollvitne 2: Ragnhild Birketvedt /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Organisasjonsnummer: 971518111

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 40

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Styrets leder, Inger Sandset er foreslått som møteleder

✓ Vedtatt. Ved akklamasjon

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt. Ved akklamasjon

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Inger Sandset foreslått. Protokollvitner foreslås under årsmøtet.

✓ Vedtatt. Ved akklamasjon. Lise Rydberg Pettersen godkjent som Protokollvitne.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt. Ved akklamasjon

5. Valg av revisor

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Årsmøtet velger PwC Assurance AS org. nr. 834 836 912 som sameiets nye revisor.

✓ Vedtatt. Enstemmig (40 stemmer)

6. Avtale om leie av garasjeplasser med Ulven AS

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til videre forhandlinger om leieavtale for garasjer. Om nødvendig kan saken bringes inn for rettslig avklaring basert på festekontraktens bestemmelser.

✓ Vedtatt. Enstemmig (40 stemmer)

Inger Sandset/s/
Møteleder/protokollfører

Lise Rydberg Pettersen/s/
Protokollvitne



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7591

BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7591>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lise Rydberg Pettersen og Ragnhild Birketvedt er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

Sak 6

Fastsettelse av honorar til arbeidsgruppe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til arbeidsgruppene settes til kr 85 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag til innstilling til styresammensetning for Boligsameiet Ulven Terrasse:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Inger Sandset

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Andersen
- Vanja Barac

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Julie Arlien
- Kristoffer Igdun

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Attia Mirza Mehmood
 - Eli Synnøve Flølo
-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Ulven Terrasse

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

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

Boligsameiet Ulven Terrasse har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid.

Det er gjennomført 11 styremøter inkludert budsjett,- og regnskapsmøte med forretningsfører.

Perioden er preget av å skaffe oversikt over totale fremtidige vedlikeholdsbehov og har flere omfattende pågående saker med Obos Eiendom som garasjeavtalen, uakseptabel drift i næringslokaler under blokk 119 og avklaring av delingspunktet på avfallsrørene. I tillegg kommer tidkrevende oppfølging og utbedring av ventilasjon og reklamasjoner fra rehabiliteringen med Selvaag.

Det har vært fokus på økonomi og tiltak for å bedre sameiets økonomi for å imøtekomme fremtidig behov for vedlikehold som kan dekkes av innkrevde felleskostnader.

I tillegg har det i perioden dukket opp uforutsette saker som rehabilitering av garasjen og behov for riggtomt ved tilrettelegging for gang og sykkelvei i Ulvenveien.

Vedlikeholdsplan fra Obos Prosjekt

Etter å ha gjennomført store rehabiliteringstiltak de siste årene fant styret det nødvendig å få utarbeidet en vedlikeholdsplan som kunne hjelpe oss å gjøre riktige prioriteringer fremover med best mulig økonomisk styring. Den er utarbeidet av Obos prosjekt og viser følgende punkter som foreløpig bør prioriteres med et prisestimat:

Tiltak som bør prioriteres Prosjekttype Beskrivelse av tiltak Estimat

Brannvarsling Montere trådbundet brannvarsling i leiligheter, oppganger og øvrig fellesareal+nødlis og skilting av rømningsveier 3 800 000,-

Elektrisk anlegg Oppgradering av hovedtavler og underfordelinger, til automater.

Hovedtavler sikres for berøringsfare. Avsatt sum grunnet ukjent omfang. 1 000 000,-

Lekeplasser Lekeplasskontroll med godkjenning 15 000,-

Trapper Kontrastmerking av innvendige trapper 100 000,- Totalt 4 915 000

Styret er i gang med å lage en fast avtale på periodisk el-kontroll ihht NEK 405 som beskrevet i vedlikeholdsplanen. Det gjøres også en avtale om lekeplasskontroll.

Vedlikeholdsplanen ligger på vibbo(et dokument på 33 sider). Styret har kjøpt vedlikehold- og bærekraftmodulen fra Obos og er i gang med kartlegging av sameiet slik at vi kan holde oversikt over tilstand, vedlikehold og bærekraftige tiltak som bør utføres. Vi skal gjennom den kunne planlegge og prioritere prosjekter og få større forutsigbarhet.

Pågående saker med Obos Eiendom.

Sakene med Obos Eiendom går veldig tregt da det er generasjonsskifte i ledelsen. Det er mange kompliserte forhold rundt den enkelte sak som styret vil orientere mer om når sakene er avklart. Det er garantert mye å sette seg inn i på hele Ulvenområdet.

Construction City skal være klar til innflytting til høsten. Dette medfører for oss noe ekstra lang avklaringstid og en god porsjon tålmodighet.

Garasjeavtalen.

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

Drift av næringsdel (Obos Eiendom) under blokk 119.

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

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

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

Uavklart delingspunkt for avløpsrør.

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

Rehabilitering i garasjen

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

Utbedring av ventilasjon.

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

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

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

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

Styret jobber også på runden med forståelse om hvordan ventilasjonssystemet fungerer og hvor viktig det er å ikke skape forstyrrelser. Kanaler var i noen leiligheter gjemt i skap eller lukket helt. Dette er også med å forstyrre systemet og må enkelte steder utbedres. Ved rehabilitering av kjøkken og bad anbefaler styret å kontakte vår leverandør for sjekk av ønsket løsning for å unngå å senere måtte endre på det som er gjort. Det var også noen som har elektrisk vifte på badet og tilluftsventil istedenfor avtrekksventil. Dette må også utbedres for at systemet skal fungere maksimalt.

Erfaringen så langt tilsier at det kan være en fordel om styret legger inn en årlig inspeksjon i leilighetene for kontroll og opplæring av beboere for så å øke til etter hvert annet eller tredje hvert år. Det vil bli tatt med i vurderingen etter gjennomgangen av alle blokkene.

Reklamasjoner rehabilitering med Selvaag.

Sameiet er nå inn i siste fase av reklamasjoner og jobber med den endelige listen over reklamasjoner som skal utføres. Det har vært en meget slitsom og tidkrevende prosess både for alle som bor her, styret og også Selvaag. Vi havnet i koronatid etter rehabiliteringen og fikk etter hvert flere kontaktpersoner som skiftet jobb og måtte starte på nytt. Etter koronatid var det også vanskelig for leverandører å komme på banen da de hadde stor mangel på arbeidskraft. Leverandørene ga veldig dårlig tilbakemelding på hva som var utført og sto igjen så frustrasjonen har stor og tålmodigheten har vært å prøve. Det ble en ny runde på styret å kartlegge hva som sto igjen ved å henvende seg til beboerne og spørre hva som ikke var blitt utført.

Selvaag informerte nylig på vibbo og styret har nå veldig tett oppfølging på at det faktisk gjennomføres og avsluttes i løpet av 2025.

Sameiet skal imidlertid være meget fornøyd med at vi fikk avsluttet rehabiliteringen før korona slo til med de alvorlige konsekvenser det kunne hatt både å leve med og ikke minst i økte kostnader. Det er viktig å huske på helheten og at leilighetene øker i verdi. Sameiet får litt drahjelp her av utbyggingen og markedsføringen av Ulven fra Obos. Sameiet ligger fint til i høyden og «hertet» av Ulven med gode utsiktsforhold i veldig mange leiligheter og romslig mellom blokkene med fine skjermede fellesarealer.

Bymiljøetaten tilrettelegger for gang og sykkelvei i Ulvenveien.

Styret hadde møte med Bymiljøetaten i desember som vill ha riggtomt for arbeidene ved gjesteparkeringen. De kunne også fortelle at bussholdeplassen for 68 bussen fra Helsefyr måtte flyttes langt ned i Persveien. Dette ville få ganske så negative konsekvenser for oss og styret var ikke så veldig samarbeidsvillig til å avse riggtomten. De mente det var eneste løsning og at de hadde rett på å låne denne uten kompensasjon. Styret oppfordret Bymiljøetaten sterkt til å opprettholde nåværende bussholdeplass og sendte klage som gjorde at vedtaket i januar ble gjort om og vi beholder bussholdeplassen der den er i dag. Østlanske vei og betong fikk jobben med å lage gang og sykkelvei og avså en del av gjesteparkeringen til riggtomt ut 2025. De tilrettelegger utbedringer på parkeringsplassen samt for noe belysning.

Alle P-plassene i Ulvenveien er borte så det er allerede et stort trykk på P-plasser i området som sannsynlig vil øke når Construction City og Veidekke flytter inn med 4-5000 arbeidsplasser i løpet av året.

Kontroll av Norsk Brannvern og Firesafe.

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

Firesafe har kontroll av alle røyk luker i oppgangene. Det er også utført kontroll av alarmanlegget i Ulvehiet.

Radonmålere

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

Vask av fellesarealer.

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

Planlegging og økonomi.

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

Dugnad og Container

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 12.05.2025

Styret i Boligsameiet Ulven Terrasse

Inger Signy Sandset /s/

Ivar Ulven /s/

Anne Grethe Øverlien /s/

Vanja Barac /s/

Erik Andersen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

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

PRINSIPPENDRING

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	1 800
SUM INNETEKTER VASKERI	1 800

SUM VASKERI**1 800****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

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

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

AVFALLSANLEGG

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

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-126 000 000

Nedbetalt tidligere

25 280 974

Nedbetalt i år

5 415 798

-95 303 228

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-95 303 228

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-55 068

Skyldig arbeidsgiveravgift

-51 788

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-106 856

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-136 502

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-136 502



Til årsmøtet i Boligsameiet Ulven Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 3.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.06.25

Selskapsnummer: 7591 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lise Rydberg Pettersen og Ragnhild Birketvedt er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til arbeidsgruppe

Godtgjørelse til arbeidsgruppene settes til kr 85 000

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Inger Sandset

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Erik Andersen

Vanja Barac

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Julie Arlien

Kristoffer Igdun

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Attia Mirza Mehmood

Eli Synnøve Flølo



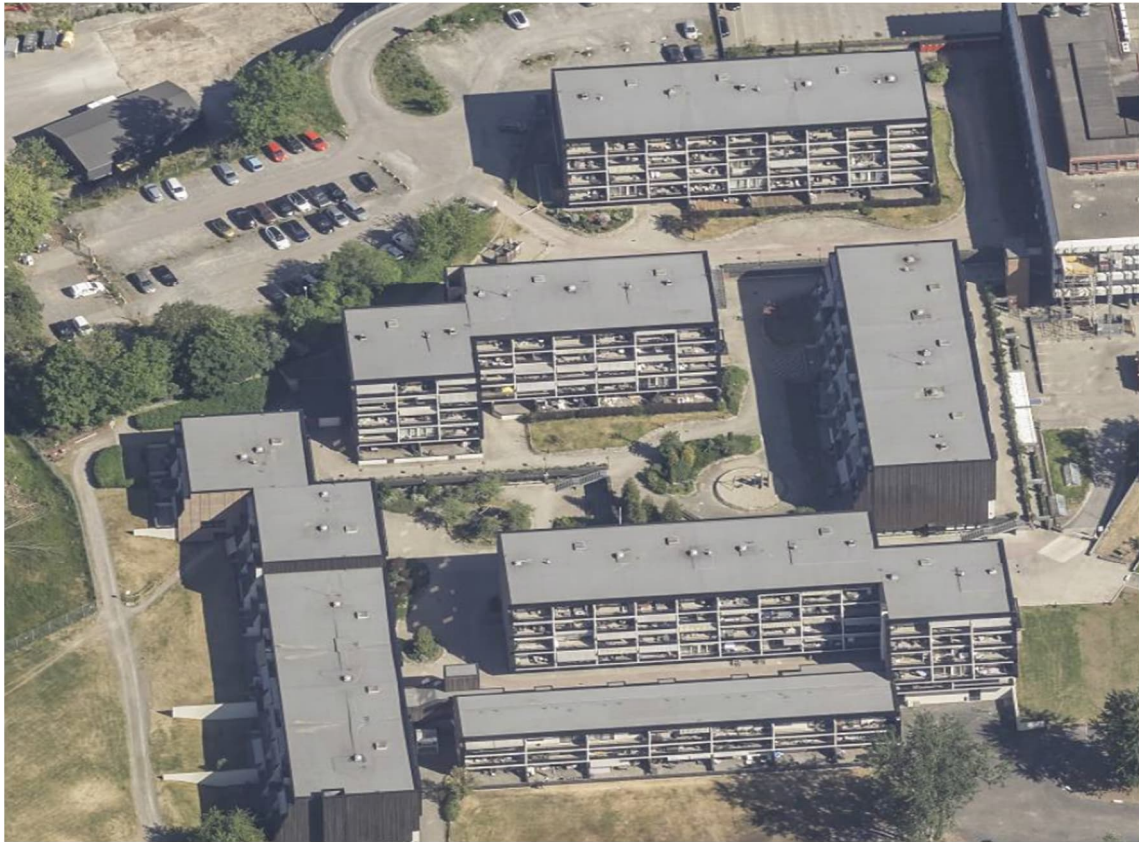
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedlikeholdsplan

Byggeteknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan



Kunde:	Boligsameiet Ulven Terrasse NY
Kundenummer:	997591
Prosjektnummer:	240574
Kundens representant:	Inger Sandstad
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Per Morten Søreide
Dokumentdato:	09.09.2024
Dokument ID:	186328

Innholdsfortegnelse

Generelt.....	3
Selskapsopplysninger	3
Vedlikeholdsplikt og særavtaler.....	4
Energikartlegging og energireducerende tiltak.....	5
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA).....	5
Avtaler.....	6
Vurdering av tilstanden til bygninger og uteområder	7
Bygning utvendig.....	8
Bygning innvendig.....	14
VVS.....	17
Elektrisk anlegg – generelt	21
Tele og automatisering	24
Brann	29
Vedlikeholdsplan.....	31
Tiltak som bør prioriteres.....	32
Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene.....	33



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

Generelt

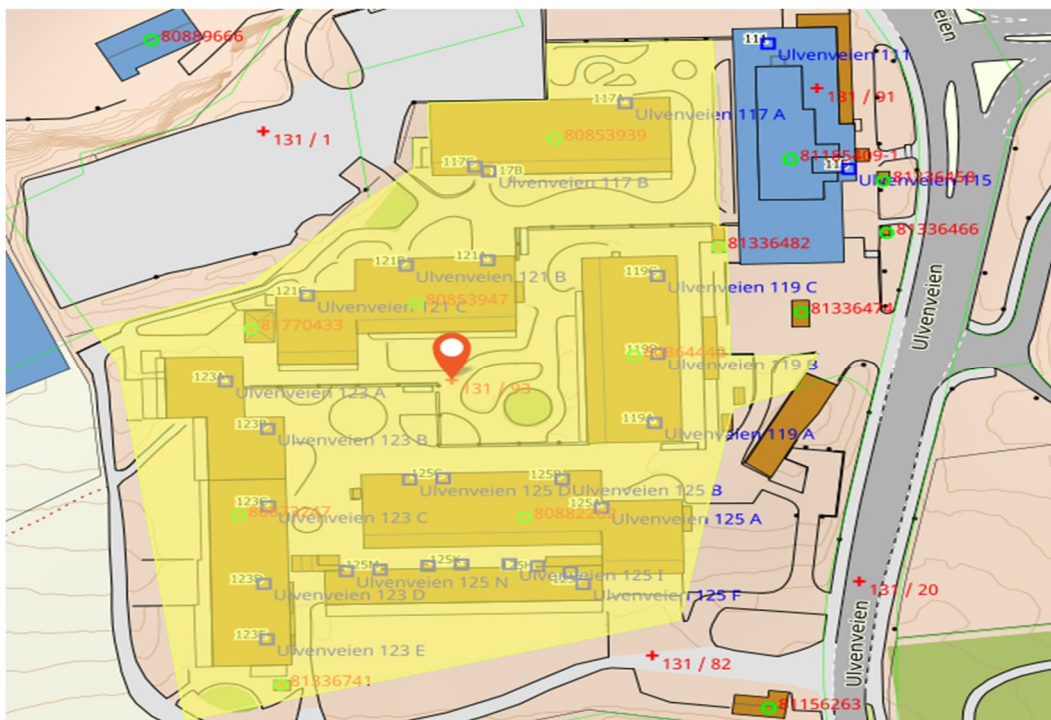
Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimerer på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

I rapporten omtales avtaler for daglig drift, det gjøres vurdering av tilstand og lages en tiltaksplan for kommende 5 år (vedlikeholdsperioden). Det lages i tillegg en tentativ plan for større prosjekter, de neste 30 år, som det bør tas høyde for ved budsjettering. Følgende hovedkategorier omtales i rapporten: Bygning utvendig, bygning innvendig, VVS, elektro, tele og automatisering, heis, uteområder og brannsikkerhet.

Selskapsopplysninger

Boligsameiet Ulven Terrasse ligger på Ulven i bydel Alna i Oslo. Laget består av 215 leiligheter, fordelt på seks boligblokker. I tillegg er det bodanlegg og garasje i kjelleretasje. Bygningsmassen ble oppført 1985, og alle boliger var tatt i bruk påfølgende år. Eiet tomt med et areal på 16930 m² og eiendomsnummer 0301-131/93 (Oslo kommune).



Kilde: www.1881.no

Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.



«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.

Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen eller i modul for vedlikehold og bærekraft i styrerommet. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt «faktorer for nedbrytning». Eksempler er materialtype, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv.) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort, energioptimalisering eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Energikartlegging og energireduserende tiltak

En energikartleggingsrapport har til hensikt å gi boligselskapet en generell oversikt over teknisk tilstand på fellesskapets installasjoner, samt beskrive aktuelle tiltak for å bevare og oppgradere disse. Rapporten skal danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av aktuelle tiltak som kan gi en energibesparelse.

Oslo kommune har ulike støtteordninger for energibesparende tiltak. Blant annet etterisolering, utskiftning av vinduer og installasjon av solceller i boligselskap. Man kan lese mer om dette på <https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer#gref>.

Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.

Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften.

SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

Avtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivertatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig.



Nyere boligselskap har et større behov for avtaler enn eldre bygg da omfanget av tekniske installasjoner har økt med årene. I oppstartsmøtet ble det diskutert hvilke avtaler boligselskapet har inngått. Prosjektleders kommentar til avtaler i boligselskapet:

Vi har vært gjennom avtaler det kan være gunstig å videreføre, og/eller å etablere for å ivareta fremtidig vedlikehold på en god måte. Alle eiere av lekeplasser er pålagt å gjennomføre årlig kontroll, og vi anbefaler å gjennomføre dette. Takforvaltning og EI kontroll iht NEK 405, er også oppfølging vi anbefaler å gjennomføre. Det er i dag mange leverandører av disse tjenestene, og å velge leverandører i nærområdet er vår anbefaling.

Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstillende kravene som gjaldt ved søknad om oppføring.

For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler. Denne rapporten inneholder kun en begrenset vurdering av branntekniske forhold. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med «*Forskrift om brannforebygging*».



Vurdering av tilstanden til bygninger og uteområder



Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet



Bygning utvendig - vegger og fasader

Trekledning i garasjer

Den frittstående vaktmester garasjen er av nyere dato og har liggende trekledning som er overflatebehandlet. Ingen feil eller mangler er funnet med kledningen eller overflatebehandlingen, og det antas at påkost utover normalt vedlikehold ikke vil være nødvendig i kommende vedlikeholds periode.

Fasadeplater og øvrige fasader

Alle fasader ble i 2019 belagt med kobberplater, og delfelt med teglstein forblending. Fasader er i god stand, og de er bygget med kvaliteter som sørger for mindre vedlikeholdsbehov enn andre typer fasader. Fasader kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode, med kun normal vedlikeholds oppfølging som f.eks vask.

Grunnmur

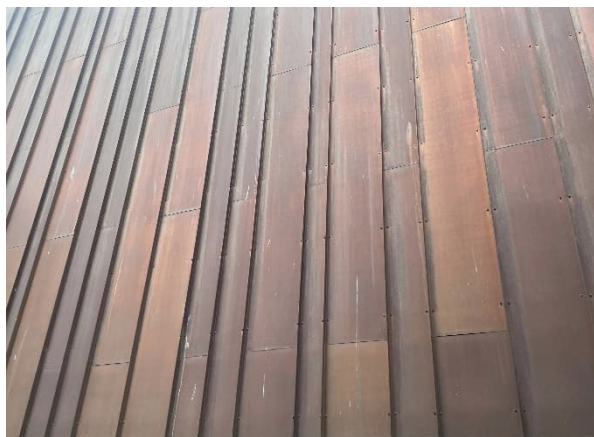
Grunnmurer under boligselskapet er eid og driftet av andre selskap, så disse blir ikke kommentert ytterlig.



Frittstående nyere vaktmestergarasje



Detalj teglfasader



Detalj, kobber fasader



Kobber og teglsteinsfasader

Vinduer, dører og porter



Vinduer og balkongdører

Alle vinduer og balkongdører ble byttet ut i forbindelse med fasaderehabilitering i 2019. Alle vinduene og dørene har ytre kledninger av aluminium og tre-lags isolerglass. Den ytre aluminiums bekledningen vil redusere behovet for vedlikehold og samtidig forlenge levetiden. De inspiserte vinduene og dørene er i god stand, er godt vedlikeholdt og har lang gjenværende brukstid. Levetiden for standardvinduer (tre) er omtrent 30 år.

Ytterdører

Ytterdører er sannsynlig fra fasaderehabilitering i 2019, og er laget i sortmalt aluminium og glass, med lav brystning. Befarte dører har gode funksjoner, og er godt vedlikeholdt. Det vil ikke være behov for påkostninger/oppgraderinger i kommende vedlikeholdsperiode.

Porter

Det er både garasjeporter og brannskyveporter ifm garasjer i underetasjer. Garasjeporter eies/drives av annet selskap, så disse vil ikke bli ytterlig kommentert.



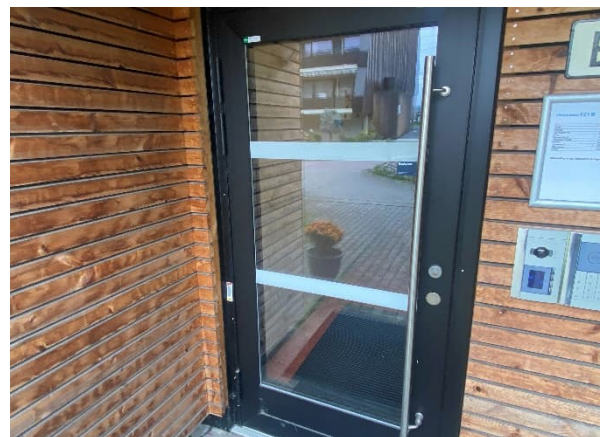
Utvendig. Toppengslet



Stuevinduer fastkarm



Innvendig. 3 lags isolerglass



Ytterdører i sortlakkert aluminium, og lav brystning

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper



Balkonger

Balkongdekker bygget med prefabrikerte betongdekker, og med avrenning mot ytre del av dekket. Rekkverk i stål, og med hele plater. Dekker er flislagt, og det ligger slukrist i hele balkongens bredde. Balkonger er rehabilitert i 2019, og befarte balkonger i god stand, og har lang gjenværende brukstid.

Terrasser

På bakkeplan, og i første etasje. Terrasser er ikke befart, men antas å være ok bruksstand. Det er ikke meldt om forhold som kan være til hinder eller skade for konstruksjon.

Svalganger

Det er ikke svalganger i boligselskapet

Utvendige trapper

Det er befart utvendige trapper i galvanisert stål (strekkmessing). Ukjent byggeår på trapper, men sannsynlig nyere enn byggeår. Trapper er i god stand, trenger minimalt med vedlikehold og kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode. Lang gjenværende brukstid.



Slukrist og fliser på balkong



Rekkverk

Rekkverk i stål og plater



Trapp



Utvendig strekkmessing trapp i galvanisert stål

Tak, torg og takterrasser



Hovedtak

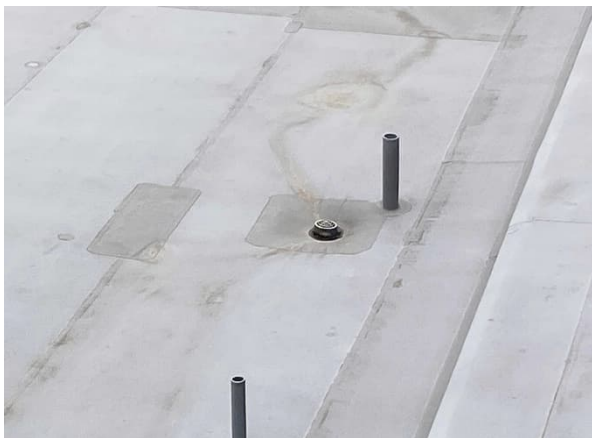
Flate tak er konstruert med betongdekker, fallisolasjon og sveiset membranetekking, med vannavledning til innvendige taksluk. Beslag og renner antas å være av samme alder som resten av tekkingen. Det opplyses om en takrehabilitering utført i 2007, hvor alle tak ble teknet på nytt. Den normale levetiden for denne typen tekking er omtrent 30 år, og det anbefales å inngå en takforvaltningsavtale for å sikre jevnlig kontroll av tak, beslag og gjennomføringer. Tak bør kontrolleres hvert 2–3 år. Vi anbefaler å kontakte en takentreprenør for å opprette en avtale om takforvaltning.

Torg og tak under terreng

Det er torg og tak under terreng, men dette driftes av andre selskap og er ikke befart. Kommenteres ikke ytterlig i denne vedlikeholdsplanen.

Takterrasser

Det er ikke kommet frem informasjon om, eller beskrevet takterrasser i boligselskapet.



Hovedtak med avrenning til innvendig sluk



Hovedtak

Takluker, overlys og takvinduer

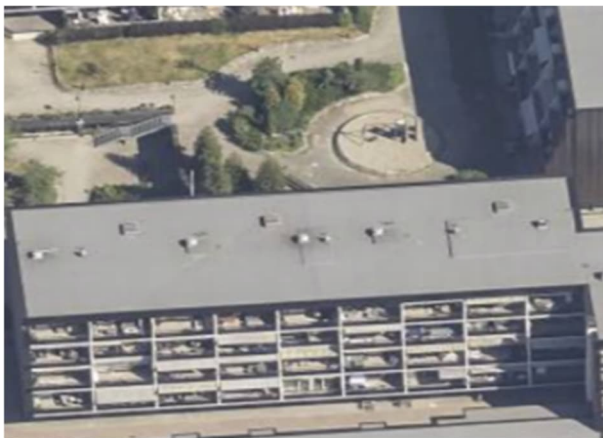


Takluker

Det er ikke befart takluker, men det er takluker i hver oppgang. Det antas at disse lukene har en multifunksjon, og også fungerer som overlysvindu. Det er ikke meldt inn feil som kondens eller andre skader, så det antas at vinduer kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode.

Overlys

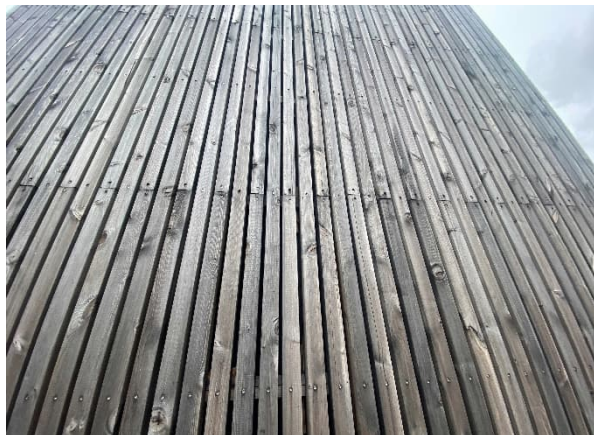
Takluker i oppganger fungerer som overlys vinduer.



Takluker sannsynlig ved hver oppgang



Luftet trekledning v/inngangsparti



Lekteledning



Tegl og stussfuge

Utdypende bilder – bygning utvendig



Fasade



Fasade tegl



Fasade tegl



Frittstående vaktmester garasje



Tak, balkonger og uteareal

Bygning innvendig - Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)



Inngangspartier og trapperom

Arealer med ensartet utførelse, med gulv overflater i linoleum og malte vegger i betong. Ukjent alder på linoleum, men med gode funksjoner og liten slitasje. Vegger med overflatebehandlet betong, og sementbaserte overflater. Oppganger ble pusset opp i overflater i 2023, og er i god stand. Rehabilitering/oppussing av overflater i trapperom og inngangspartier anbefales utført med 6 – 8 års intervaller, avhengig material og påvirkning.

Bodarealer

Boder er lokalisert i kjellere, og fremstår som lyse, tørre og ryddige. Bodvegger og dører er bygget med netting, og med åpen spalte mot tak. Boder kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode.

Fellesgarasjer

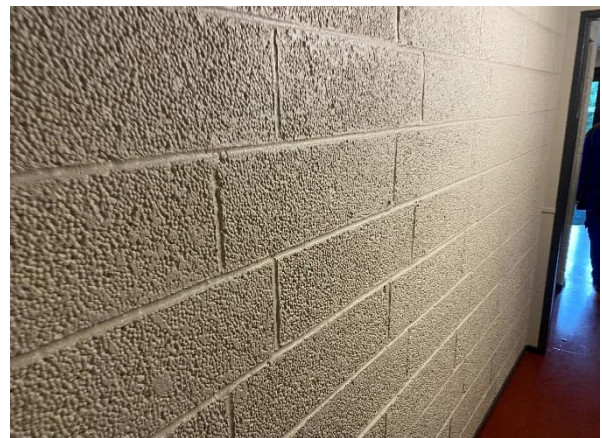
Eies av annet boligselskap, og Ulven Terrasse leier plasser. Kommenteres ikke ytterlig.

Utleielokaler, fellesvaskerier, styrerom o.l.

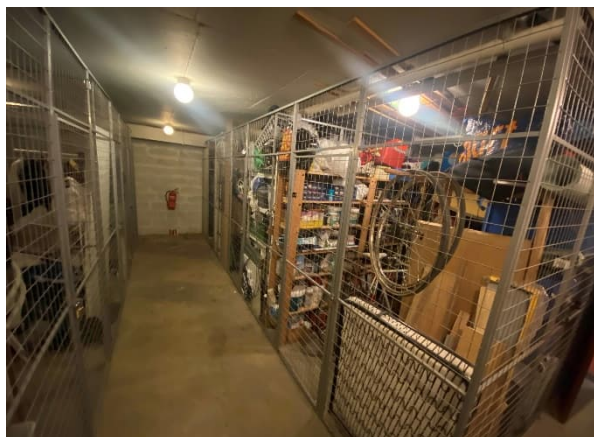
Styrerom og eventuelle øvrige fellesrom, og inventar er i god stand. Kan benyttes kommende vedlikeholdsperiode.



Linoleum



Malte vegg overflater



Boder



Innvendige trapper

Trapper og repos

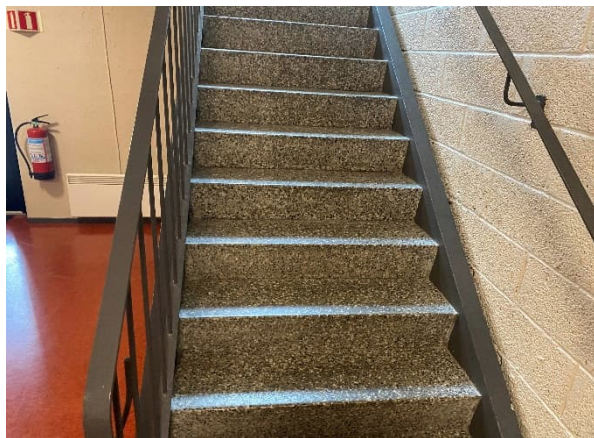
Opptrinn og inntrinn er belagt med terrazzo belegg, er godt vedlikeholdt og i god stand. Trapper kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode.

Rekkverk og håndløper

Rekkverk på innvendige trapper utført i stål, og med stående spiler. Håndløpere på vegg med plasbelagt stål. Alle typer trapperekker ble rehabilitert u 2022, og kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode.

Kontrastmerking av trappeneser

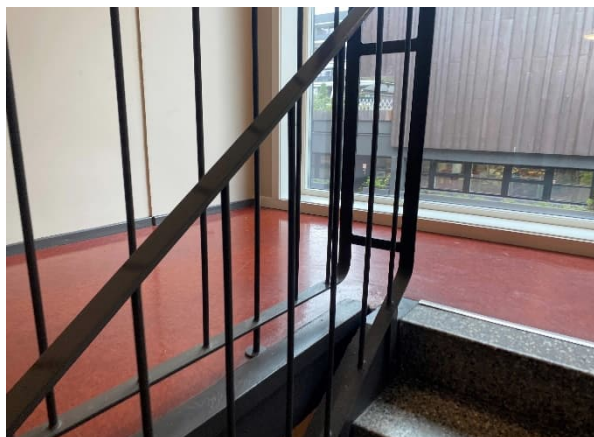
Det er ikke kontrastmerking av trappe trinn. Dette kan øke sikkerheten for svaksynte, men også for normalt seende. Kontrastmerking av trinn kan utføres av de fleste, og uten håndtverker kompetanse. Merking kan utføres med både teip og maling.



Ingen kontrastmerking



Terrazzo. Håndløper og rekkverk i stål



Rekkverk med stående spiler i stål

Skadedyr, krypkjellere og inventar



Skadedyr

Boligselskapet har avtale med leverandør av denne tjrnesten, om utsetting av åtestasjoner. Åtestasjoner følges opp. Som en del av internkontrollen bør det også utføres tilsyn for å hindre tilgang for skadedyr, eks at åpninger og hull i fasader tettes og kontrolleres. Regelmessig renhold rundt renovasjonsbeholdere er også av stor viktighet.

Krypkjellere

Det er ikke krypkjellere i boligmassen.

Inventar, felleskjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.

Det er felles inventar i styre rom, utleielokaler og utendørs i sosiale soner. Alt felles utstyr vedlikeholdes av vaktmestere, er pent og i god stand. Befart felles inventar kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode.



Åtestasjon skadedyr

VVS - Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Utvidet vurdering kan gjøres via VVS-ingeniør og ved kamerainspeksjon eller uttak av rørprøver for analyse i laboratorier.

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg

Med dette menes vann og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning. Bunn, uttrekksledninger og vanninnlegg er fra bygningsår. Bunnledninger ligger i himlinger på garasje, og er lett kontrollerbare. Brukstiden på avløpsrør av denne typen er ca 50 år, så det legges til grunn at avløpsrør kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode.

Vann- og avløpsrør og takvannsledning inne i bygninger

Alle vann og avløpsrør tilknyttet boligselskapets vedlikeholdsplikt er i antatt god stand, da det ikke er meldt om utfordringer og/eller hyppige vannskader. Rørene er fra byggeår, og vil da være ca 40 år gamle. Teoretisk brukstid på denne type rør (+bunn og uttrekksledninger) er ca 50 år, så det er da ca 10 år igjen av normal brukstid. Det er ikke kjent om innvendige takvannsledninger ble utskiftet ved takomlegg i 2007. Ingen informasjon om skader, men takvannsledninger har normalt, samme brukstid som øvrige avløpsrør.

Stoppekraner

Har en teoretisk kortere levetid enn vann og avløpsrør, og bør normalt sett utskiftes etter 20–25 år. Ved et kommende skifte av kraner, anbefaler vi en helhetlig utskiftning.



Avløp i himlinger i garasje



Vanninntak

Utdypende bilder – rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner



Bunnledninger



Forgrening i kjøkken



Inntak vann



Bad fellesareal



Varmtvannsberedere, varmeanlegg, kjølesystemer



Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Kjølesystemer tilhører ofte næringslokaler.

Varmtvannsberedere og beredersentraler

Det er ikke felles varmtvann, men varmtvannsberedere i den enkelte leilighet. Beredere er ikke befart, og inngår i den enkeltes vedlikeholdsplikt. Varmtvann kommenteres ikke ytterlig i denne planen. Varmtvannsberedere har en normal brukstid på 15 – 20 år.

Varme-/fjernvarmeanlegg

Det er ikke felles oppvarming i boligselskapet. Oppvarming av leiligheter gjøres elektrisk, og det er ingen informasjon om andre varmekilder.

Systemer for kjøling

Det er ikke registrert kjølesystemer i boligmassen, og disse systemene benyttes i stor grad i næringsbygg.



Egen oppvarming av varmtvann

Ventilasjon

Vurderingen av ventilasjon i boliger og fellesarealer gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av ventilasjon og erfaringer fra bruksfasen. Røykventilasjon kommenteres under kapitelet for brannsikkerhet.

Boligventilasjon

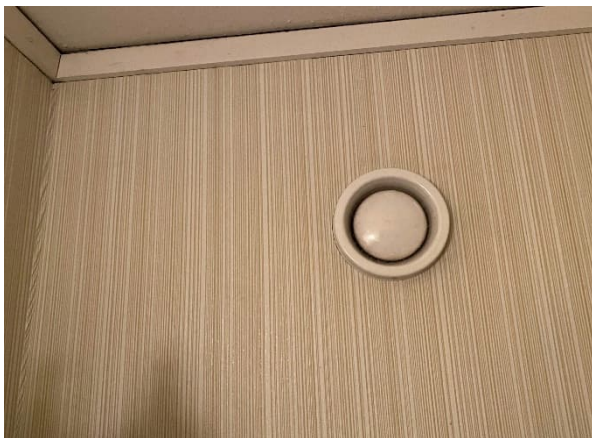
Det er montert ventilasjon, der hensikten er å skifte ut luften i boligen slik at tilfredsstillende inneklime oppnås, og at bruken ikke påfører bygget skader. Boligene er bygget med mekanisk ventilasjon der luften tilføres via ventiler i vinduer og yttervegger, og ut avtrekksluften suges ut via ventiler i våte rom. Aggregat er plassert på tak. Det er befart ettermonterte mekaniske avtrekk på bad. Vi anbefaler styret å ha nulltoleranse for dette, da dette kan ødelegge prosjektert ventilasjon, og skape kondensproblematikk. Anlegget er opplyst i tilfredsstillende stand, og fungerer som prosjektert. Det forventes ingen behov for oppgradering av anlegget i kommende vedlikeholdsperiode.

Ventilasjon i fellesområder

I fellesareal som trapperom er det naturlig ventilasjon. Det er ingen informasjon om fukt eller skader som følge av dårlig ventilasjon.

Rutine for rengjøring

Rengjøring av ventilasjon bør utføres med 6 – 10 års intervaller, avhengig av bruk. Ofte ved behov.



Avtreksventilasjon i bolig



Ventilasjon i bolig



Luftinntak i vinduer



Ettermontert mekanisk avtrekk på bad

Elektrisk anlegg – generelt



Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen. Boligselskapet bør ha fast avtale om periodisk elkontroll iht NEK 405.

Inntakskabler og hovedtavler

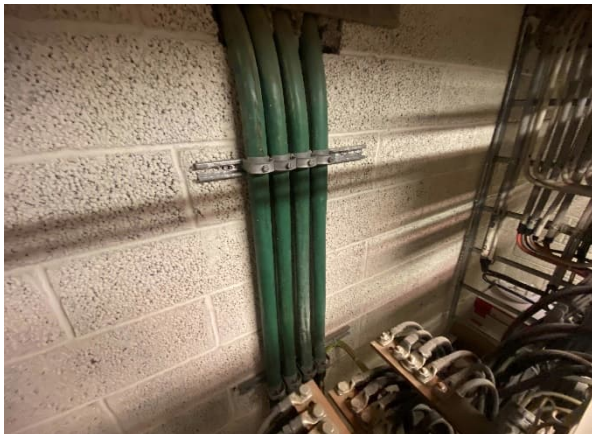
Med dette menes strøm fra nettstasjon, inkludert tilkoblingspunktet for bygget. Hovedtavler er plassert i kjeller og det er skrusikringer på alle kurser. Hovedtavle og inntakskabler er fra byggeår. Det bemerkes at det er dels stor berøringsfare på hovedtavler, og at oppgraderinger ifm kurser og berøringsfare utført i denne vedlikeholdsperioden.

Stigeledninger og underfordelinger

Kapasitet på stigeledninger og underfordelinger må ses i sammenheng. Kapasitet fordeles rettferdig, og oppgraderes ved behov. Det er befart underfordeliger/leilighetsfordelinger med både automater og skrusikringer. Det er ikke meldt om utfordringer, men vi anbefaler ut fra et sikkerhets hensyn å skifte alle kurser til automater.

Belysningsutstyr

Energiforbruket for belysning av fellesområder bør holdes lavt ved god styring og ved å bruke effektive energikilder. Innvendig felles belysningsutstyr ble utskiftet til led og sensor styrt belysning i 2022. Utvendig belysning på fasade og stolper.



Inntakskabel



Hovedtavle med skrusikringer og berøringsfare



Underfordeling med skrusikringer



Belysningsutstyr på stolpe

Utdypende bilder – elektrisk anlegg



Utvendig stolpebelysning



Innvendig belysning på led og sensor



Underfordeling med automater



Fasadebelysning (ny type)



Eksempelbilde

Lading av elbiler, snøsmeltesystemer og solanlegg



Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Lading av elbiler

Ladeinfrastruktur må lages for dagens og fremtidige behov. Dynamisk laststyring muliggjør optimal utnyttelse av tilgjengelig kapasitet og lading når prisen er gunstig. Det er tilrettelagt for el-bil ladning for de som har behov. Garasje og ladeanlegg leies, så det vil ikke bli ytterlig kommentert.

Snøsmeltesystemer

Det vil være naturlig å installere snøsmelteanlegg i de deler av bygningsmassen der is kan bli/være en utfordring. Dette kan være steder som eks takrenner/nedløp, gangbaner og trapper med mye trafikk. Det er ingen informasjon om slike anlegg i boligselskapet, men vi antar at dette er montert i områder der det kan være utfordringer med isdannelser.

Solanlegg

Solceller kan monteres på fasade, tak eller i balkongrekkverk. En mulighetsstudie viser hvilke muligheter som finnes for ditt boligselskap. Vurder solanlegget eller muligheten for å montere dette.



Lader i garasjeanlegg



Eksempelbilde på snøsmelteanlegg utenfor oppgang



Eksempelbilde på takmontert solanlegg

Tele og automatisering

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

Det er installert porttelefon med to-veis kommunikasjon, og mulighet for bilde overføring i alle oppganger. Anlegget er fra 2019, og er i forventet god stand. Det er ikke informert om driftsutfordringer. Normal brukstid på denne type anlegg er 15 – 20 år. Anlegget kan benyttes kommende vedlikeholdsperiode uten påkostninger.

TV, internett og mobilsystemer

I dag tilbys det løsninger der den enkelte eier kan velge hvilken hastighet og hvilke tilleggstjenester som ønskes. Leverandør av tjenesten er Telia, og det er informert om noe varierende kapasitet og kvalitet.

Overvåkningsanlegg

Overvåkningsanlegg skal ha et tydelig formål, og Ulven Terrasse har pr i dag ikke installert denne type anlegg.

System for katodisk beskyttelse av betong

KB-anlegg beskytter betongkonstruksjoner og må overvåkes ved årlig tilsyn for å sikre at det virker og er justert riktig. Det er ikke opplyst om det er montert anlegg for katodisk beskyttelse av armering.



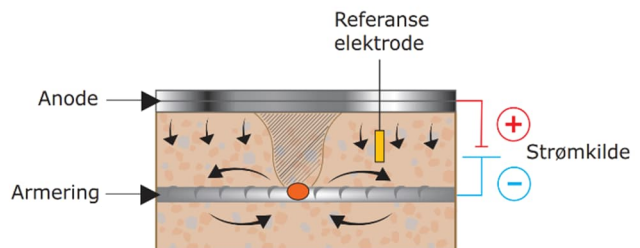
Porttelefon



Svar apparat med billedoverføring



Svar apparat uten billedoverføring



Illustrasjon katodisk beskyttelse

Heiser



Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Personheiser

Det er ikke montert heis i oppganger, men det er en frittstående heis som går mellom nedre og øvre plan. Heisen blir servet av leverandør, og kontrollert av Kiwa. Neste kontroll i november 2025, så det legges til grunn at heisen er i god stand og kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode.

Trappeheiser

Trappeheiser monteres som regel for å dekke et brukerbehov og bør fjernes hvis behovet endres. Montasje må ikke gå på bekostning av rømningsforholdene. Det er ikke fremlagt informasjon om trappeheiser i boligselskapet.



Heishus



Inventar



Betjeningspanel



Kontroll

Utenomhus - Drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder

Overvann og drenering

Det er ikke informert om overvann, eller utfordringer med drenering. Det er ikke befart områder med utfordringer, eller registrert fukt/vann i overflater eller terreng. Ulven terrasse ligger naturlig øverst på en kolle, og er ikke utsatt på samme måte som lavere beliggende boliger.

System for avfall og gjenvinning

Det er satt opp frittstående og nedgravde renovasjons punkter, på flere steder i boligselskapet. Renovasjon systemet er fra 2022, er nytt og i god stand. Det er sortering i flere fraksjoner, og renovasjonsordningen har tilfredsstillende kapasitet og funksjon. Renovasjonsordningen kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode.

Grunnforhold, støttemurer og trapper i terreng

Det er ikke meldt om ustabile grunnforhold, eller andre forhold som setningsskader eller sprekker i bygningsmasser som kan tilbakeføres ustabile grunnforhold. Ingen trapper i terreng er befart, og det er oppført enkle støtte murer i gråstein rundt trær og beplantning. Alt befart er i god stand, og kan benyttes i denne vedlikeholdsperioden.



Nedgravd renovasjon



Sortering i flere fraksjoner

Utdypende bilder - Overvann, drenering, avfallssystem samt uteområder



Papir innsamling



Enkle støttemurer til hager og bed



Torg



Friareal og parkering



Steinbelagte utearealer



Sosiale soner, lekeplass, veier og bommer

Vurder sosiale soner, lekeplasser, veier, parkeringsplasser og adgangsbegrensende bommer. Mange prioriterer denne kategorien høyt og det er viktig å lytte til eiere og beboerne. Sørg for en utforming som fungerer for alle, også de med funksjonsnedsettelse.

Sosiale soner

Det er langt opp til sosiale soner inne og ute. Ute er det plassert ut benker og bord, i varierende kvaliteter. Inne er det lagt opp til fest, i nyrenoverte lokaler. Lokaler er flott rehabilitert, og er et naturlig samlingspunkt for beboere. Rehabilitering er utført av boligselskapets egne vaktmestere, og kan benyttes i denne og kommende vedlikeholdsperiode.

Lekeplass

Det er lekeplasser lokalisert på flere steder i boligselskapet, og det er informert om at ikke utføres ekstern kontroll av lekeapparater. (lekeplasskontroll) Vi anbefaler denne rutinen, enten ved å kurse egne ansatte/beboere til å utføre denne kontrollen, eller å kjøpe inn tjenesten eksternt.

Veier og parkeringsplasser

Interne veier og utendørs parkering eies av boligselskapet, og parkeringsbestemmelser ivaretas av eget P. selskap. Internveier og parkering er i ok stand, kun med mindre sprekker og nivåforskjeller. Alder på asfaltdekker er ukjent, men alle typer dekker er i ok stand (mindre sprekker). Steinlagte områder med tilgroing og grønske, spyles rene.

Bommer og pullert

Ingen spesielle begrensninger med bommer og pullerter.



Muligheter for lek på flere steder



Lekeplass



Utendørs



Sosial sone innendørs.

Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, brannceller og branndører

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Brannslukningsutstyr

Det er håndholdte pulverapparater i alle leiligheter, og i fellesarealer som blir kontrollert årlig. God kvalitetskontroll, og oppfølging sørger for god kvalitet på slukkeutstyr.

Brannvarsling og nødlys

Det er lokale brannmeldere i alle leiligheter, og i fellesareal. Vi vil likevel anbefale å øke sikkerheten, med å installere trådbundet brannvarsling i alle leiligheter og fellesareal. Dette vil sørge for tidligere varsling, og raskere evakuering ved brann. Det er ikke befart nødlys i bygningsmassen, og vi anbefaler også dette som et sikkerhetstiltak.

Brannceller og rømningsveier

I byggeforskriften fremkommer det hva som er definert som brann celler. Rømningsveier bør skiltes, for økt sikkerhet for beboere.

Leilighetsdører og branndører

Leilighetsdører med brannmotstand B30, samt øvrige branndører i fellesareal i B60 (stål)
Alle befarte dører i god stand, og kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode. Ved fremtidig ombygging/rehabilitering bør det benyttes brannkonsulent for riktig materialkvalitet.



Brannslukningsutstyr



Brannvarsling i leilighet



Brannvarsling i boder



Brannklasse B30, leilighetsdør

Piper og ildsteder, røykventilasjon, brannskyveporter og gassanlegg



Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Piper og ildsteder

Det er ingen piper i boligselskapet. Alle leiligheter har elektrisk oppvarming.

Røykventilasjon

Det er installert automatisk røykventilasjon, og med utløsere i oppganger. Siste kontroll av anlegget er utført 06/10/23. Alder er ukjent, men det antas at anlegget har god funksjon og at det kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode.

Brannskyveporter

Det er brannskyveporter i garasjer, men garasjer driftes av annet selskap. Brannskyveporter kommenteres ikke ytterlig.

Gassanlegg

Det er ikke installert gassanlegg i boligselskapet.



Utløser røykventilasjon

Vedlikeholdsplan

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.

Holdbare valg og løsninger

Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt.

Kostnadsestimater

Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisestimat. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

Behov for vedtak

Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

Langsiktig finansieringsplan

En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

Tidslinje for de store rehabiliteringene

På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.



«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig

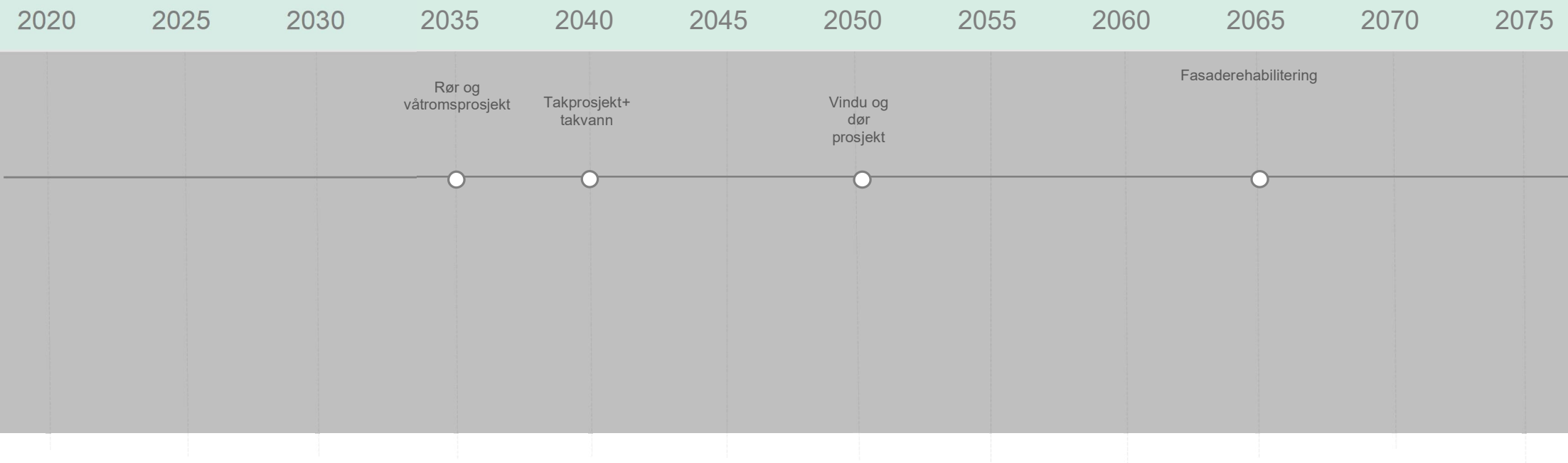
Tiltak som bør prioriteres

Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
Brannvarsling	Montere trådbundet brannvarsling i leiligheter, oppganger og øvrig fellesareal+nødllys og skilting av rømningsveier	3 800 000,-
Elektrisk anlegg	Oppgradering av hovedtavler og underfordelinger, til automater. Hovedtavler sikres for berøringsfare. Avsatt sum grunnet ukjent omfang.	1 000 000,-
Lekeplasser	Lekeplasskontroll med godkjenning	15 000,-
Trapper	Kontrastmerking av innvendige trapper	100 000,-
Totalt		4 915 000,-



«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene





OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19^{III} OSLO 5 * 115060

KOPI

Oslo, den

11. 1. 1984

OS/jb

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidsart Gnr. 131, bnr. 93, Blokk A, Ulvenveien 117 a-b-c
Oslo 6

Journalnr.

73/1308
Avsluttende synsforretning

Bygningens art
Nybygg

28.12.1983

Byggherre
Boligblokk A

Byggemelder
Den norske Creditbank, Kirkegaten 21, Oslo 1

Ansvarshavende
Harald Hilles arkitektkontor, Ulvenveien 111, Oslo 6

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

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

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

For bygningsssjefen

Ole Sandnæs

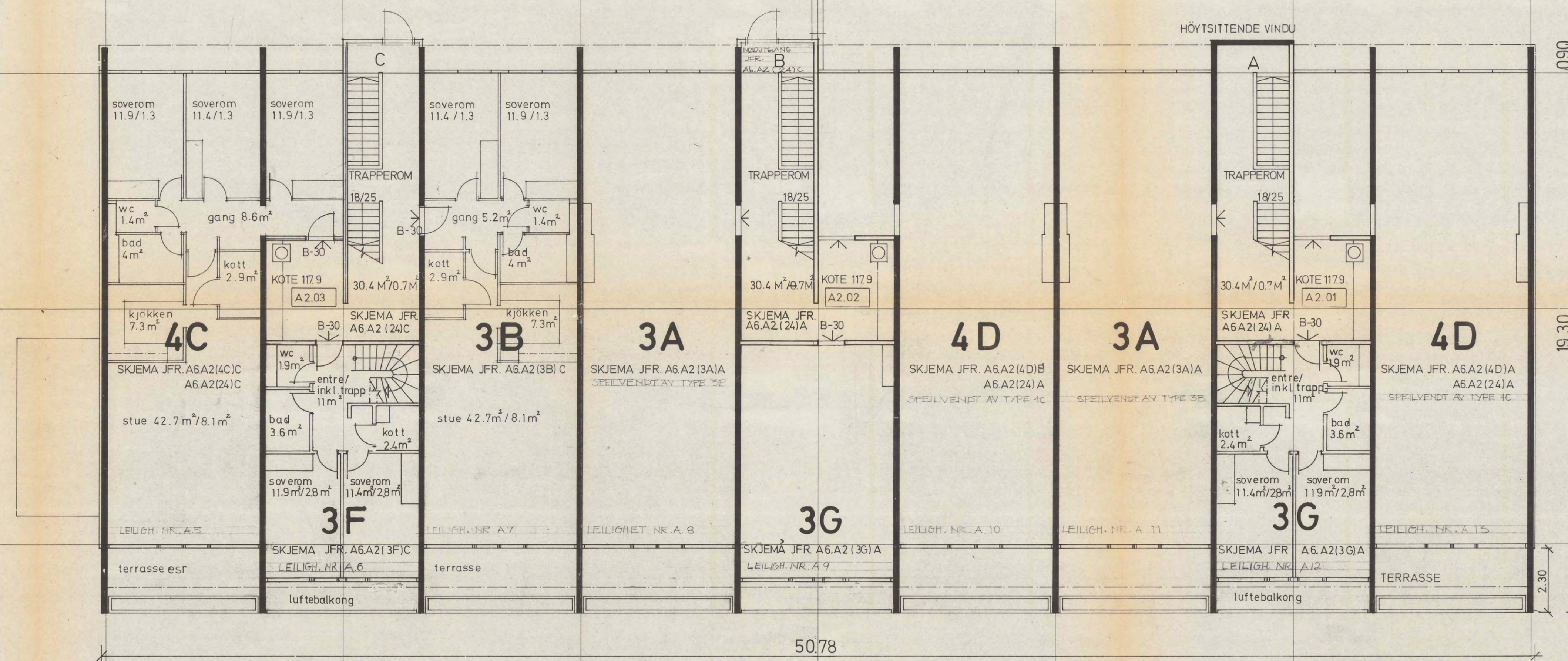
Fung. Overingeniør

Ole Sandnæs

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

JFR. TEGN. NR. A5.F0(00)1, A5.F0(00)2 (TYPEPLANER)

SNITT A5.AX(00)



F2
F1
E4

SNITT A5.AX(00)

SNITT A5.AX(00)

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18-04-1983

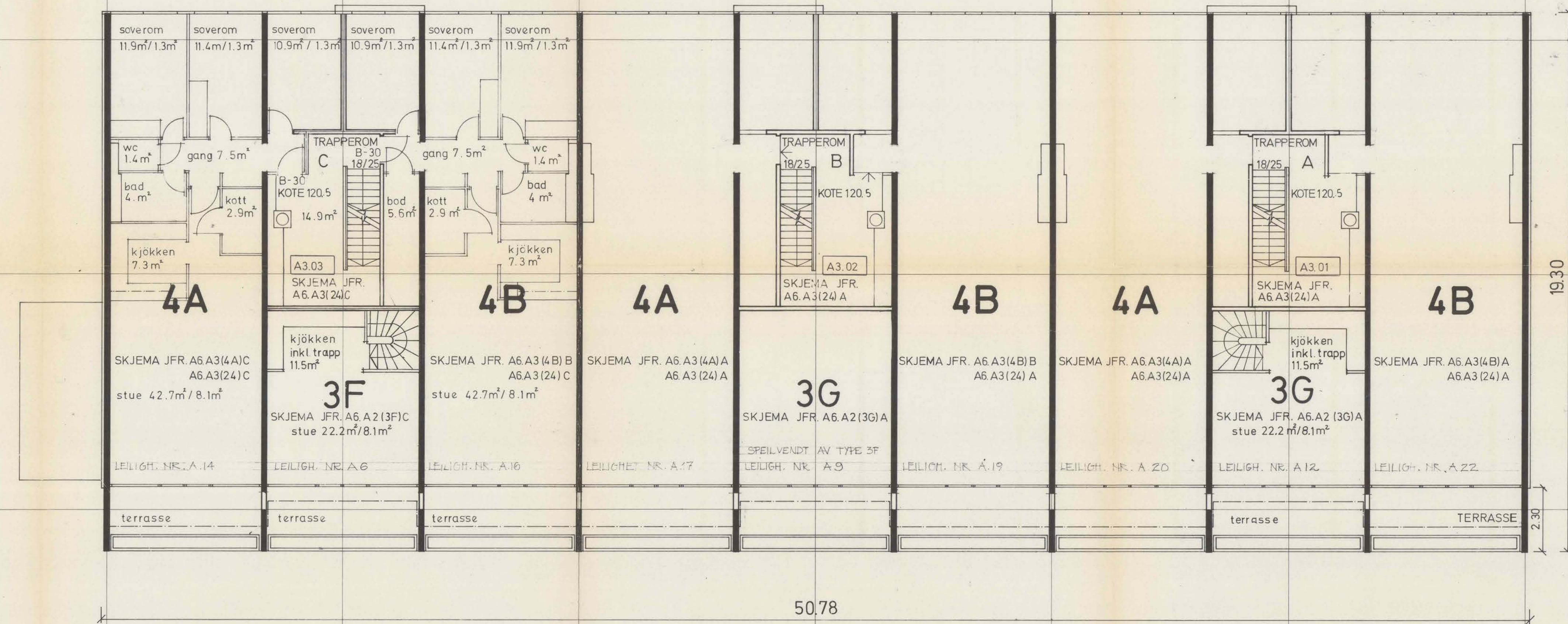
25

Y2 Y3 Y4 Y5 Y6 Y7 Z1

C	LEIL. 1C OG 1D ERSTATTET AV 3F OG 3G	SWAA	21.9.78
B	KORRIGERT FOR ANBUD	E.S.	1.12.78
A	NY TEGNING, DREID 180°	Sign. IRS	Dato 31.10.73
ULVENPROSJEKTET			
Norske Folk og Den norske Creditbank i sameie KONTOR: ULVENVN.111, OSLO 6 T. 672693, 674572			
BOLIGBLOKK A, 2. ETG.		MÅL 1:100	
PLAN		Alle mål i cm	
ARKITEKT		Sign. 25	
Harald Hilles Arkitektkontor		Dato 25-1-74	
A5		Arkiv 02.2.2	
A2(00)			

JFR. TEGN. NR. A5.F0(00)1, A5.F0(00)2 (TYPEPLANER)

SNITT A5.AX(00)



F2
F1
E4

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18-04-1983

26

Y2 Y3 Y4 Y5 Y6 Y7 Z1

SNITT A5.AX(00)

SNITT A5.AX(00)

C	LEIL. 11A OG 18 ERSTATTET AV LEIL. 3F OG 3G	SWAA	20.9.78
B	SNITT FRA Y4 TIL Y6	E.S.	1.12.76
A	NY TEGNING, DREID 180°	Sign. I.R.S.	Dato 31.10.73

ULVENPROSJEKTET
Norske Folk og Den norske Creditbank i sameie
KONTOR: ULVENVN. 111, OSLO 6 T. 672693, 674572

BOLIGBLOKK A, 3. ETG. MÅL 1:100

PLAN
Alle mål i cm

Arkitekt	Sign.	1
Dato	25-1-77	1
Arkiv	02 29	1

Harald Hilles Arkitektkontor **A5 A3(00)**

Tinglysingsstempel

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

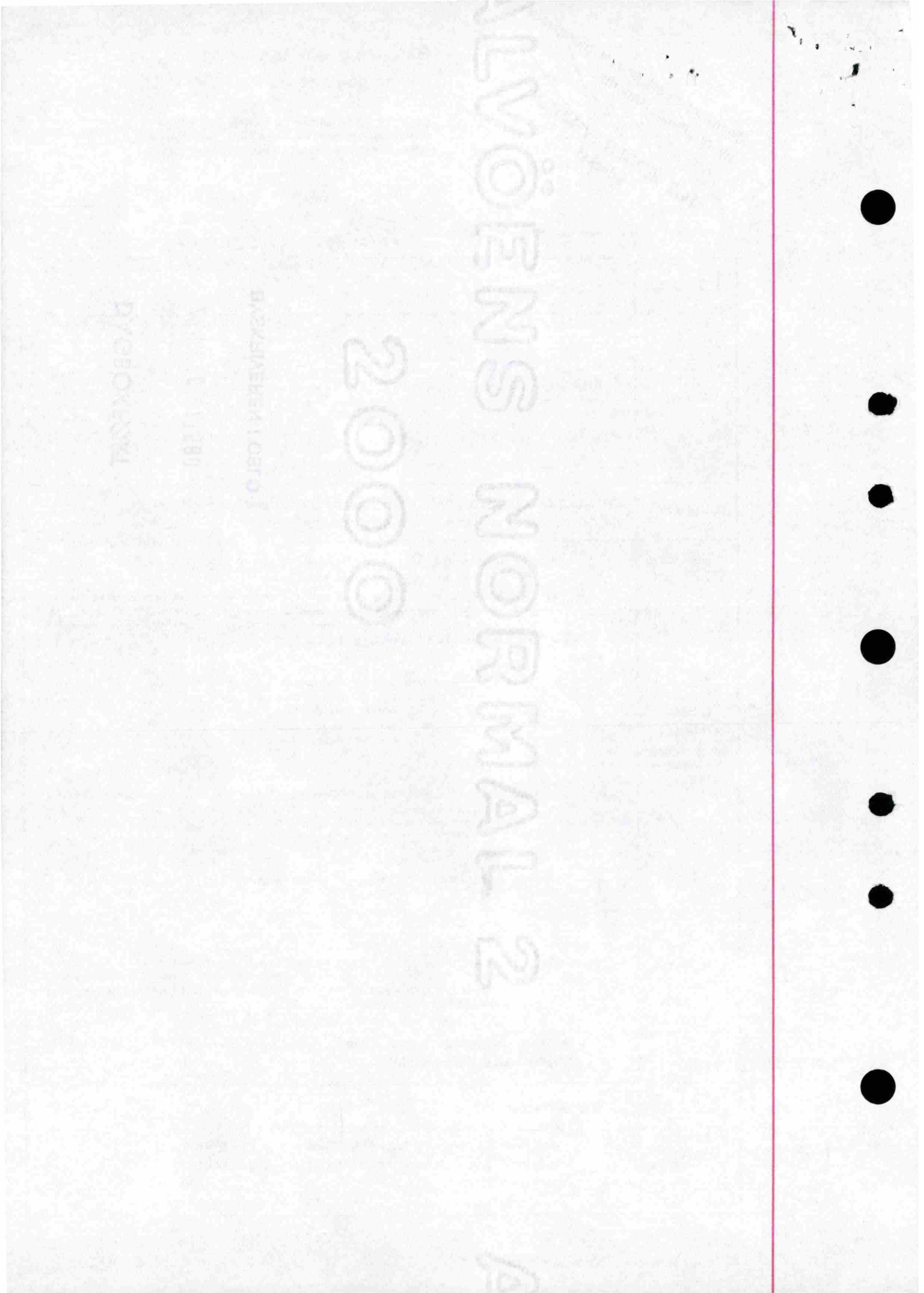
Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Tilleggs oppdeling

1. Eiendom	Gnr. 131	Bnr. 93	Fnr. -	Kommune OSLO
2. Eier	Navn Boligsameie Ulven terrasse			Fødselsdato (dag, måned, år) NOV. 06 077580 BYSKRIVEREN I OSLO DINGBOKEFØRT
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			



6. Fordelingsliste

Brøk med nevner =			Brøk med nevner =		
Snr.	Formål	1.824.720	Snr.	Formål	1.824.720
1	2	3	1	2	3
1	B	6400	55	B	7650
2	B	6400	56	B	10450
3	B	6400	57	B	7500
4	B	6400	58	B	9600
5	B	10100	59	B	9600
6	B	7500	60	B	7650
7	B	8700	61	B	10450
8	B	8700	62	B	7650
9	B	7500	63	B	9600
10	B	10100	64	B	9600
11	B	8700	65	B	7650
12	B	7500	66	B	10450
13	B	10100	67	B	7650
14	B	10050	68	B	9600
15	B	10050	69	B	6400
16	B	10050	70	B	6400
17	B	10050	71	B	6400
18	B	10050	72	B	6400
19	B	10050	73	B	6400
20	B	9600	74	B	8700
21	B	7650	75	B	7500
22	B	10450	76	B	10100
23	B	7500	77	B	10100
24	B	9600	78	B	7500
25	B	9600	79	B	8700
26	B	7650	80	B	10100
27	B	10450	81	B	7500
28	B	7650	82	B	8700
29	B	9600	83	B	10050
30	B	9600	84	B	10050
31	B	7650	85	B	10050
32	B	10450	86	B	10050
33	B	7650	87	B	10050
34	B	9600	88	B	10050
35	B	6400	89	B	9600
36	B	6400	90	B	7650
37	B	6400	91	B	10450
38	B	6400	92	B	7650
39	B	10100	93	B	9600
40	B	7500	94	B	9600
41	B	8700	95	B	7650
42	B	8700	96	B	10450
43	B	7500	97	B	7650
44	B	10100	98	B	9600
45	B	8700	99	B	9600
46	B	7500	100	B	7650
47	B	10100	101	B	10450
48	B	10150	102	B	7650
49	B	10150	103	B	9600
50	B	10050	104	B	6800
51	B	10050	105	B	6800
52	B	10050	106	B	6800
53	B	10050	107	B	6800
54	B	9600	108	B	6800

Denne delenpart er rett gjengivelse
 av gjeldningsdokumentet.

TOR JØRGEN SVENDSEN
 advokat

- 2 -

6. Fordelingsliste

Brøk med nevner =			Brøk med nevner =		
Snr.	Formål	1.824.720	Snr.	Formål	1.824.720
1	2	3	1	2	3
109	B	6800	163	B	7650
110	B	6800	164	B	10450
111	B	6800	165	B	7650
112	B	6800	166	B	9600
113	B	6800	167	B	6095
114	B	6800	168	B	6400
115	B	6800	169	B	6400
116	B	6800	170	B	10100
117	B	6800	171	B	7500
118	B	6800	172	B	8700
119	B	6800	173	B	6300
120	B	6800	174	B	8700
121	B	6800	175	B	3820
122	B	6800	176	B	8500
123	B	6800	177	B	4770
124	B	6800	178	B	8500
125	B	6400	179	B	4770
126	B	6400	180	B	8500
127	B	10100	181	B	4770
128	B	7500	182	B	7650
129	B	8700	183	B	9600
130	B	8700	184	B	10450
131	B	7500	185	B	7650
132	B	10100	186	B	9600
133	B	10100	187	B	9600
134	B	7500	188	B	7650
135	B	8700	189	B	10450
136	B	8700	190	B	7650
137	B	7500	191	B	9600
138	B	10100	192	B	9600
139	B	10050	193	B	7650
140	B	10050	194	B	10450
141	B	10050	195	B	7650
142	B	10050	196	B	9600
143	B	10050	197	B	10050
144	B	10050	198	B	3175
145	B	10050	199	B	10050
146	B	10050	200	B	11000
147	B	9600	201	B	5300
148	B	7650	202	B	9400
149	B	10450	203	B	9600
150	B	7650	204	B	7650
151	B	9600	205	B	10450
152	B	9600	206	B	7650
153	B	7650	207	B	9600
154	B	10450	208	B	9600
155	B	7650	209	B	7650
156	B	9600	210	B	10450
157	B	9600	211	B	7650
158	B	7650	212	B	9600
159	B	10450	213	B	4540
160	B	7650	214	N	5380
161	B	9600	215	N	11000
162	B	9600			
					1.824.720

Denne kopi er
 et originaldokument.
 TOR JØRGEN SVENDSEN
 advokat

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1.824.720	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1.824.720
1	2	3	1	2	3
1			21		
2			22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		

Sum teller skal stemme med nevner

1.824.720

Sum teller skal stemme med nevner

1.824.720

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.


7. Supplerende tekst

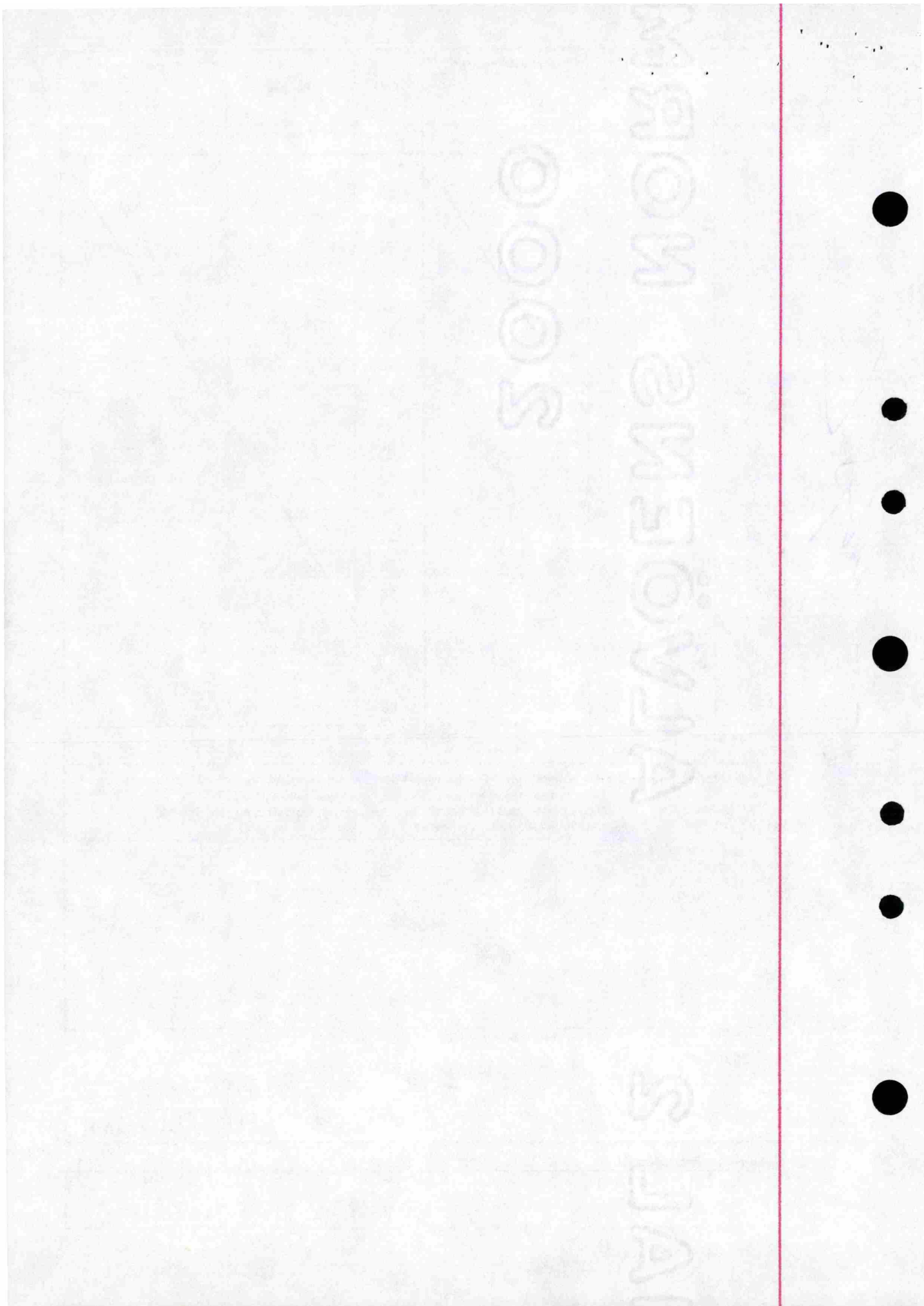
Dato 24/09-86	Hjemmelshaver(ne)s underskrift Boligsameie Ulven terrasse. <i>Ronald Gustad</i>
Sted Oslo	<i>ulf Zuhang</i>

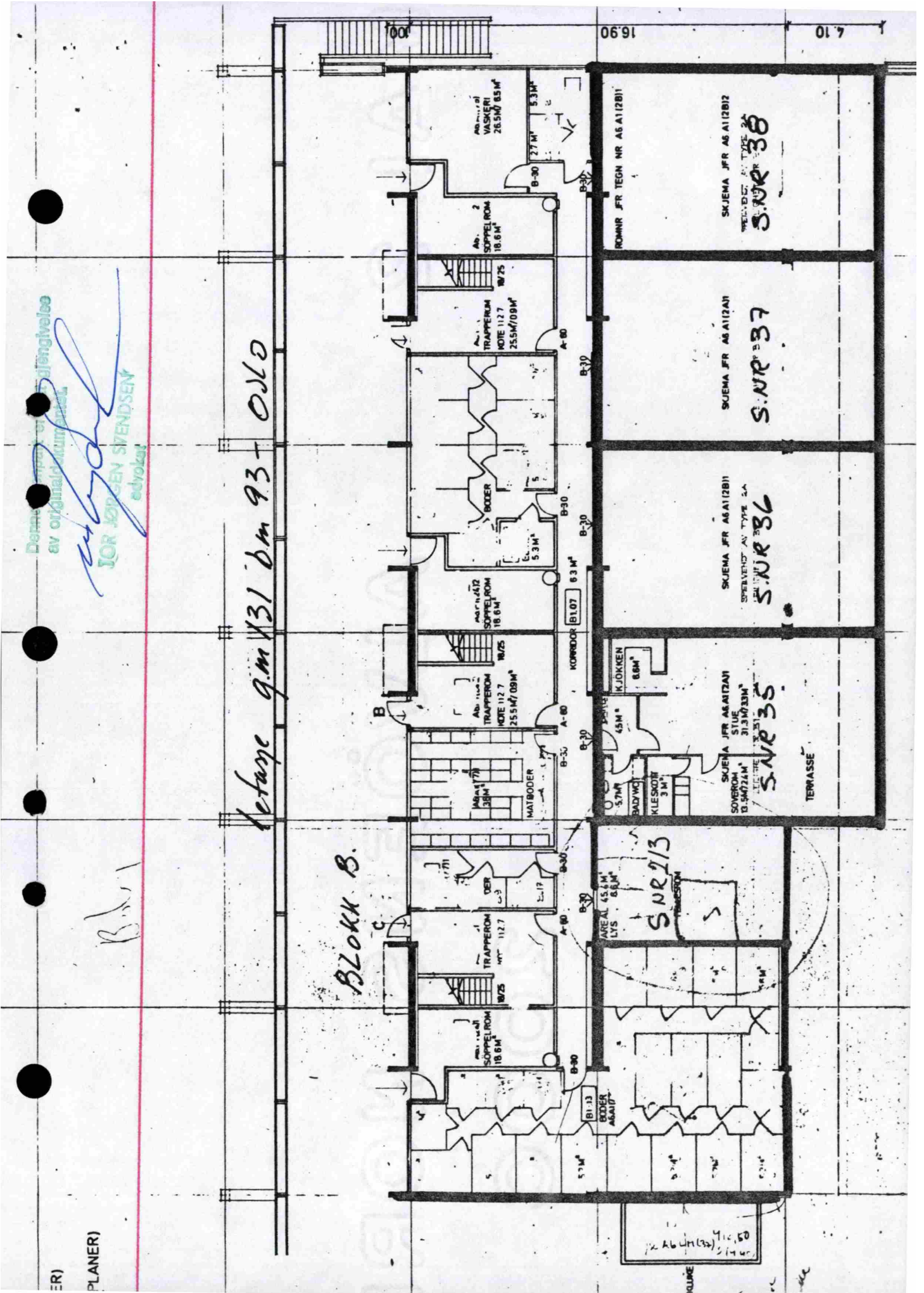
Dokumentet returneres til:

Navn for DnC Bærum Eiendomsavdelingen	Adresse P.60ks 175, 1301 Jandvika	Telefon 12 33 64
---	--------------------------------------	---------------------

 Tor Jørgen Svendsen
 Advokat

 Denne dokumentet er rett tilgjengelig
 av original dokumentet

 TOR JØRGEN SVENDSEN
 advokat



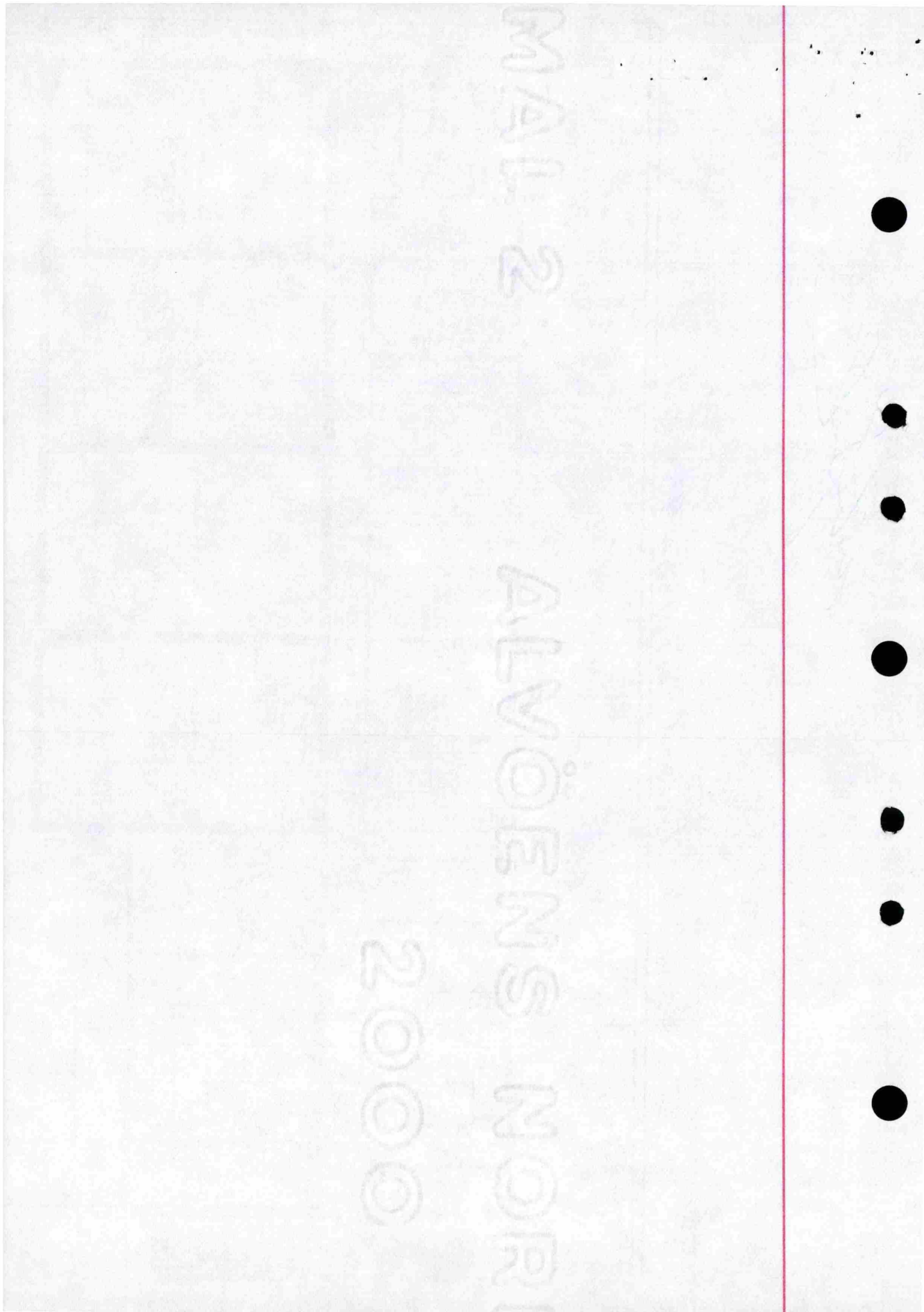


ER)

PLANER)

ROLLE

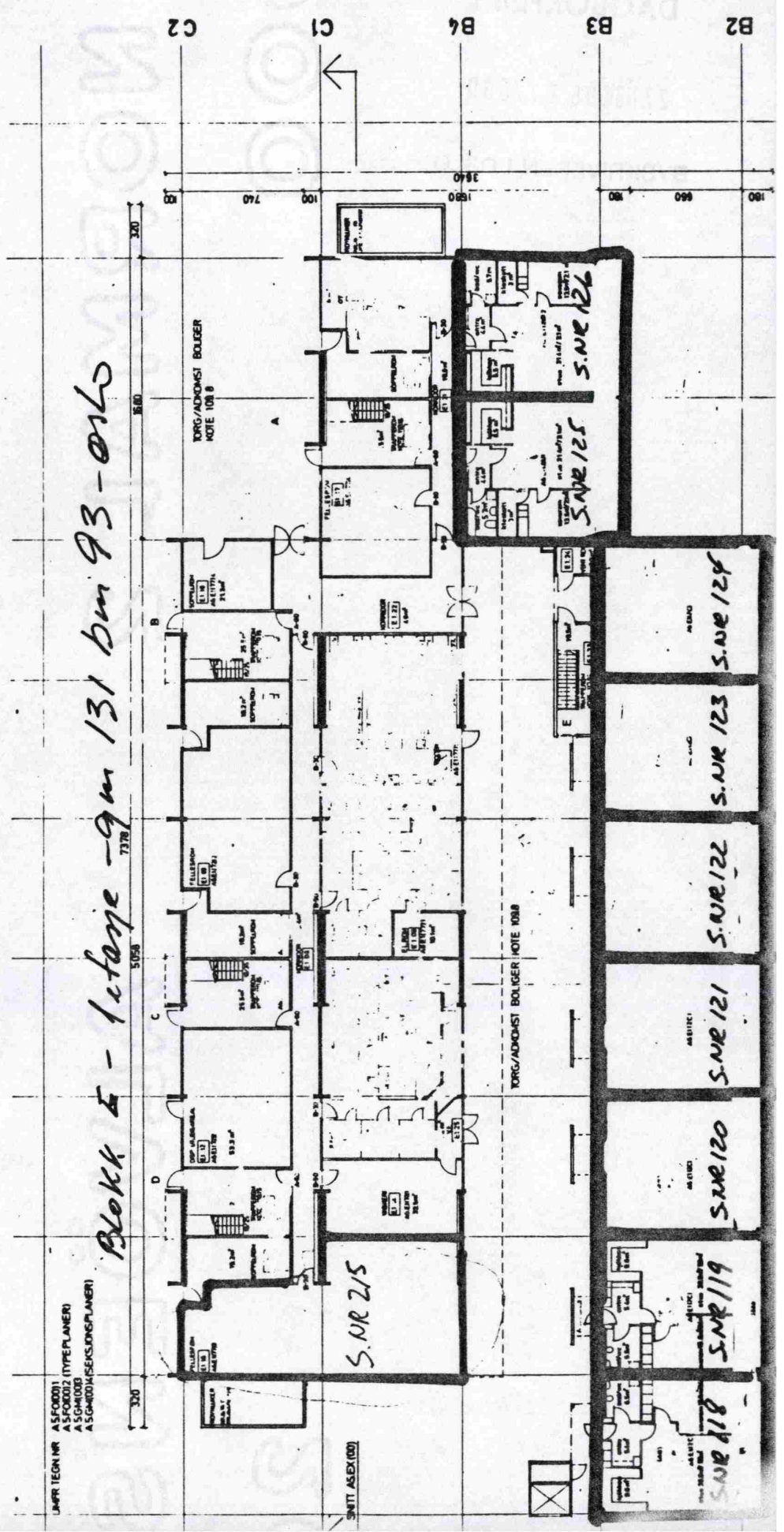
11.00



Denne stempert er ett gjengivelse
av originaldokumentet.

Handwritten signature
TOM JØRGEN STRØMSEN
Kartverket

Handwritten note: T. Høy N



Handwritten title: Blokk E - 1. etasje - gm 131 bm 93 - 016

DAGBOKFØRT

27. NOV. 86 077580

BYSKRIVEREN I OSLO

0000

NORMAL 2

ALVÖFENS

20

Tinglysingsstempel

Denne gjensert er rett tilgjengelig
av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDBSEN
advokat

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

DAGBOKFØRT

29.MRS.85 017654

TILSKRIVEREN I OSLO

6. Fordelingsliste

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

- 2 -

6. Fordelingsliste

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

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

ER)
 PLANER)

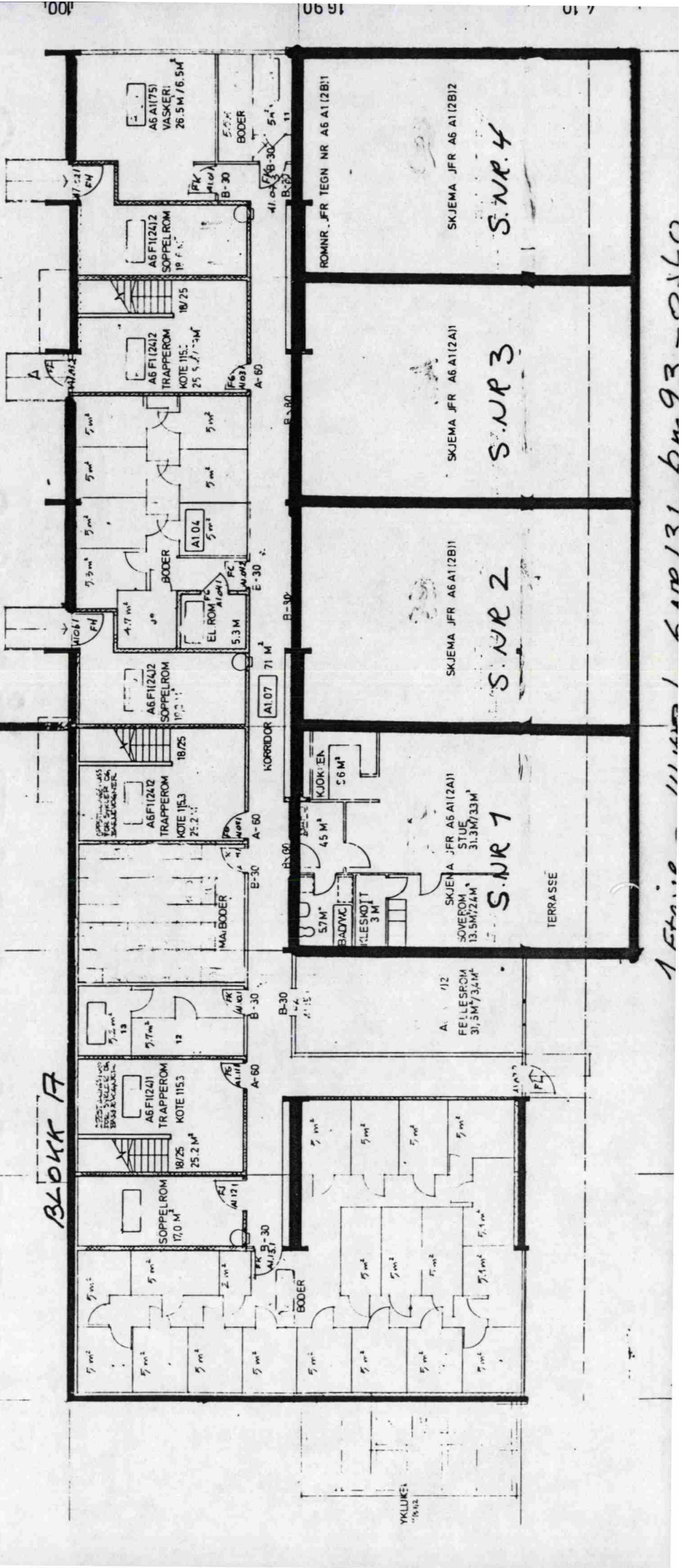
Denne gjenpart er rett glengvellet
 av originaldokumentet.

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

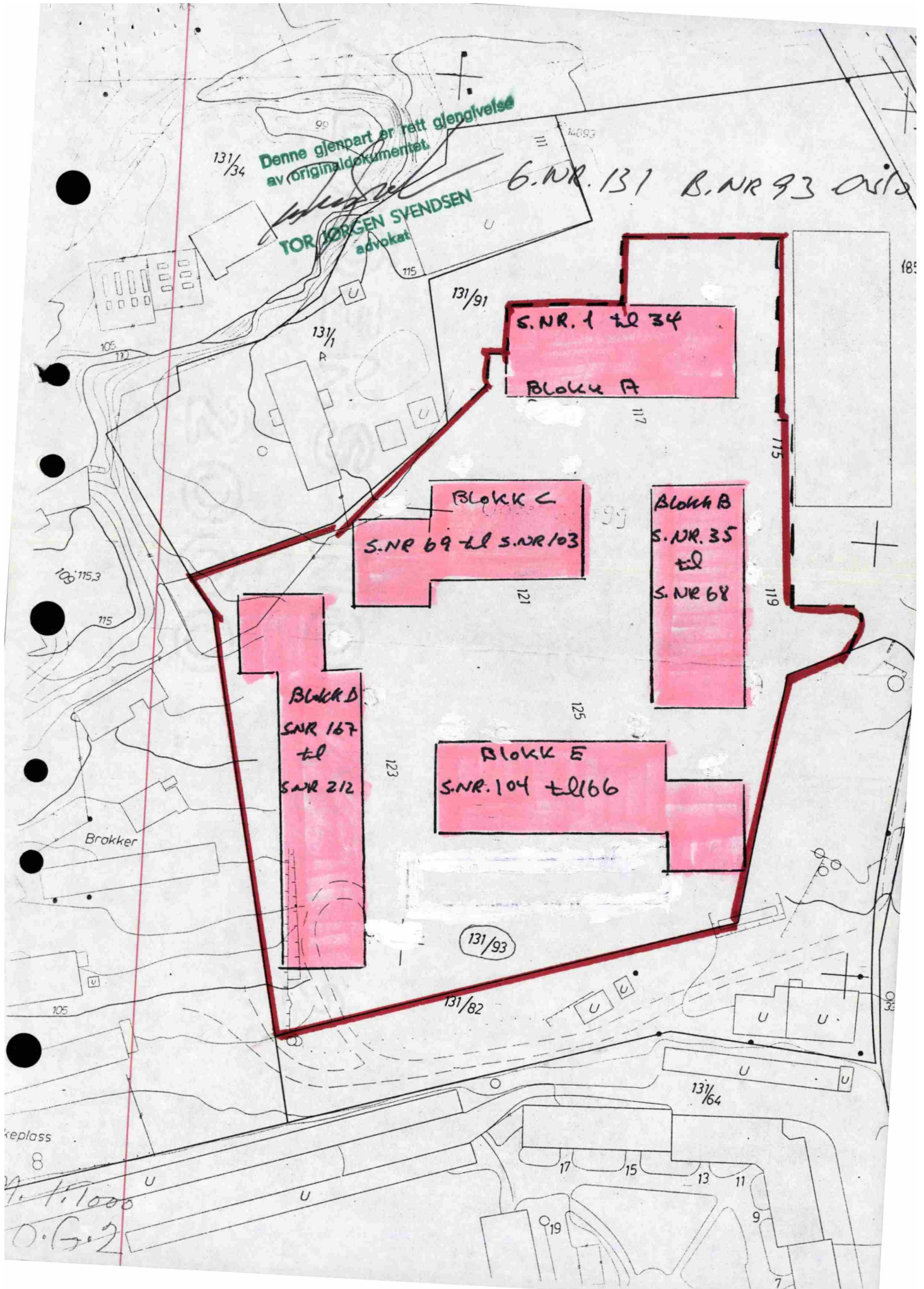
TORG KOTE +116.83 - 117.00

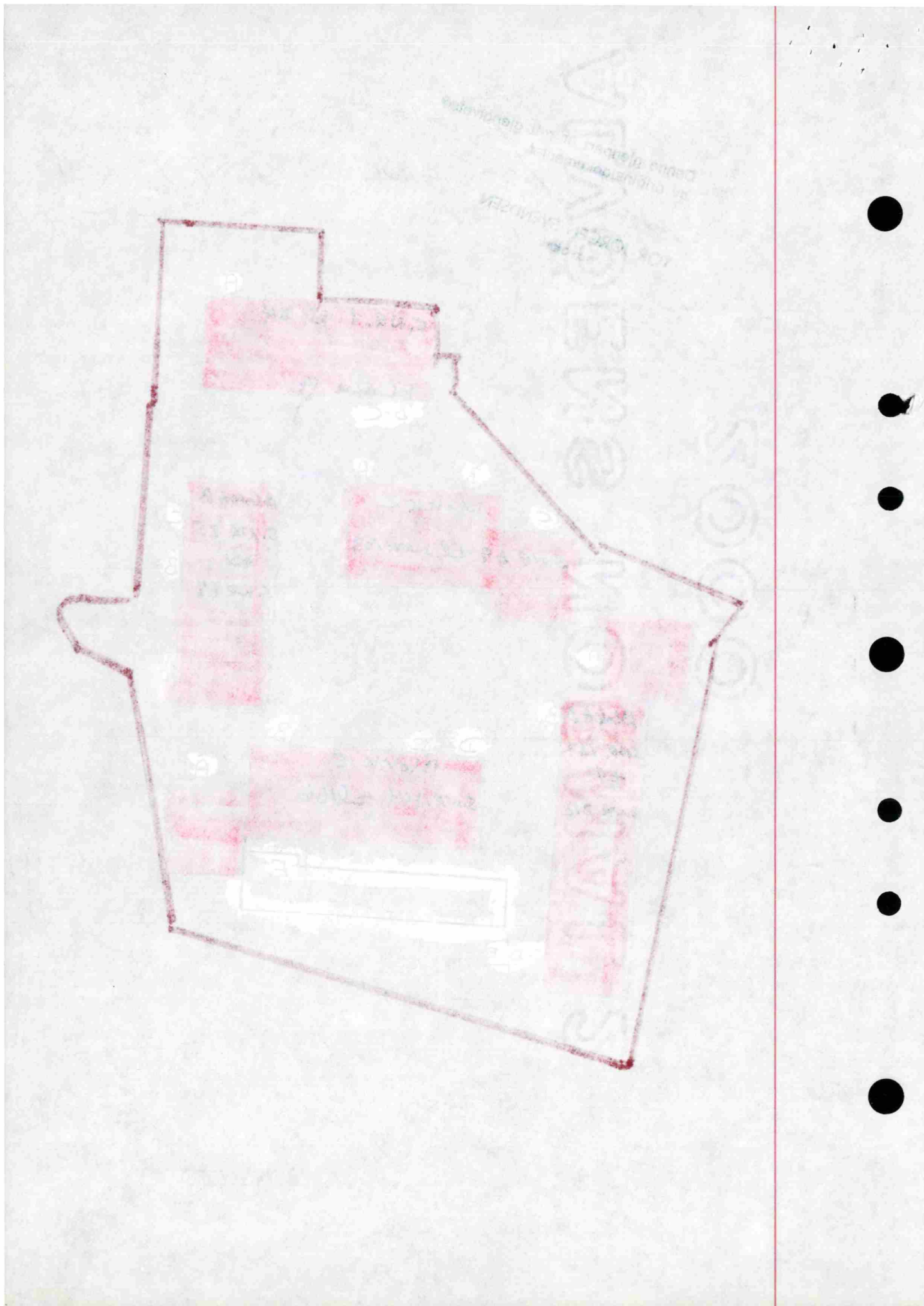
TOR JØRGEN SVENDSEN
 advokat

BLOKK A



1 Etasje 116.83 - 117.00



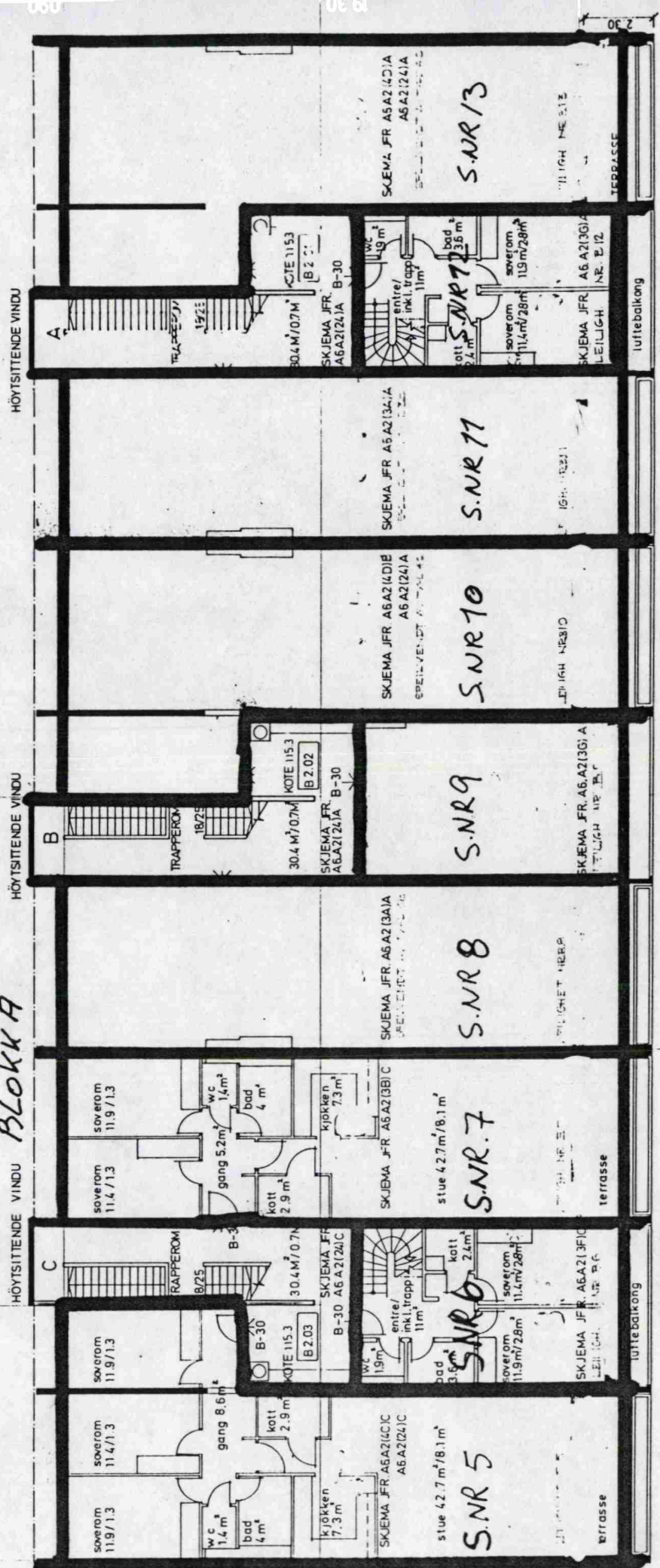


1)2 (TYPEPLANER)

Zetarie ulven q.m.131 km 93-0110

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

BLOKKA

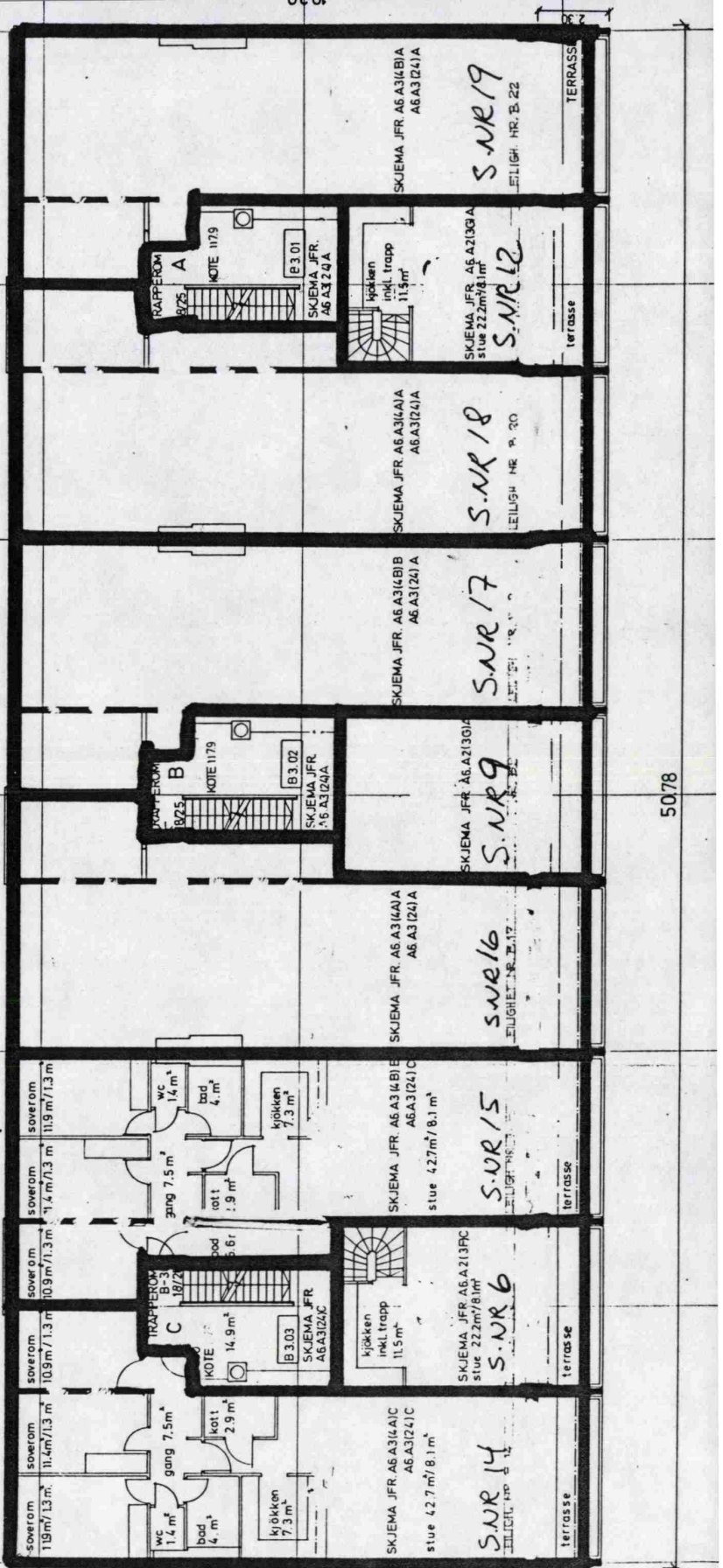


(00) 2 (TYPEPLANER)

3 etasje - 41 ven - 9 m 131 pm 93-016

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

BLOKK A



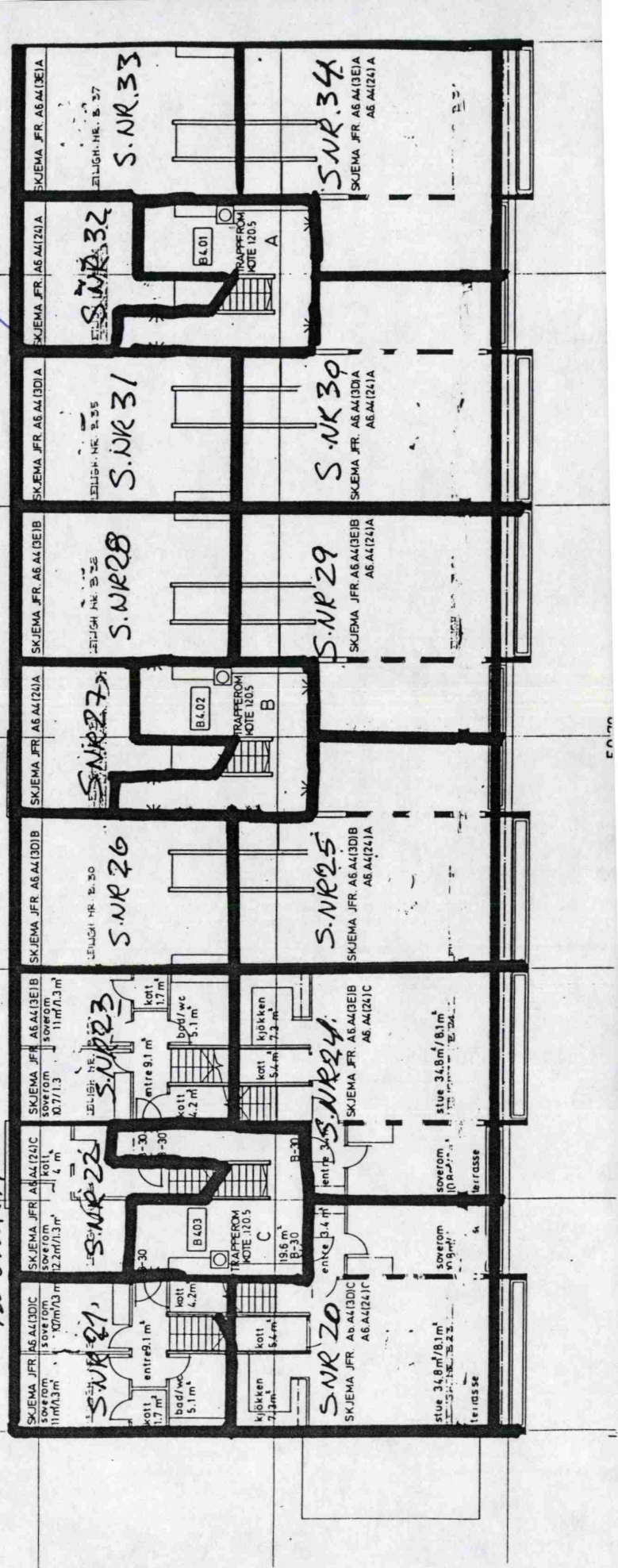
50,78

0012 (TYPEPLANER)

4etasje q.m/31 b.m 93-11/10m-016

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

BLOKK. A

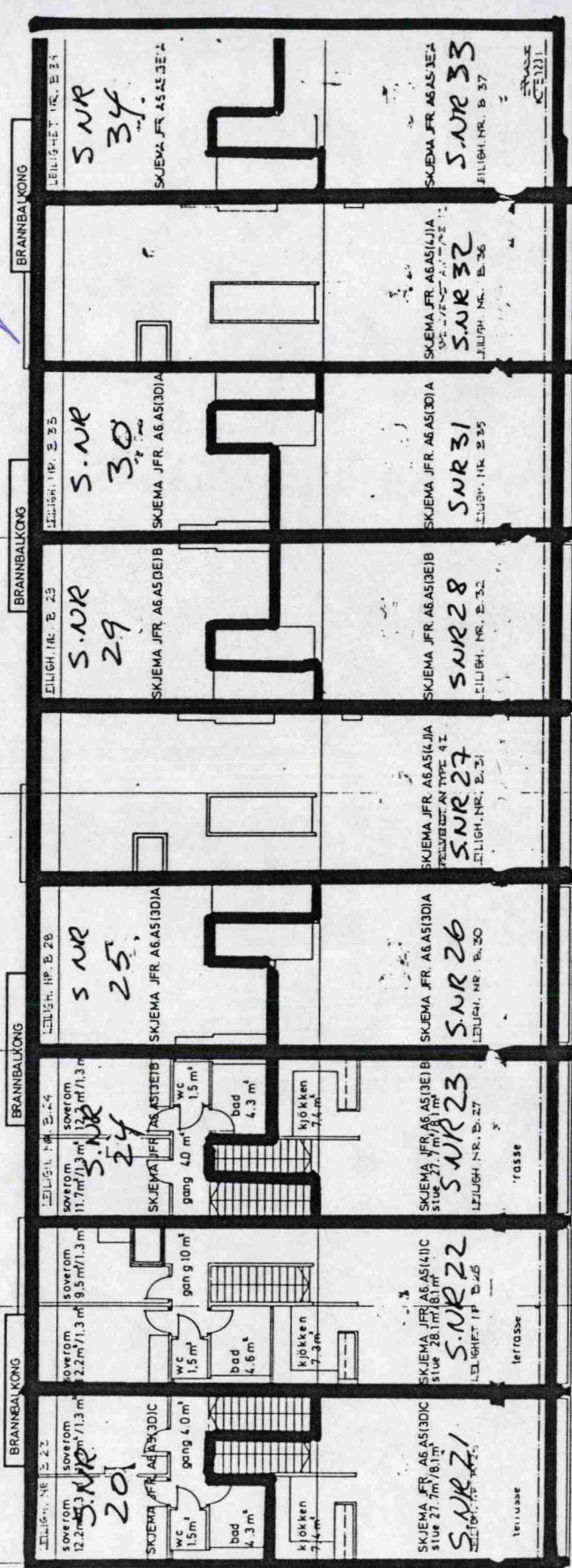


010012 (TYPEPLANER)

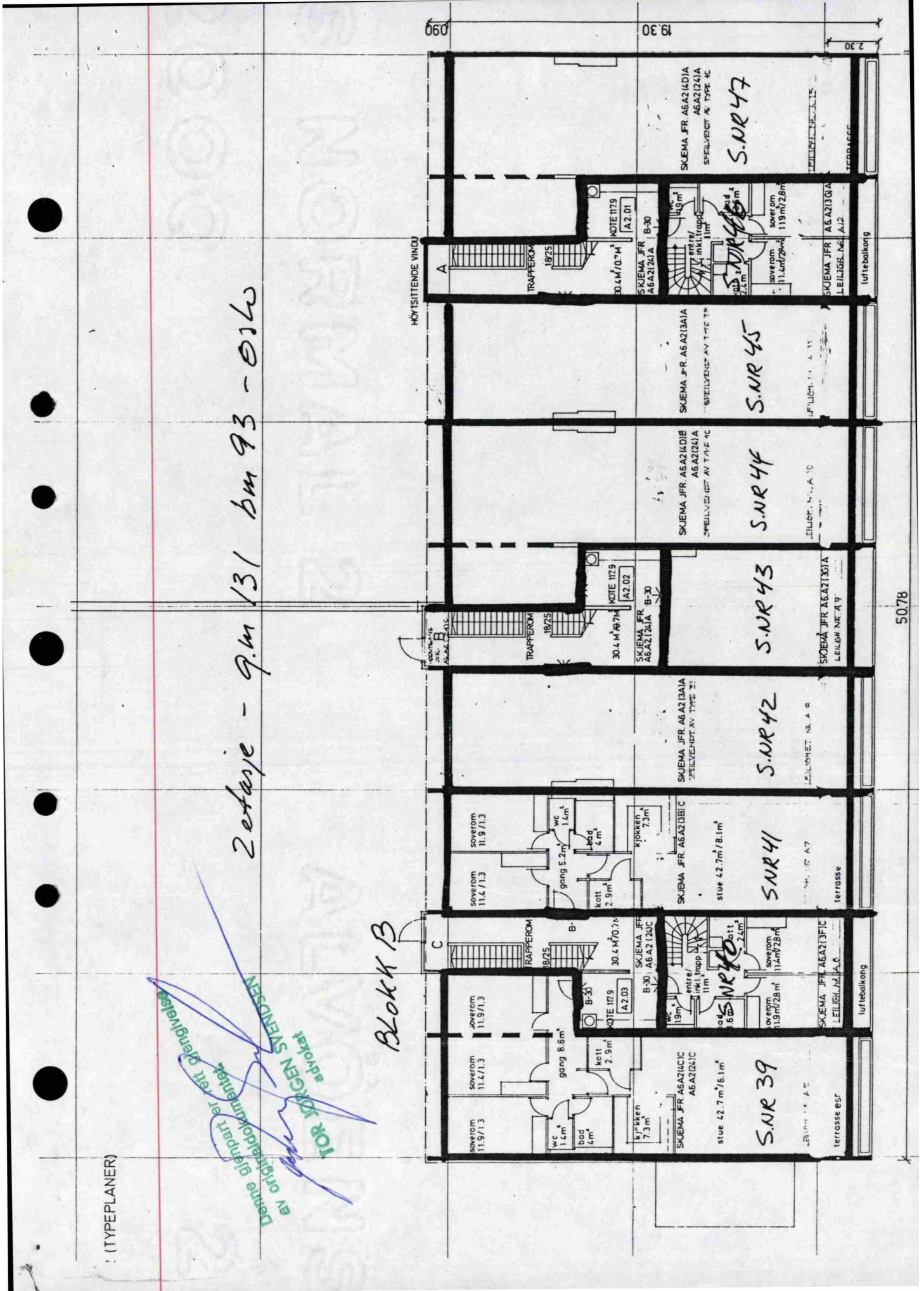
Selstasje g.m 131 km 93 - Ulmvi - Oslo

Denne gjenparten er rett gjengivelse
av originaldokumentet
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

BLOKK A



50.78



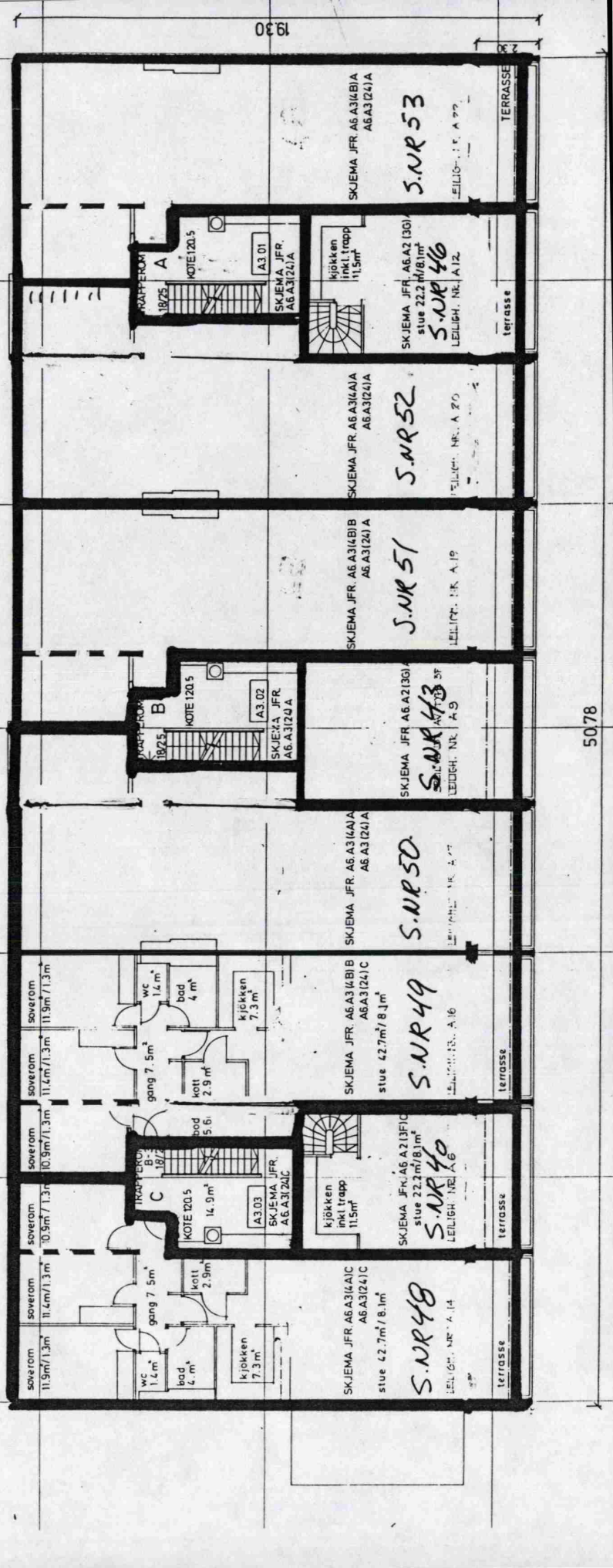
: (TYPEPLANER)

10) 2 (TYPEPLANER)

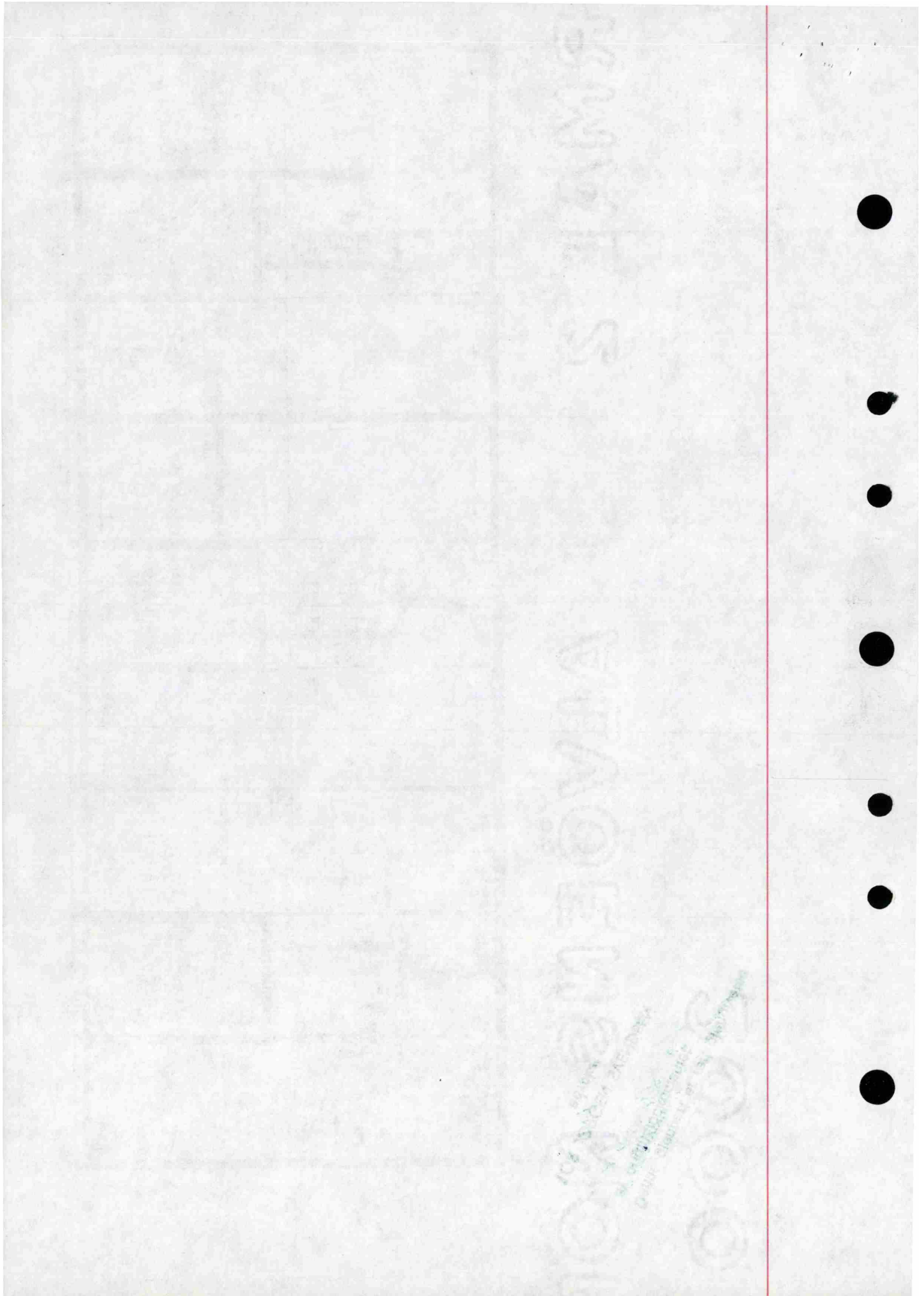
3 etasje, gm 131 bm 93 - 016

Blokk B

Denne gjeldet er rett dengjeldet
av originaldokumentet
TOR JØRGEN SVENSBØ
advokat



5078

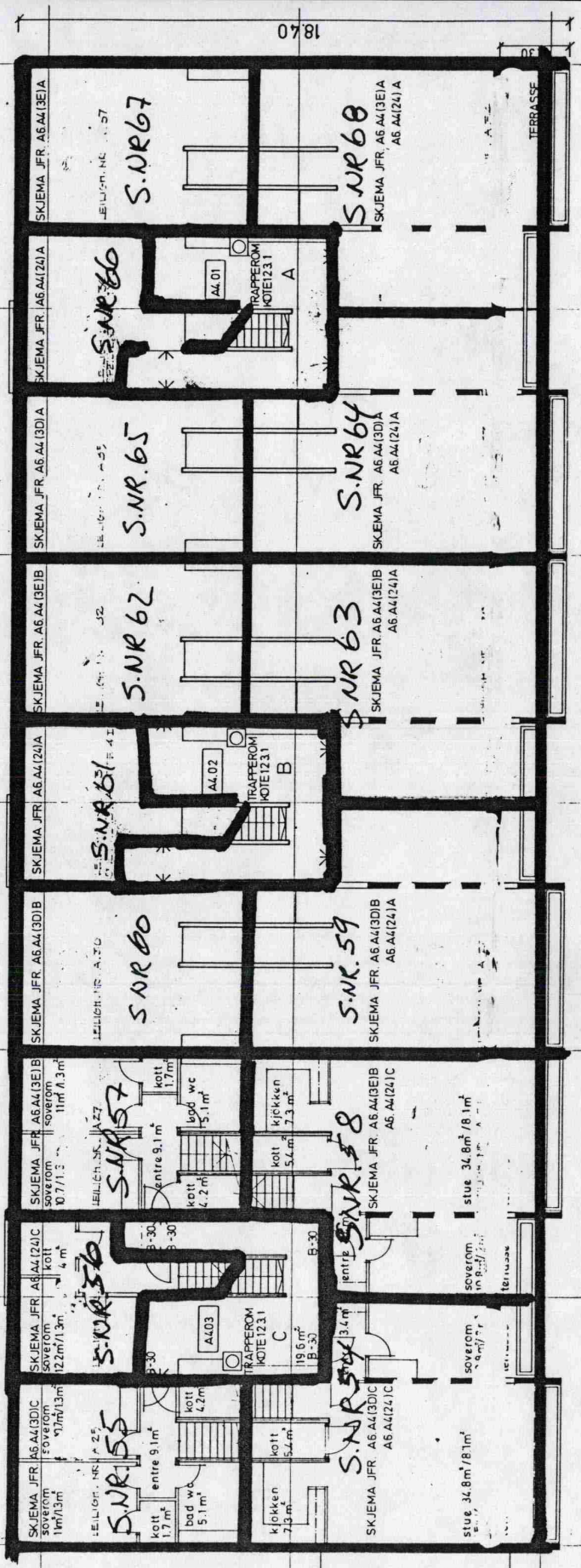


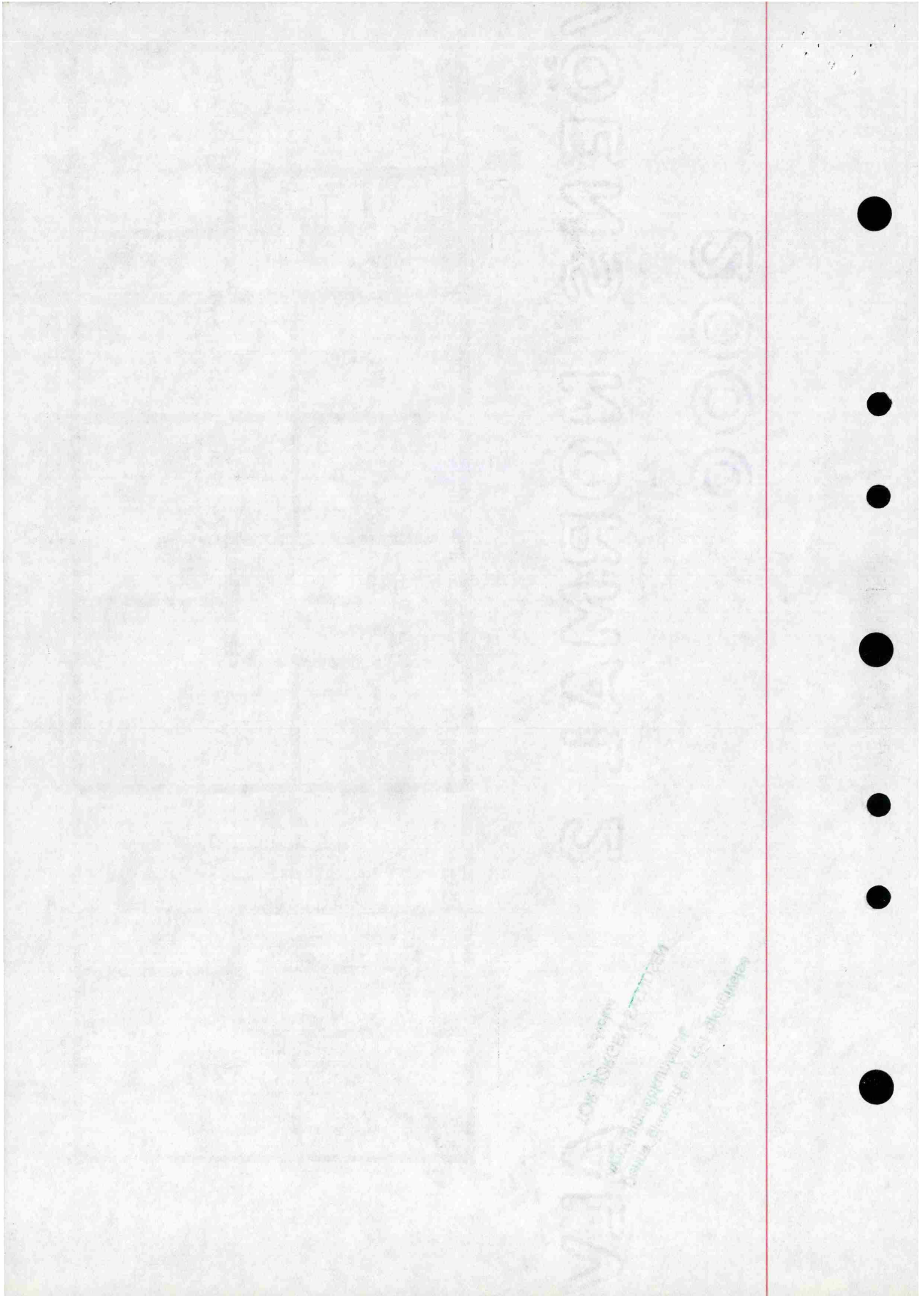
1)2 (TYPEPLANER)

*Dette gjensvar er rett dengjelvise
av originaldokumentet*
TOR JØRGEN SKJENSEN
arkitekt

4 etasje - g.m 131 dm 93 - 056

Blokk B.



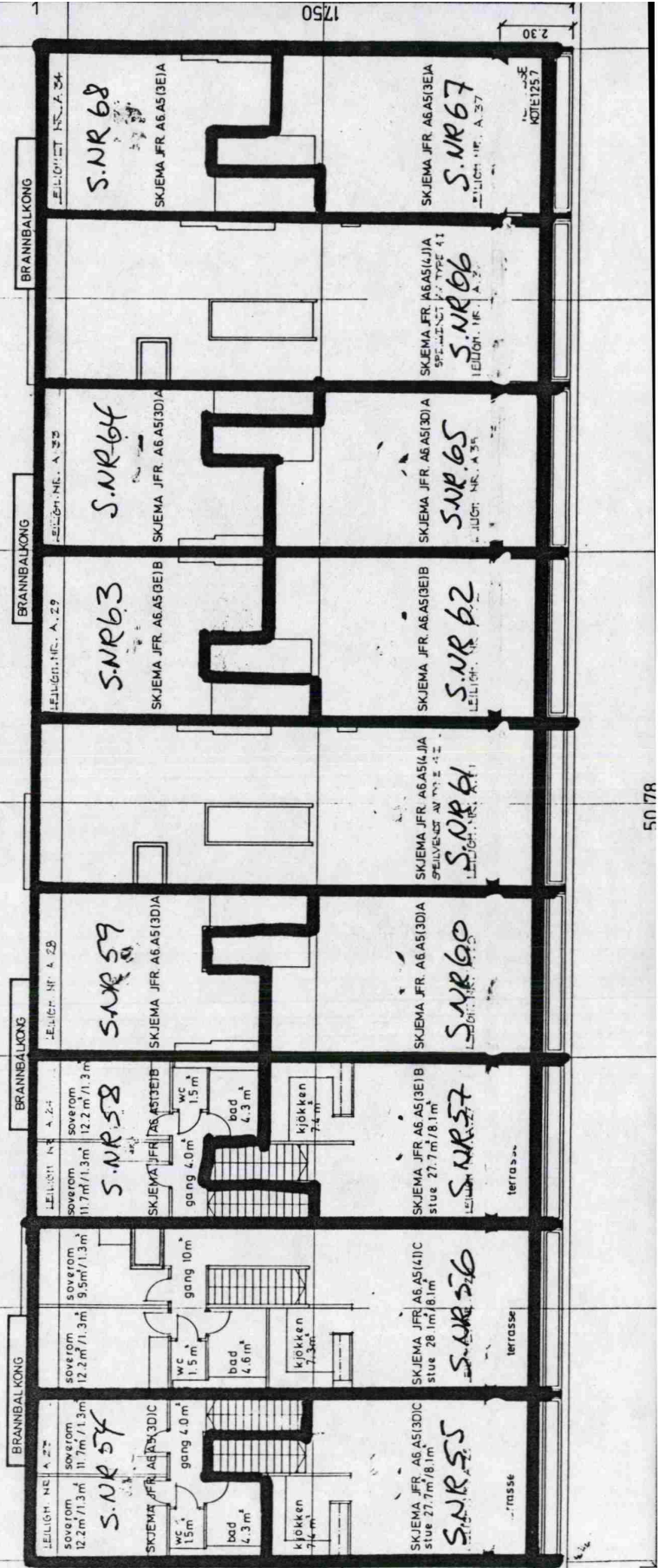


00)2 (TYPEPLANER)

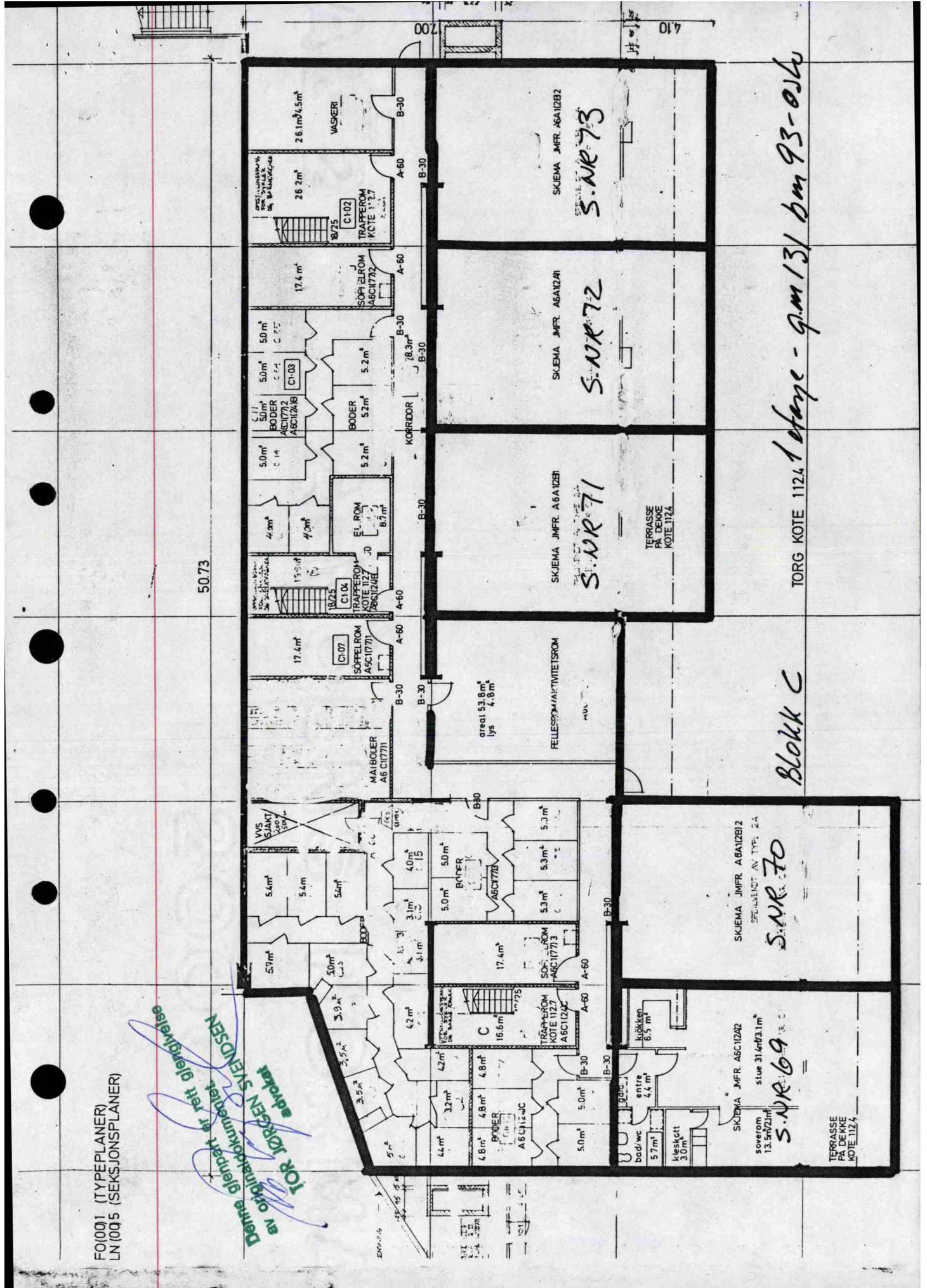
Denne gjengpart er rett gjendretelse
av utgavedokumentet.
TOP JØRGEN SVENDSEN
arkitekt

5 etasje - 9. m 131 bm 93 - 016

Blekk B



50.78



FO(001 (TYPEPLANER)
LN(005 (SEKSJONSPLANER)

Denne gjelper rett tilgjengelighet av opplysningsmateriale til alle borgere

50.73

*TOR JØRGEN SYDENSEN
av opplysningsmateriale til alle borgere*

S.NR 73

S.NR 72

S.NR 71

S.NR 70

S.NR 69

Blokk C

TORG KOTE 112.4 1 etasje - g.m 13/1 b.m 93-056

TERRASSE PÅ DEKKE KOTE 112.4

SKJEMA JMFR. ABA12A2I
SPELLESTAV TYPE 2A

SKJEMA JMFR. ABC12A2I
slue 31.4x23.1m

SKJEMA JMFR. ABA12B2I

SKJEMA JMFR. ABA12A1I

SKJEMA JMFR. ABA12E1I

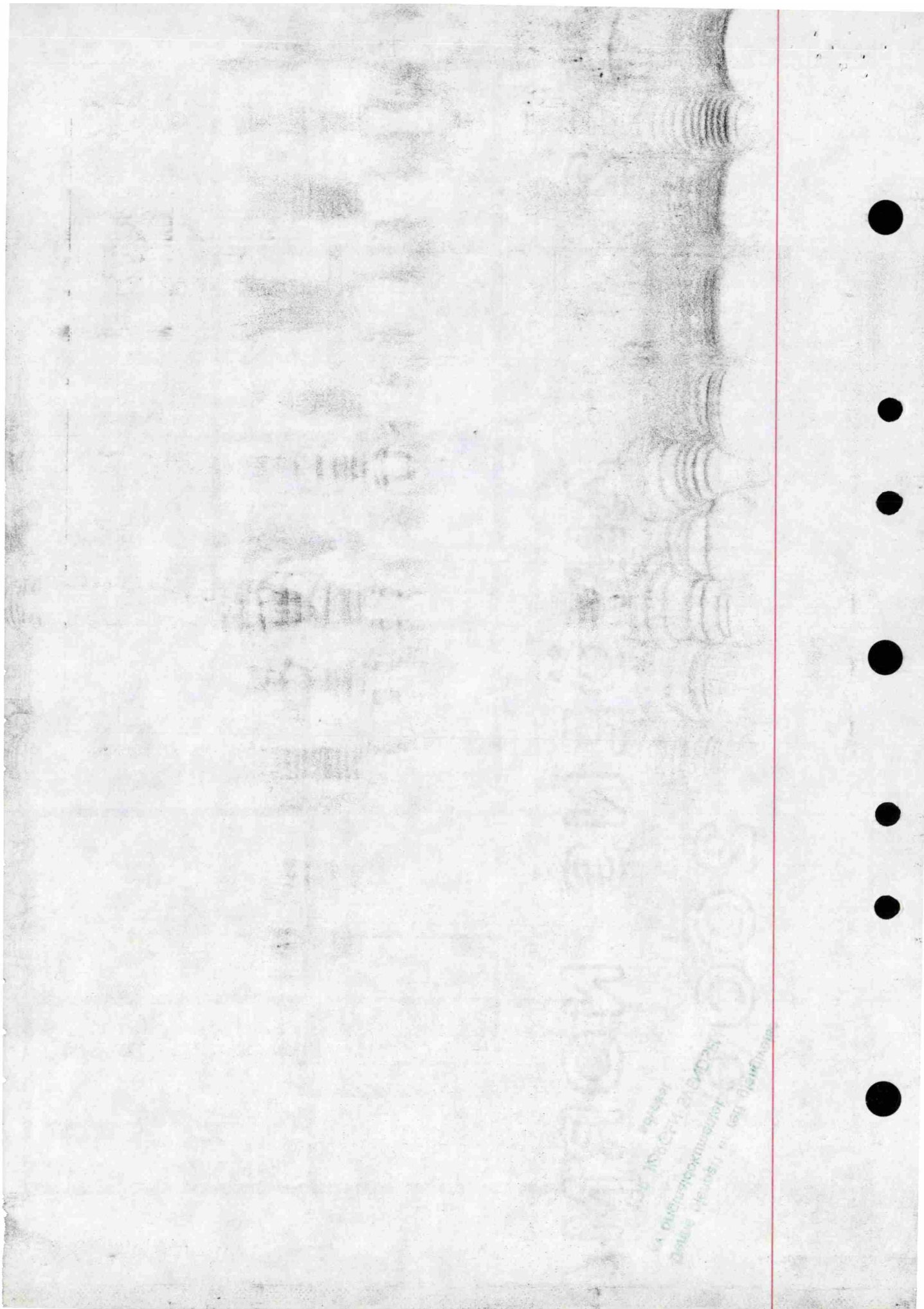
FELLESROM/AKTIVITETSROM

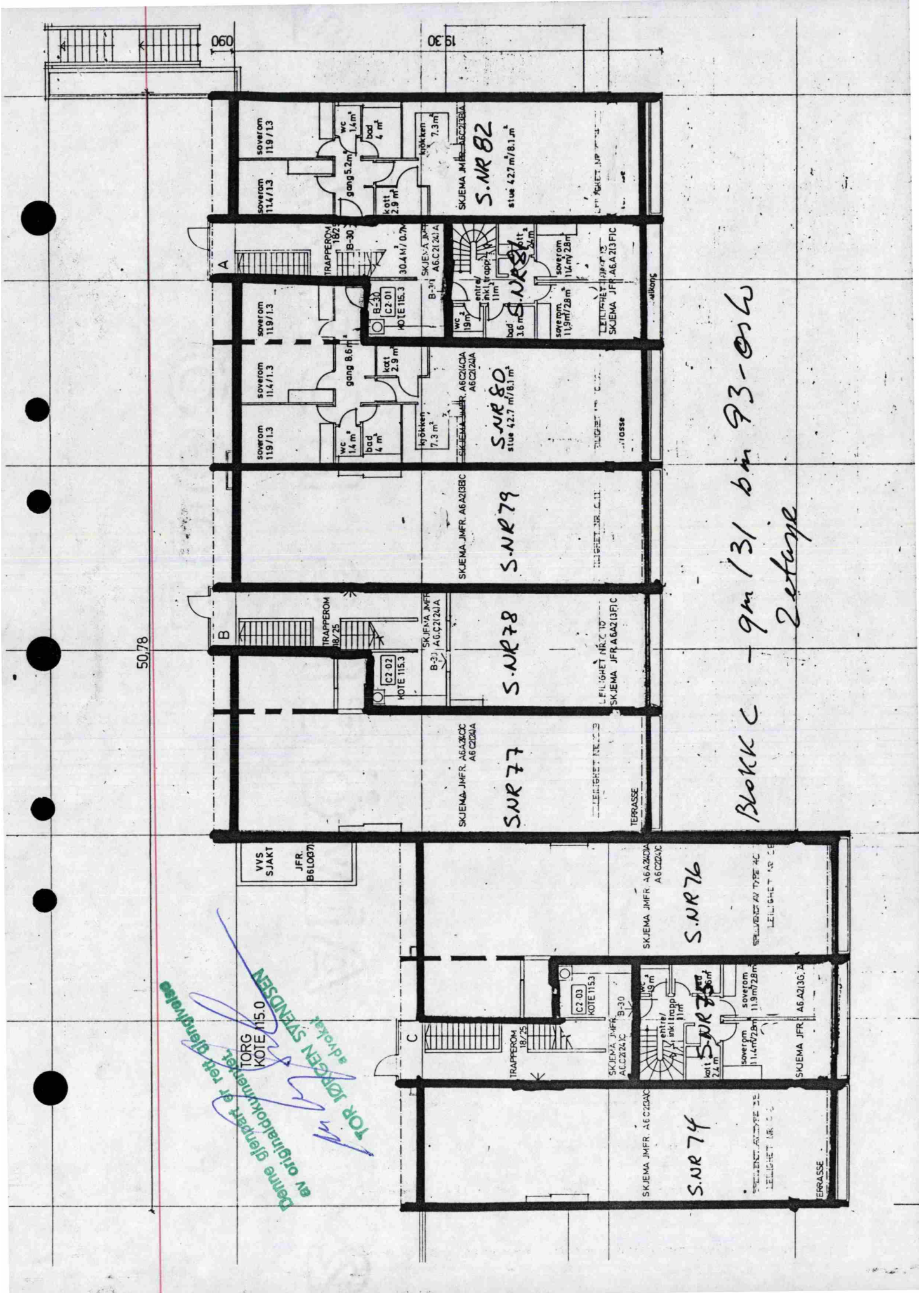
SKJEMA JMFR. ABA12E1I

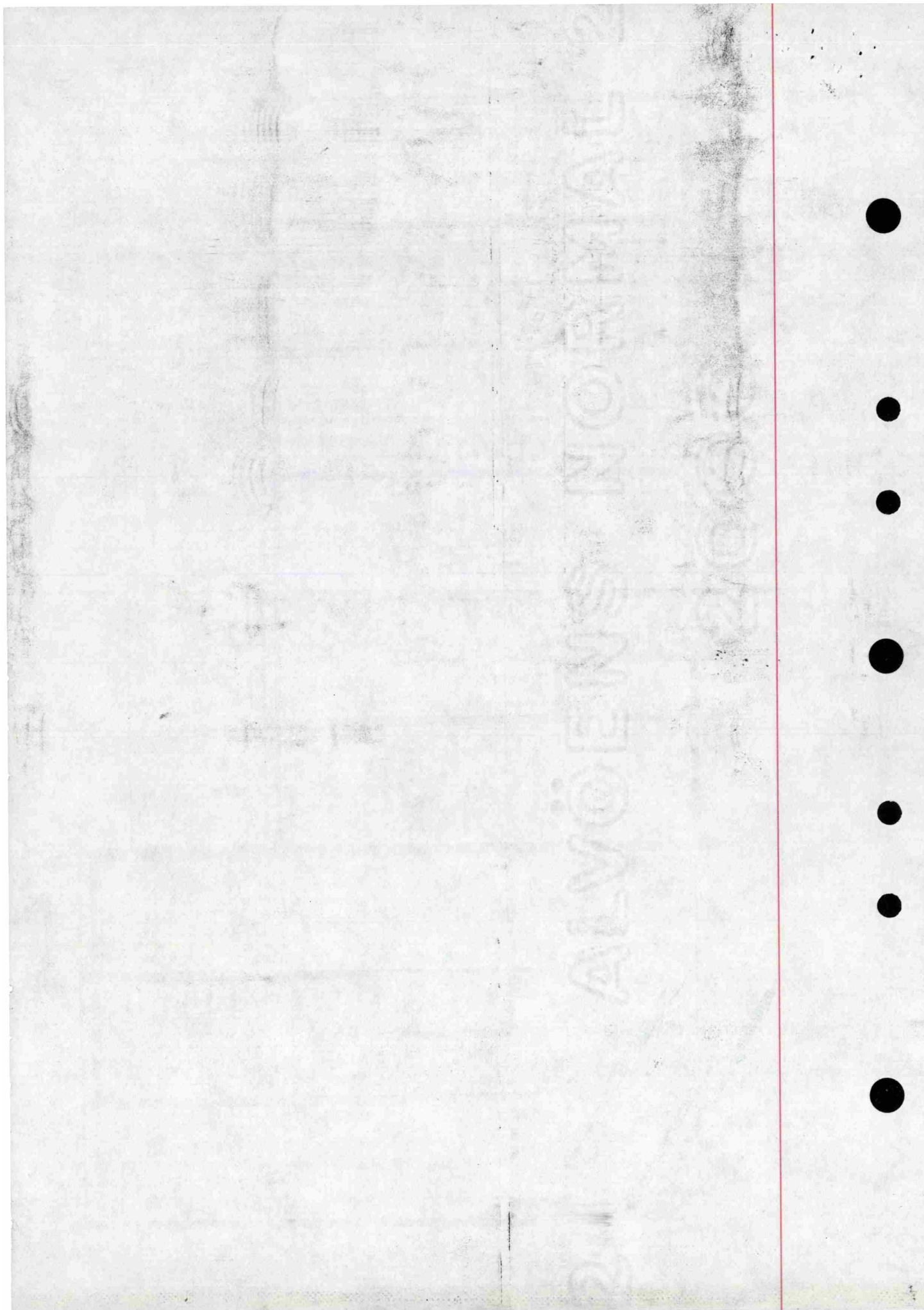
SKJEMA JMFR. ABC12A2I

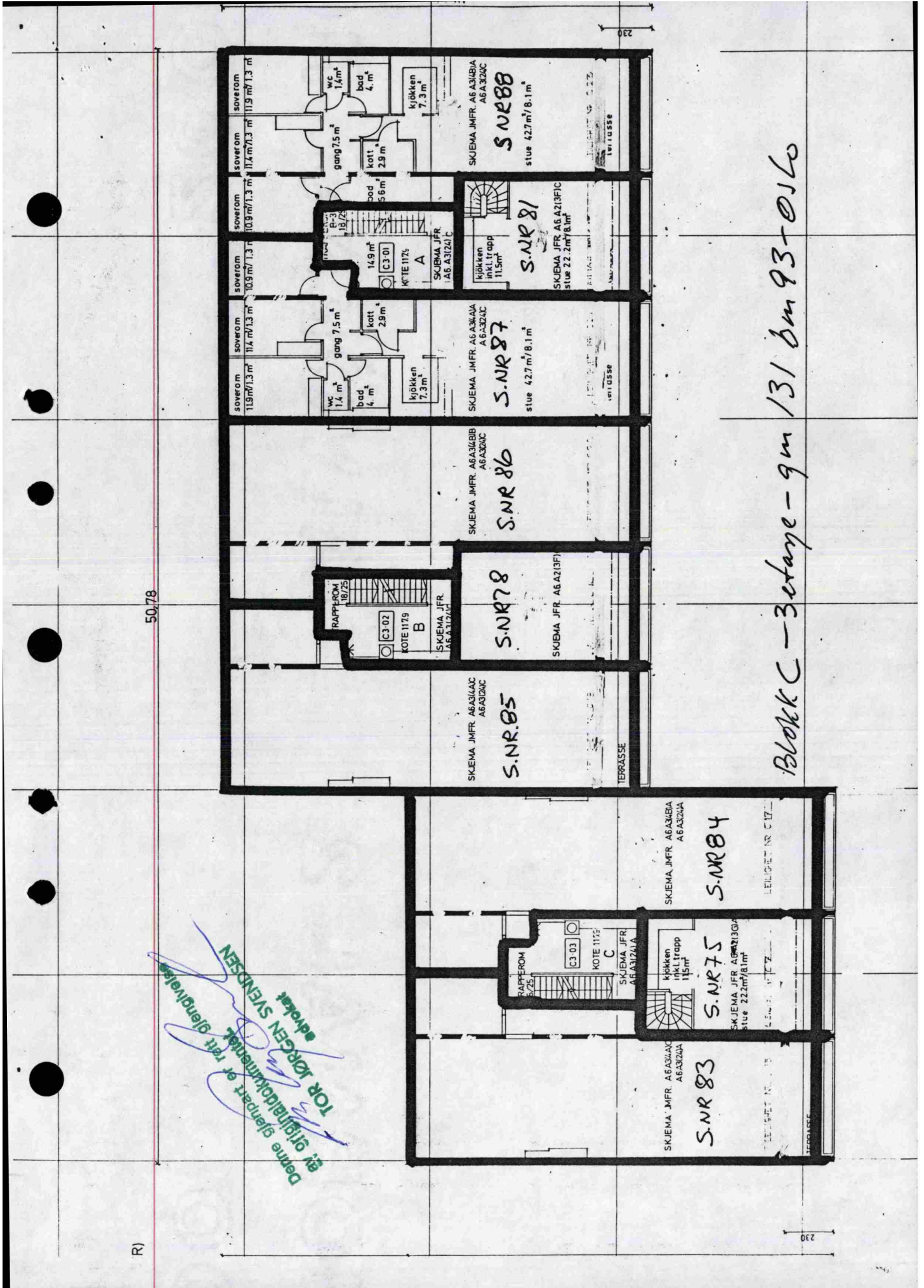
TERRASSE PÅ DEKKE KOTE 112.4

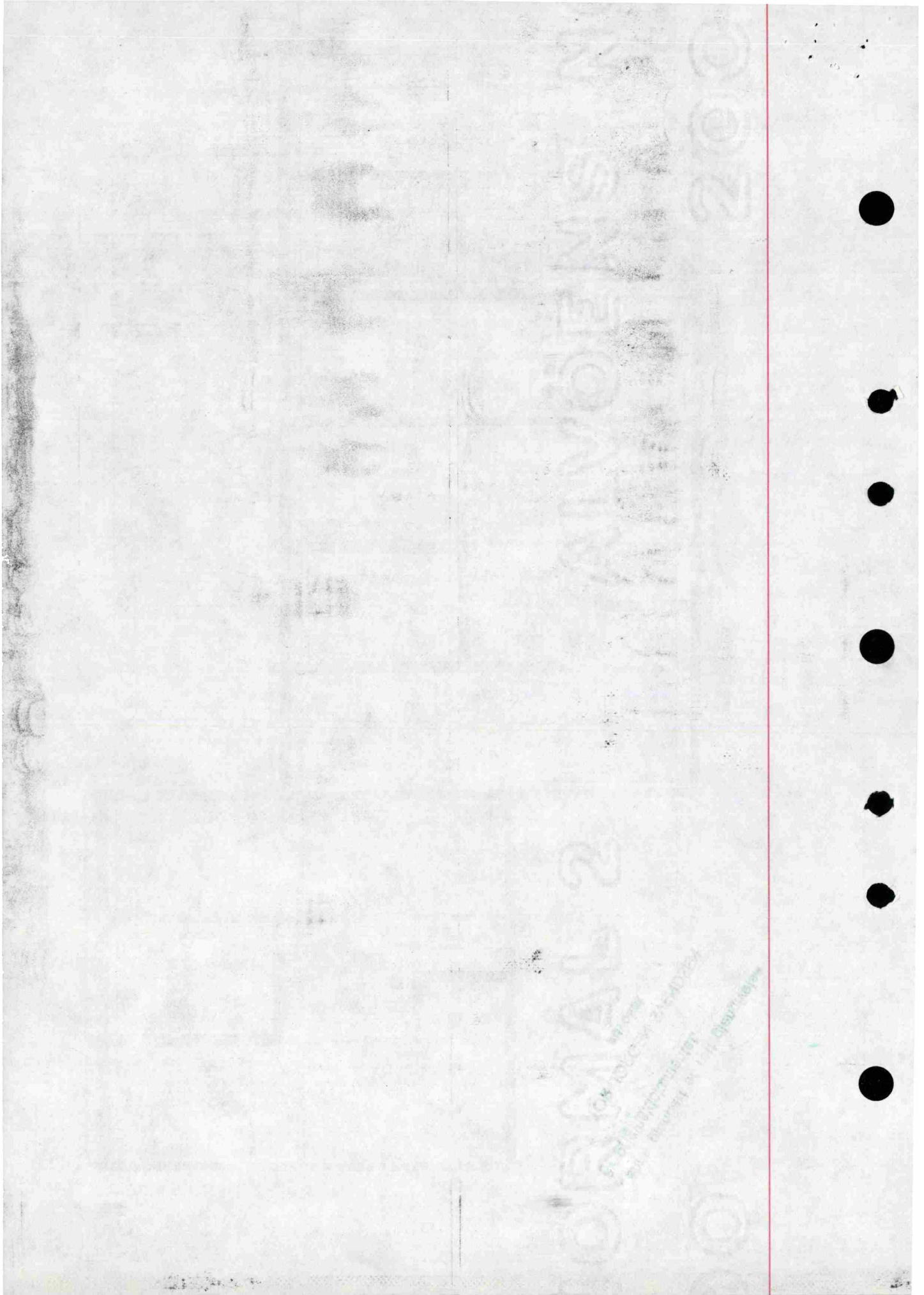
TERRASSE PÅ DEKKE KOTE 112.4

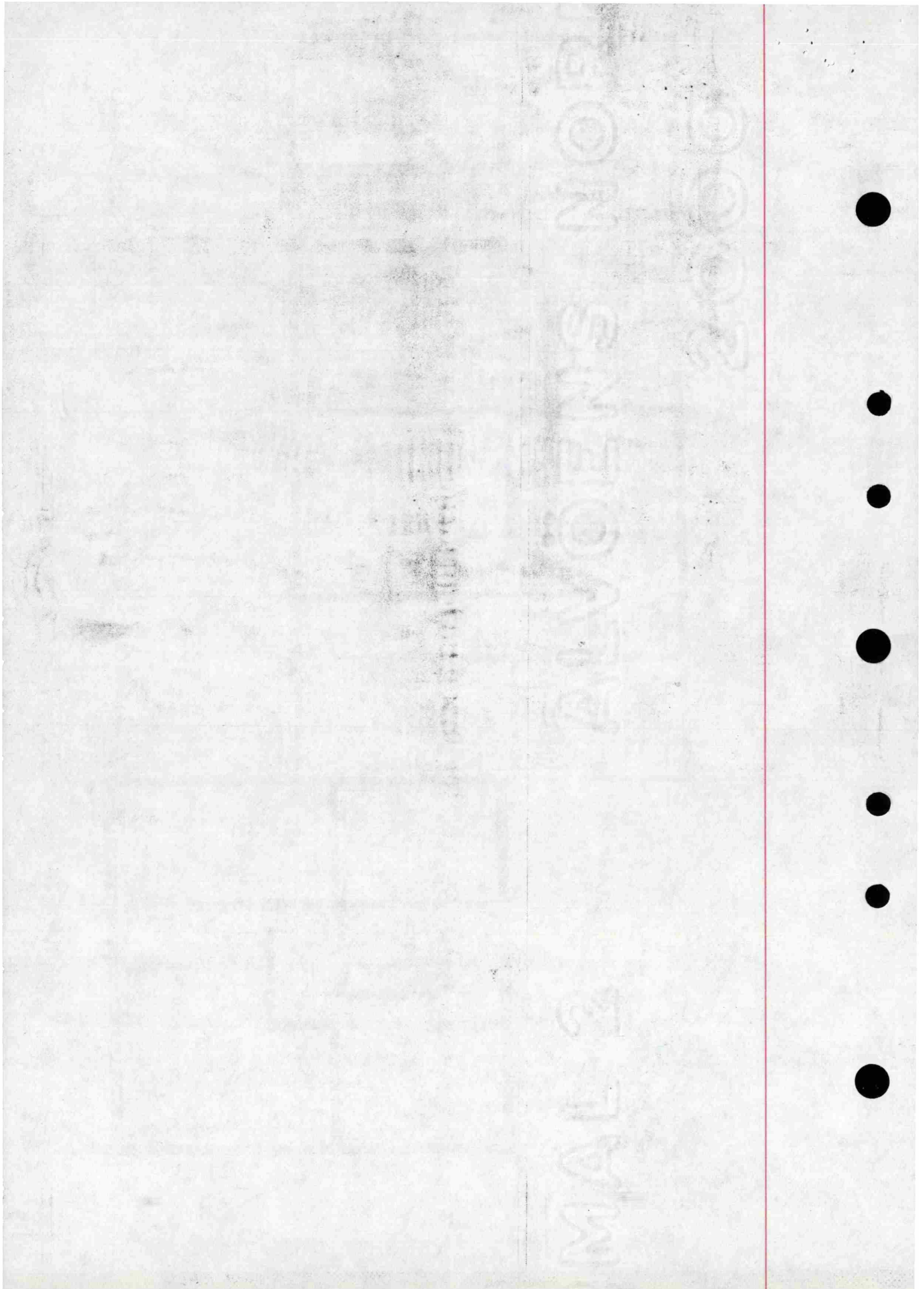


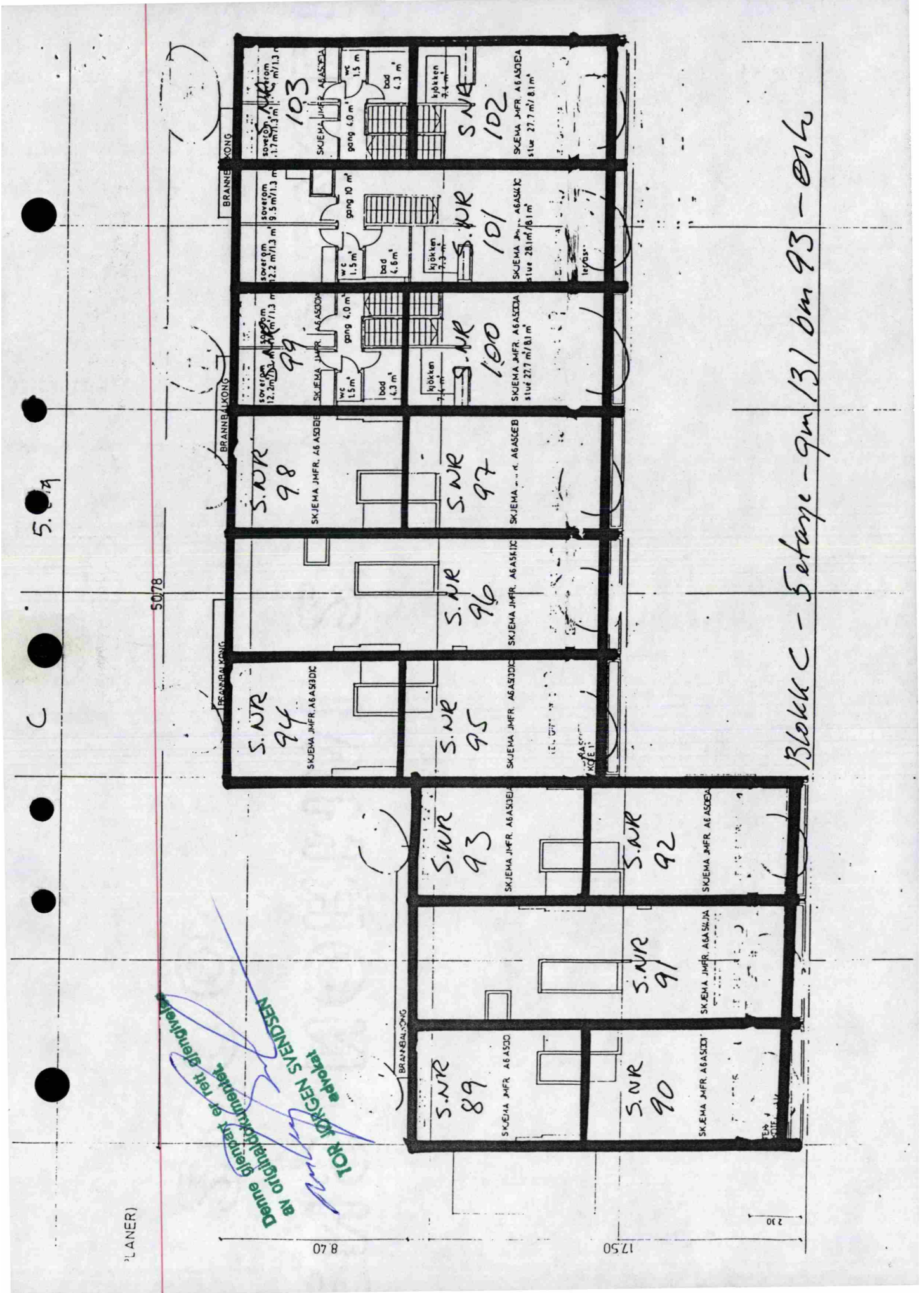












Blokk C - Setenye - gm 131 bm 93 - 076

Denne grenset er grenset
 av originaldokumentet
 TOR JØRGEN SVENDSEN
 arkitekt

PLANER)

8 40

17 50

2 30

5.079

C

5078

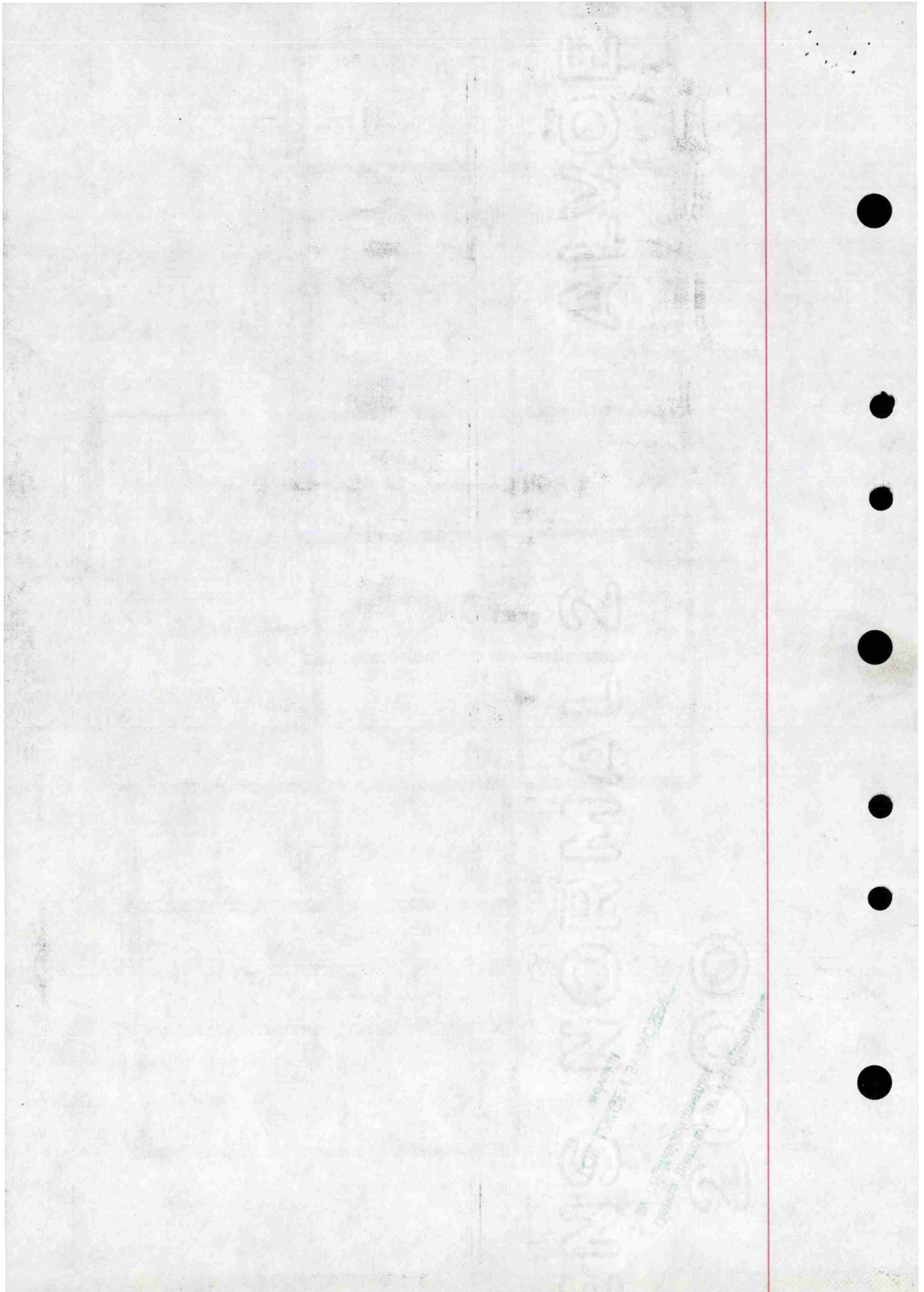
BRANNEKONG

BRANNEKONG

BRANNEKONG

BRANNEKONG

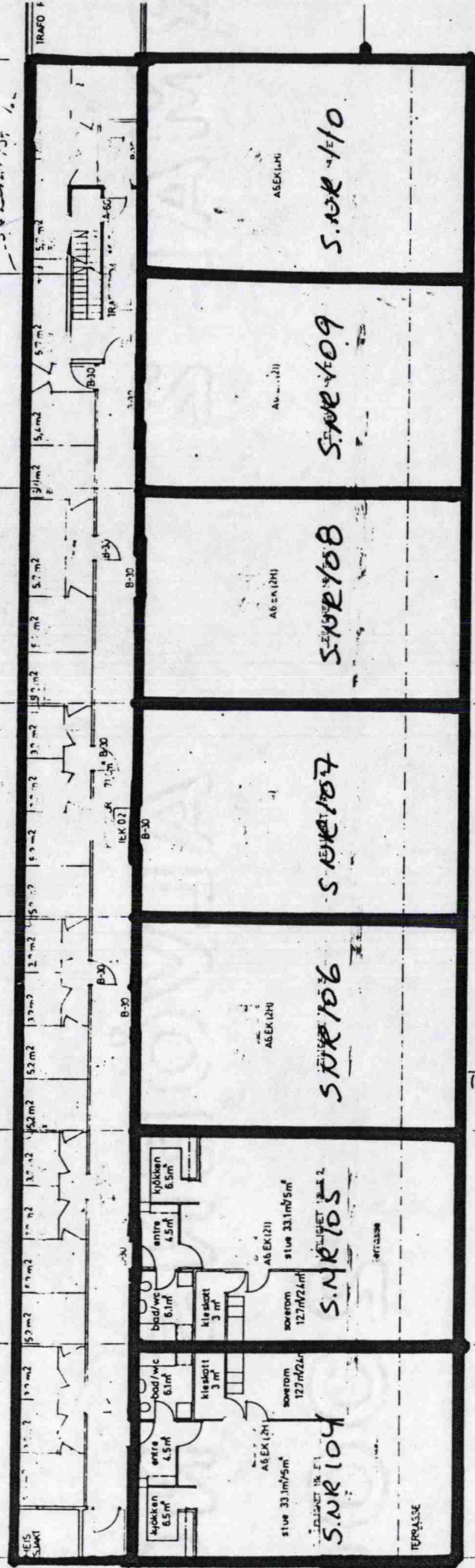
BRANNEKONG



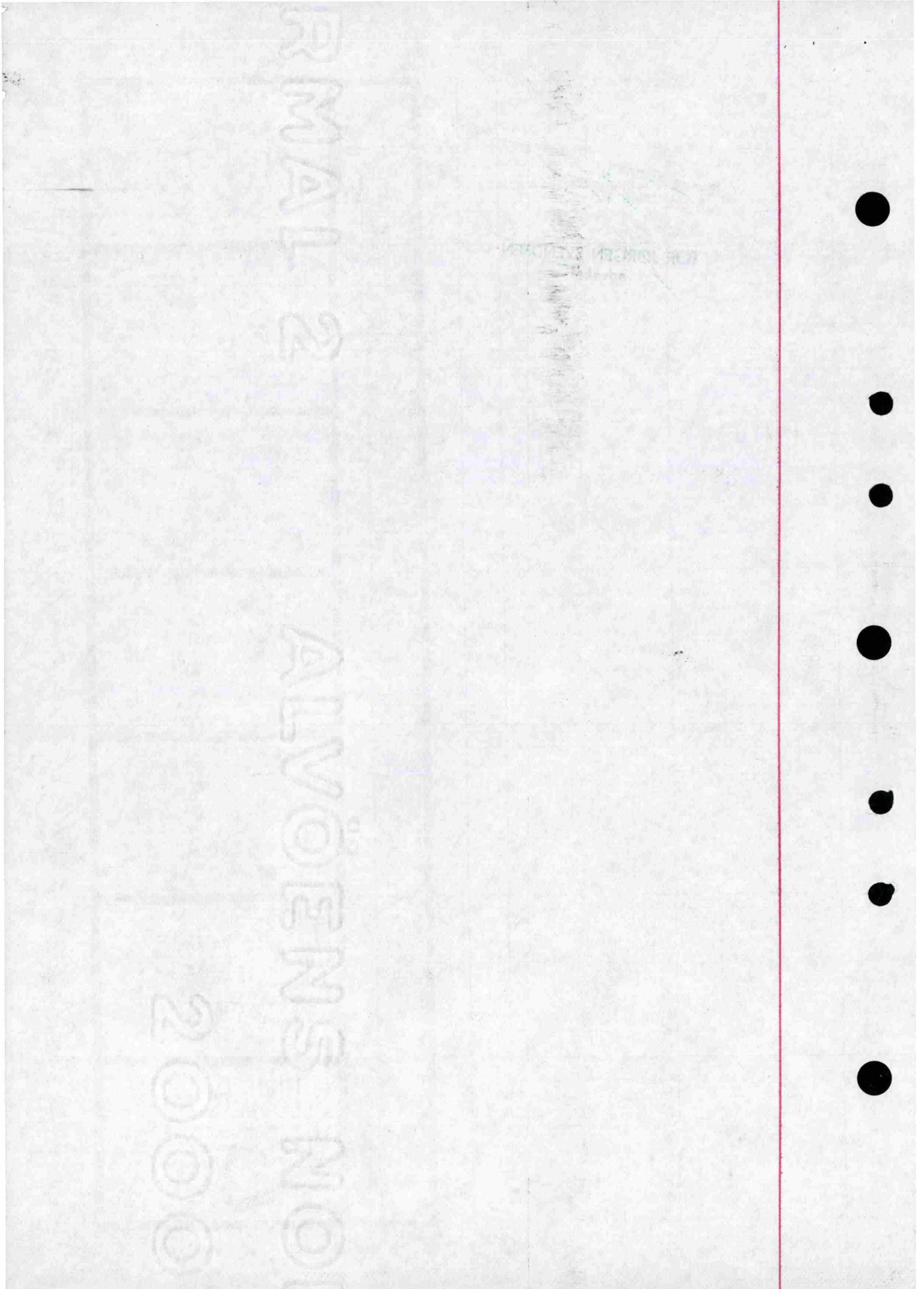
Denne delenpart er rett gjengivelse
av originaldokumentet.
[Signature]
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

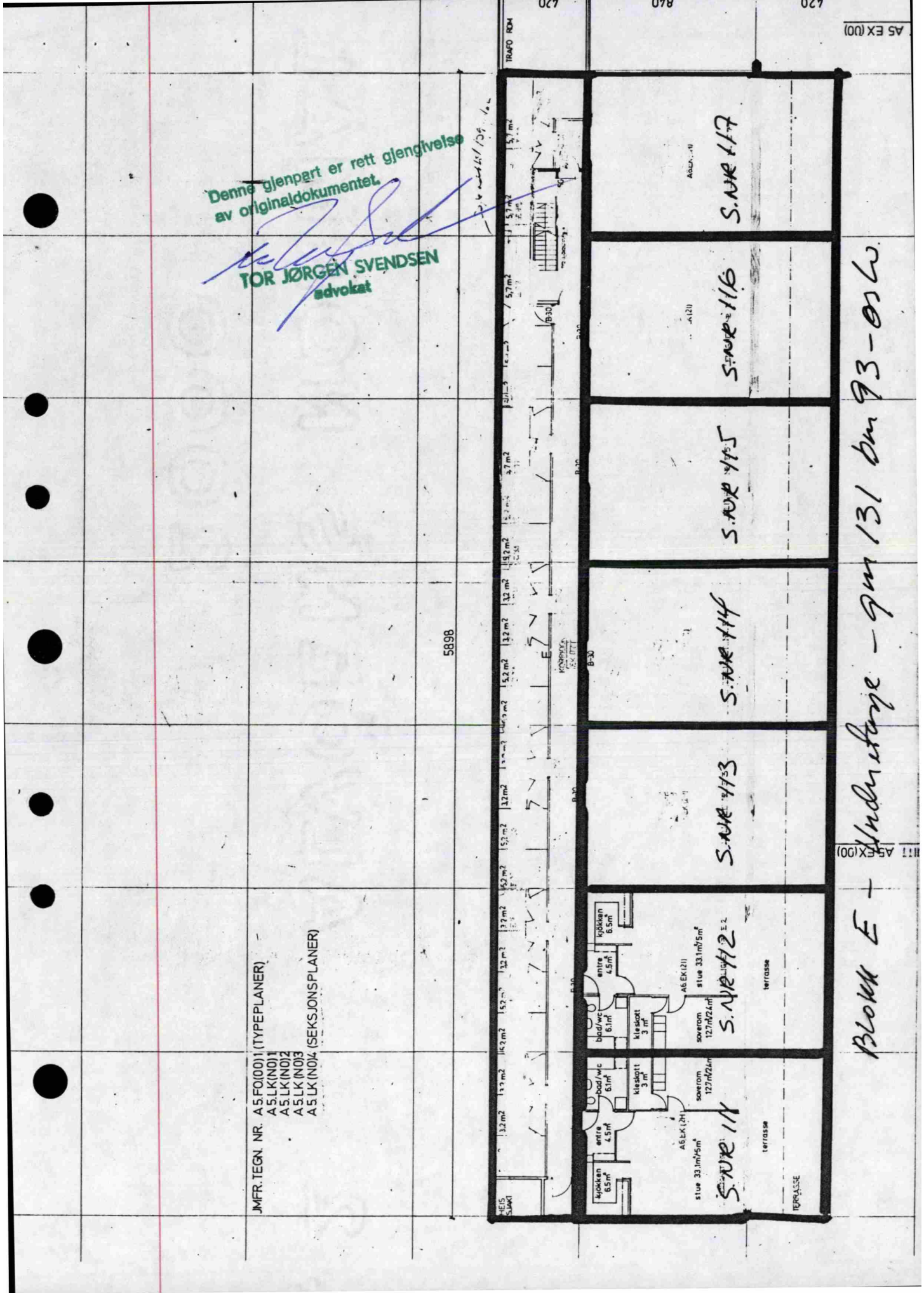
JMFR. TEGN. NR. A5FQ(001) (TYPEPLANER)
A5LK(IN)01
A5LK(IN)02
A5LK(IN)03
A5LK(IN)04 (SEKSJONSPLANER)

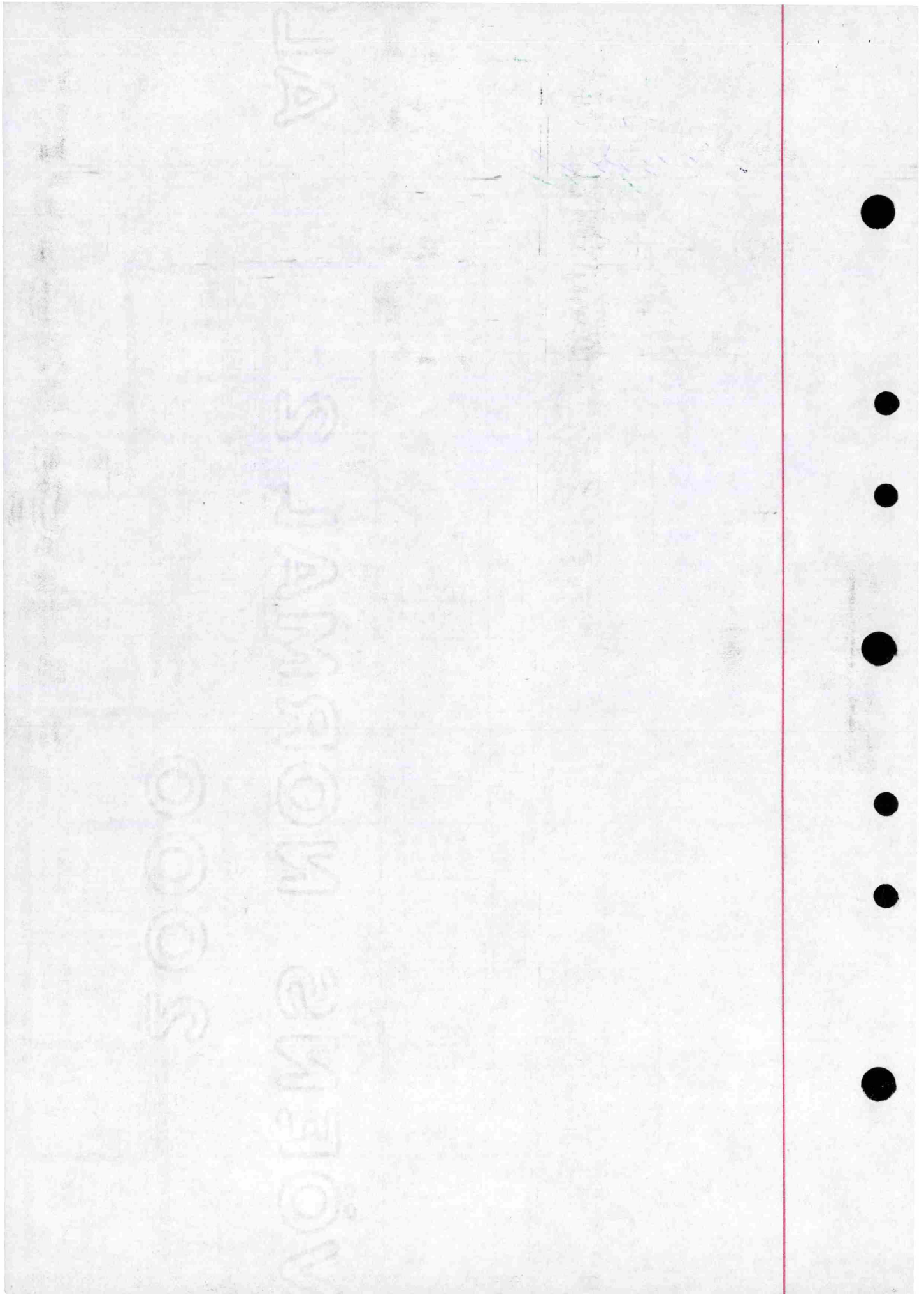
5898



Blokk E - Høllstige - 9m 131 bnr 93 - orlo

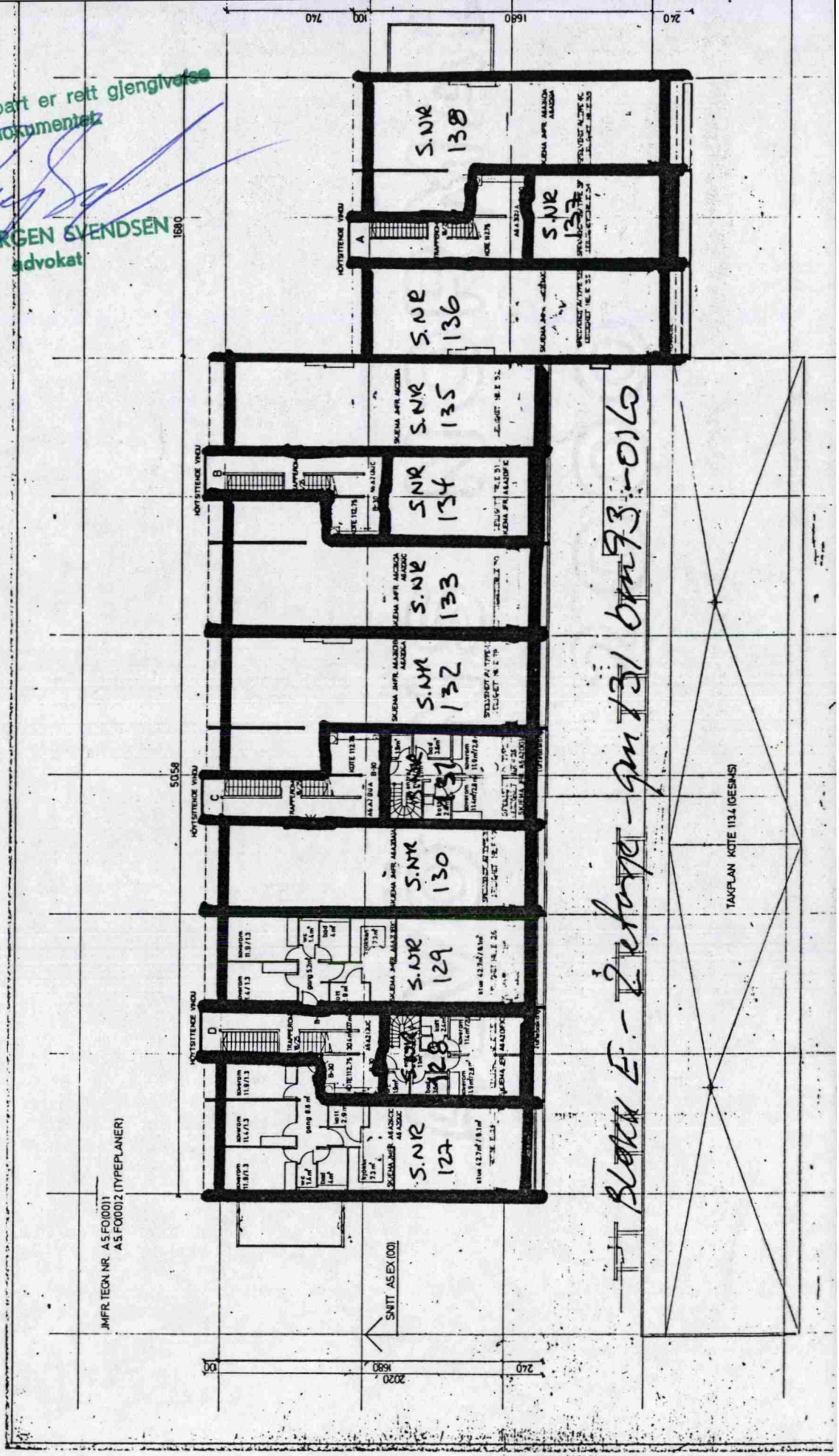






Denne gjenpart er rett gjengivelse
av originaldokumentet

Tor Jørgen Svendsen
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

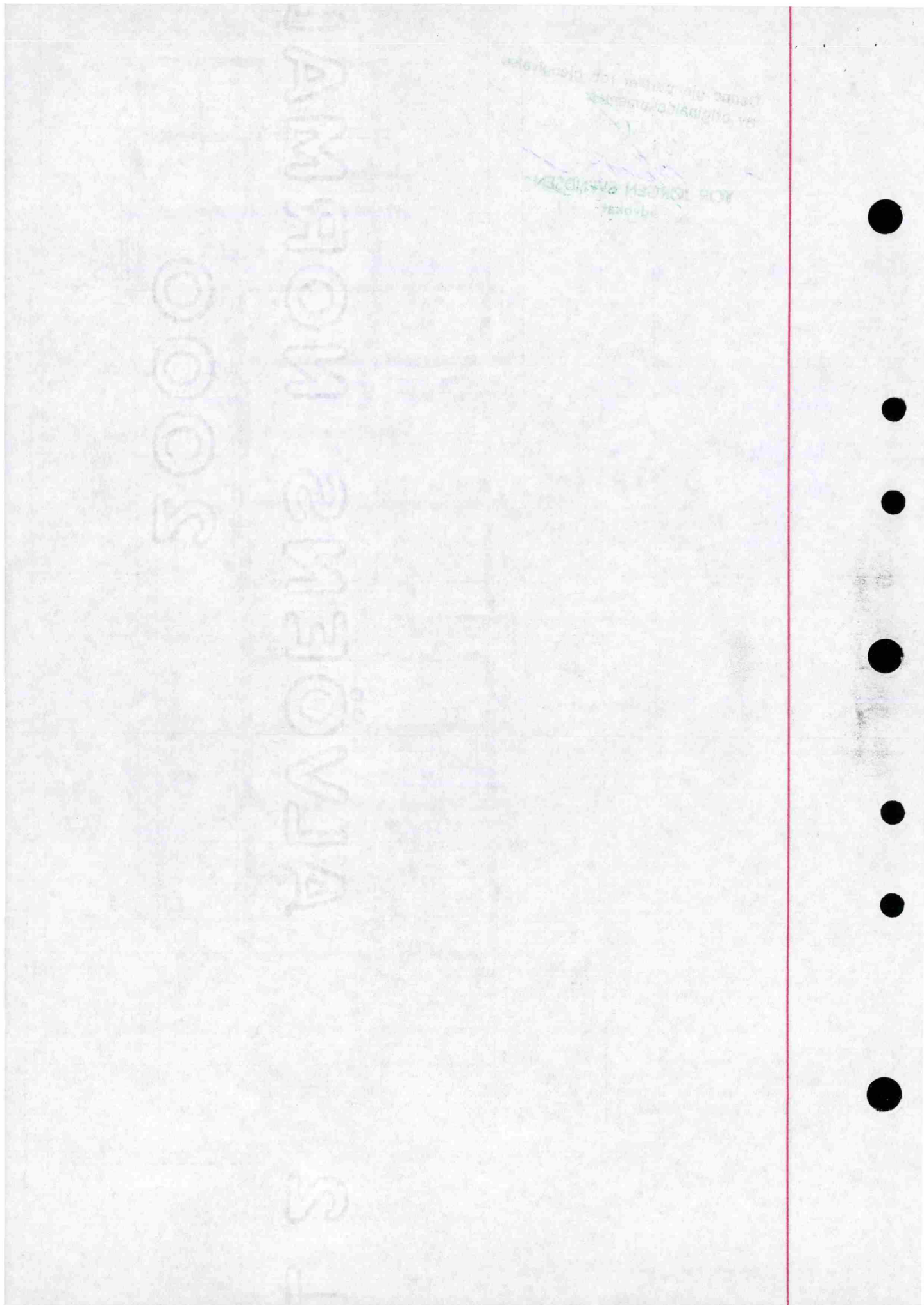


JMFR. TEKN. NR. A5 F00011
A5 F00012 (TYPER. PLANER)

SNITT A5 EX (00)

TAKPLAN KOTE 1134 (GEBN-S)

Blatt E - 2. etasje - gm 131 om 93 - 0160

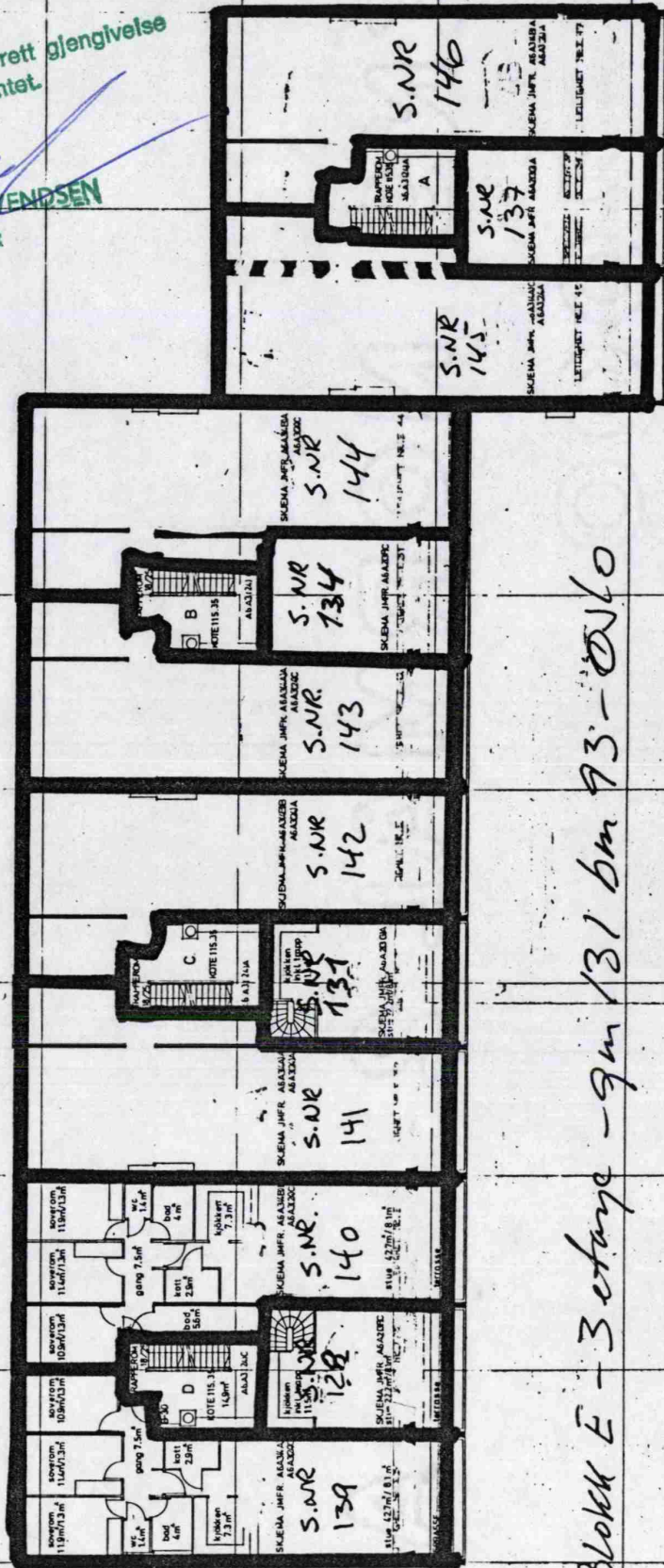


Denne gjenpart er rett gjengivelse
av originaldokumentet.

TOR JØRGEN KJENDSEN
advokat

JFR. TEGN. NR. ASFO1001
AS.FO0012 (TYPEPLANER)

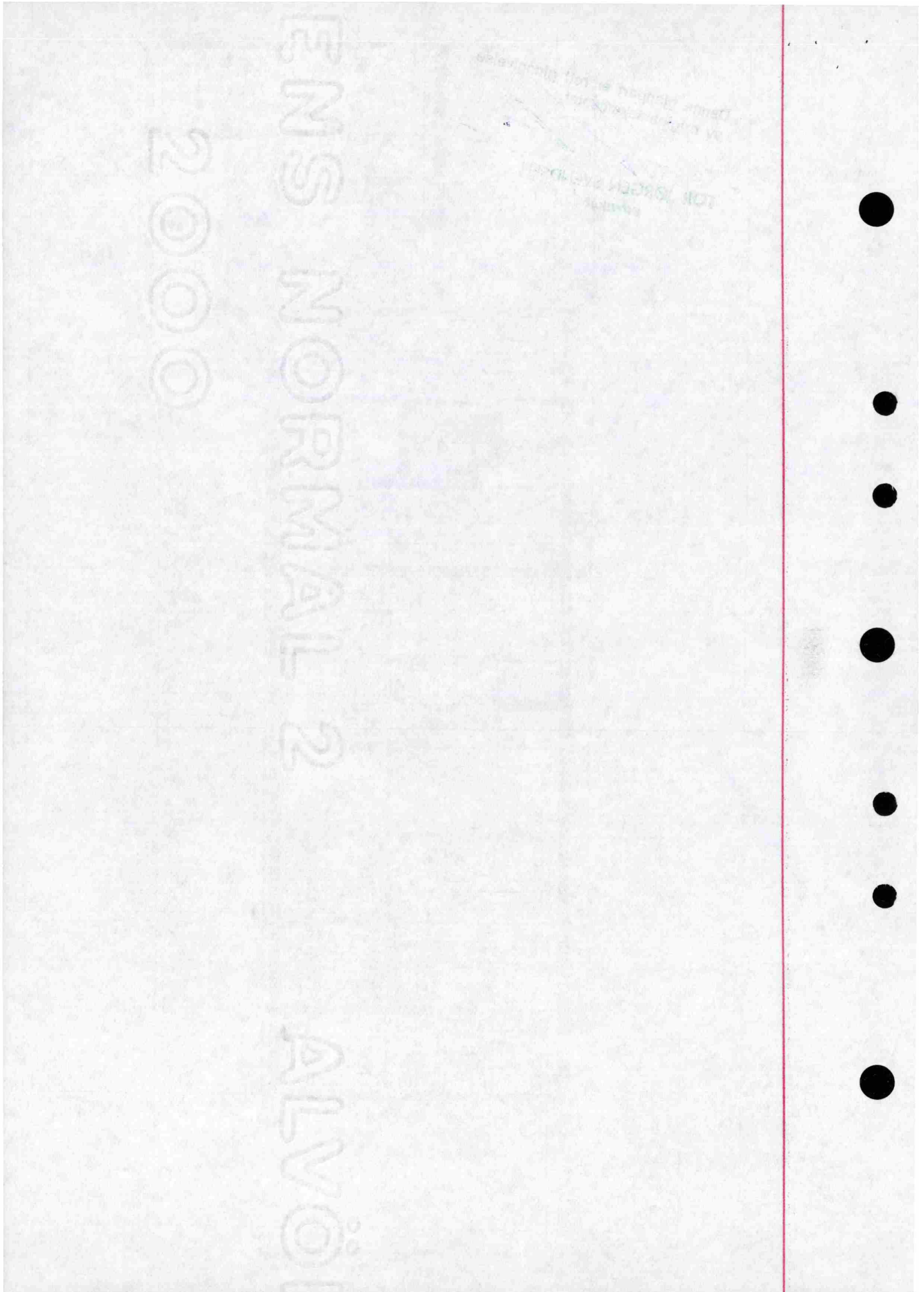
50.58



Blokk E - 3 etasje - 9m 131 bm 93 - Ø160

SNITT AS EX (00)

150.90 150.90

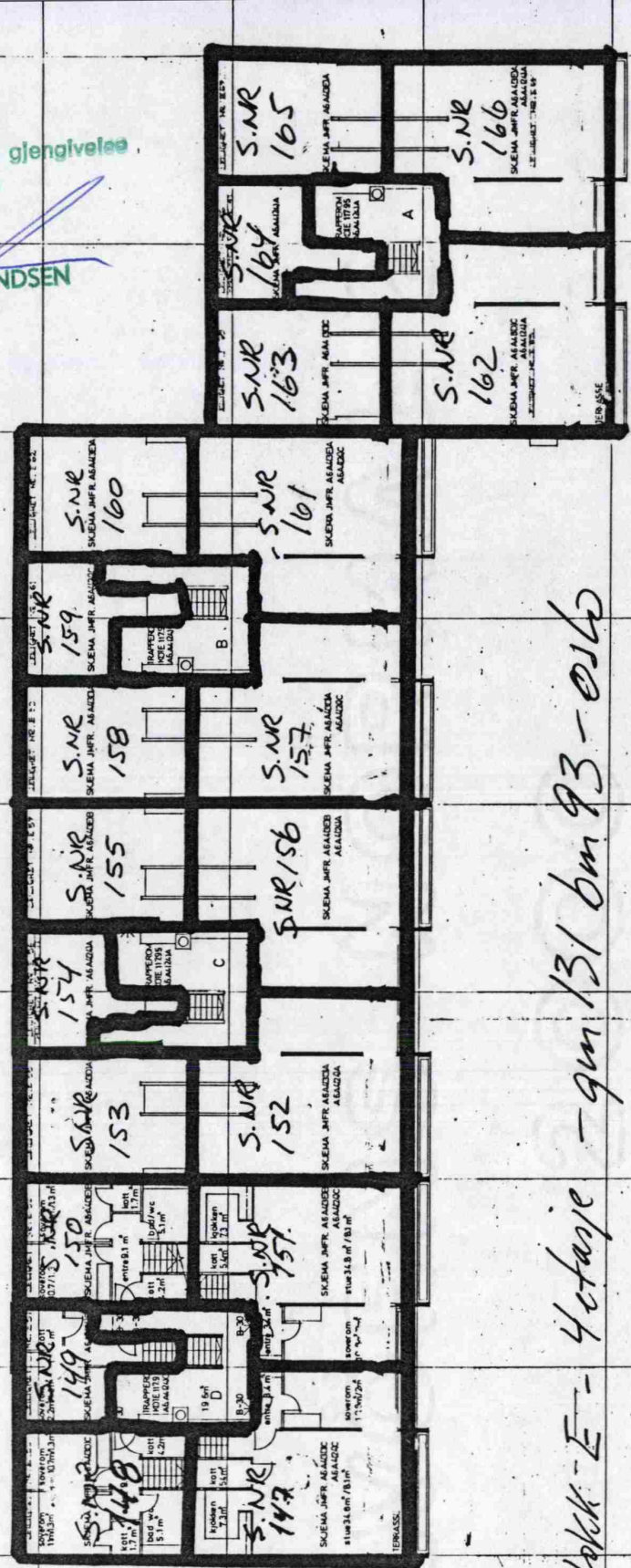


Denne gjenpart er rest gjengivelse
av originaldokumentet.

Tor Jørgen Svendsen
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat

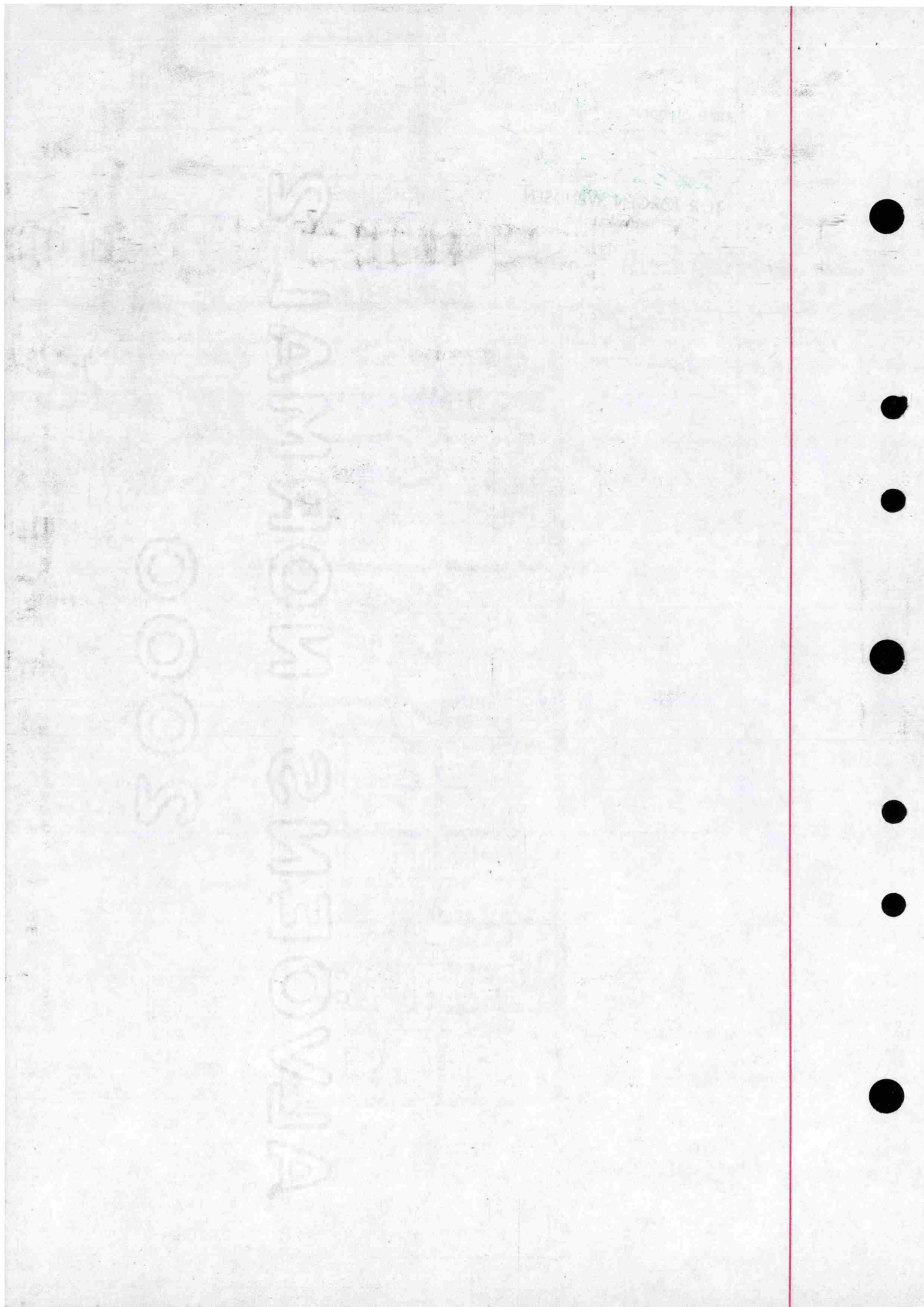
JMFR. TEGN. NR. A5 FOI0011
A5 FOI0012 (TYPEPLANER)

SNITT A5EX(00)



Blukk-E-4 etasje - gnr 131 bm 93-016

0100 1600 080 60

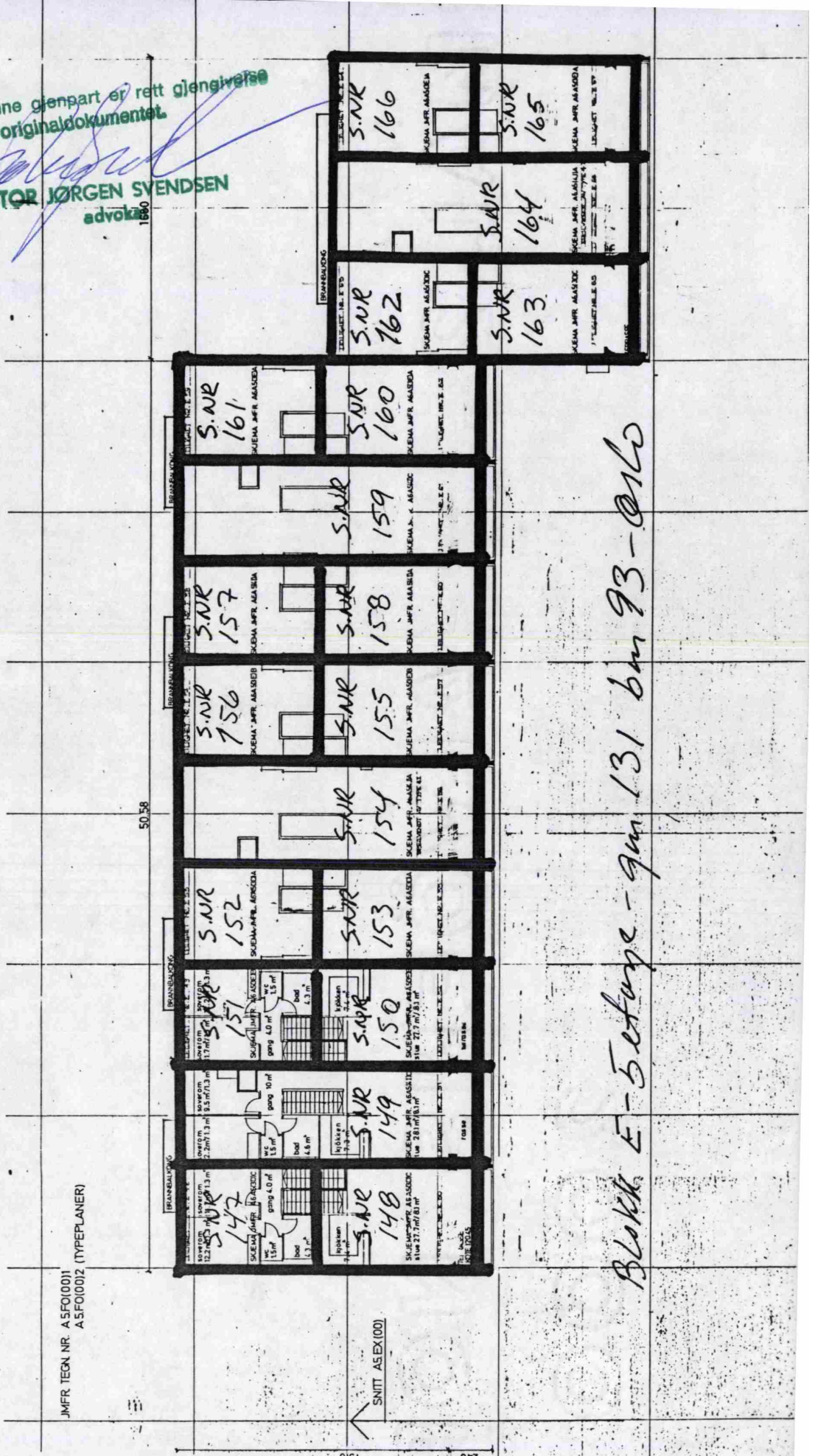


Denne gjenspart er rett gjengivelse
av originaldokumentet.

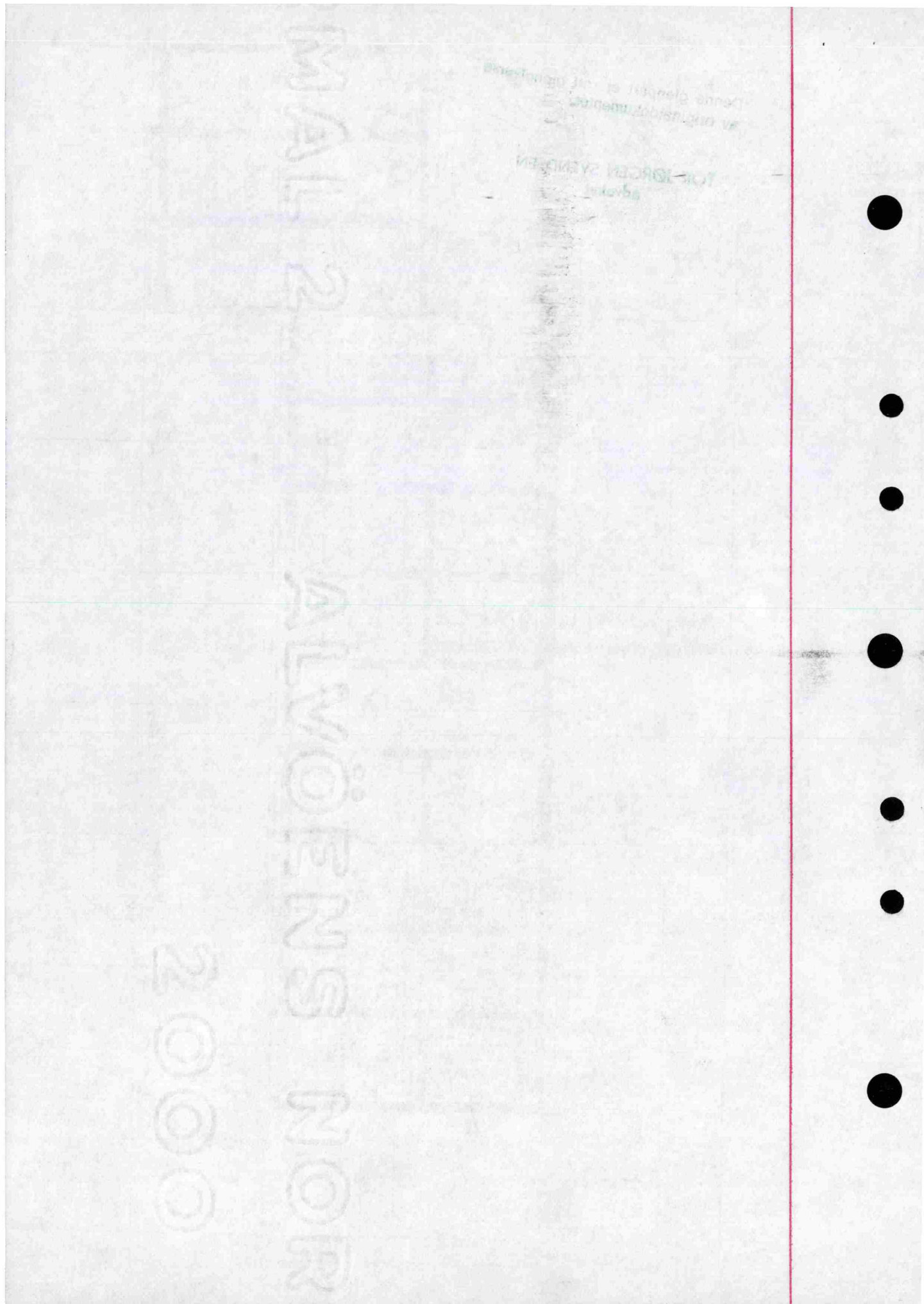
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat
1660

JMFR TEKN. NR. A5FO1(001)
A5FO1(002) (TYPEFLANER)

SNITT A5EX(00)

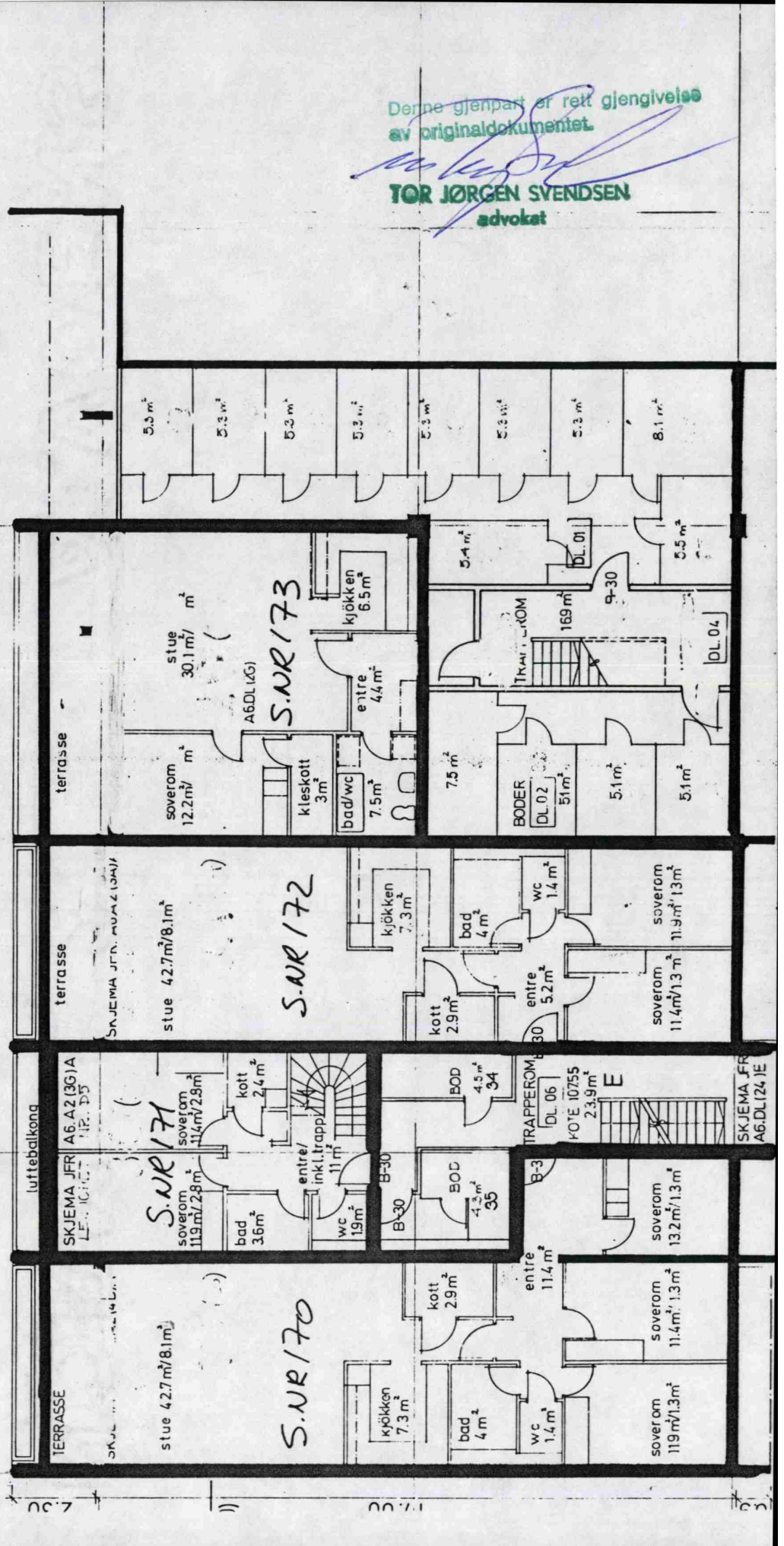


Blokk E - 5 etasje - gm. 131 bm 93-016



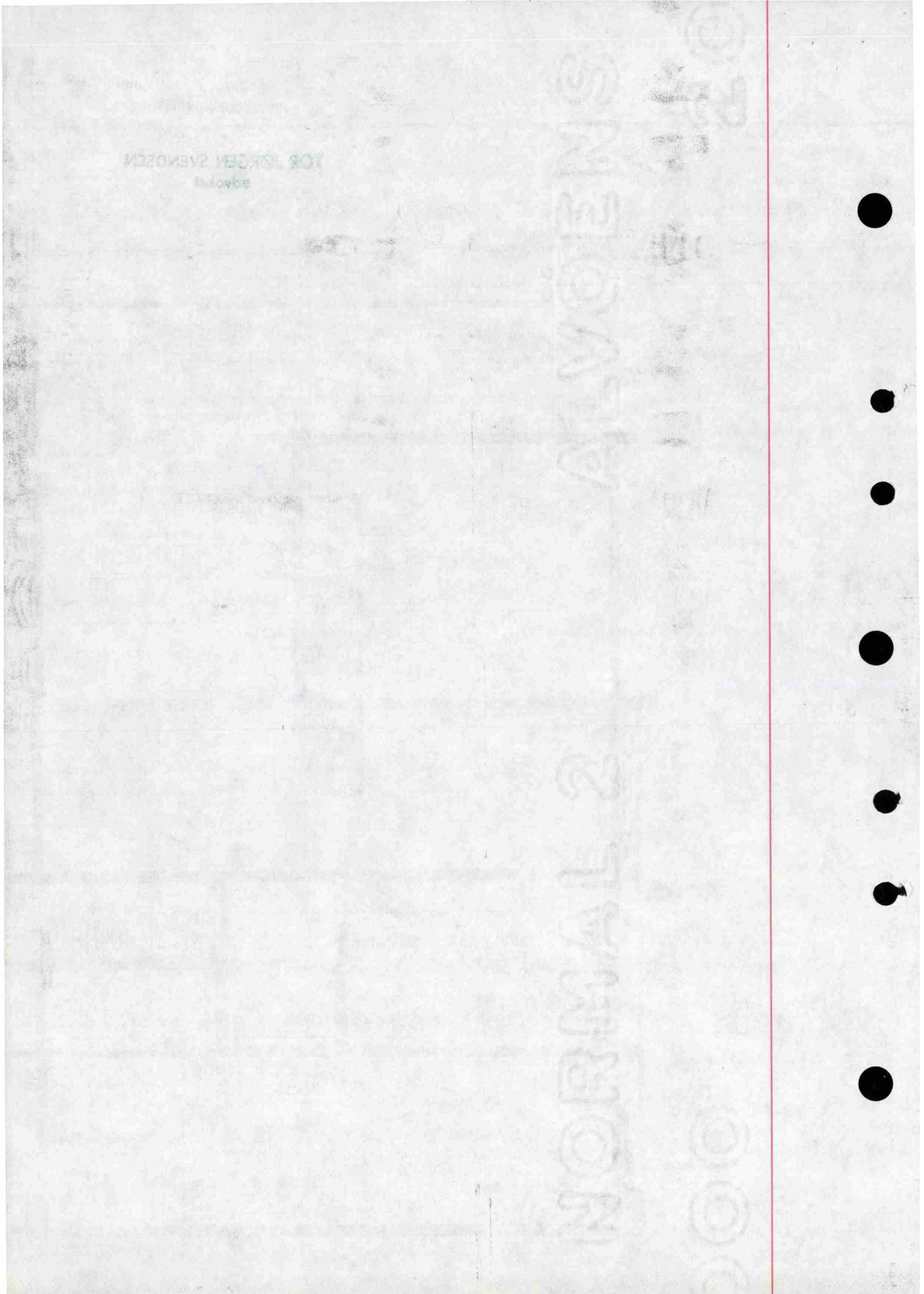
3380

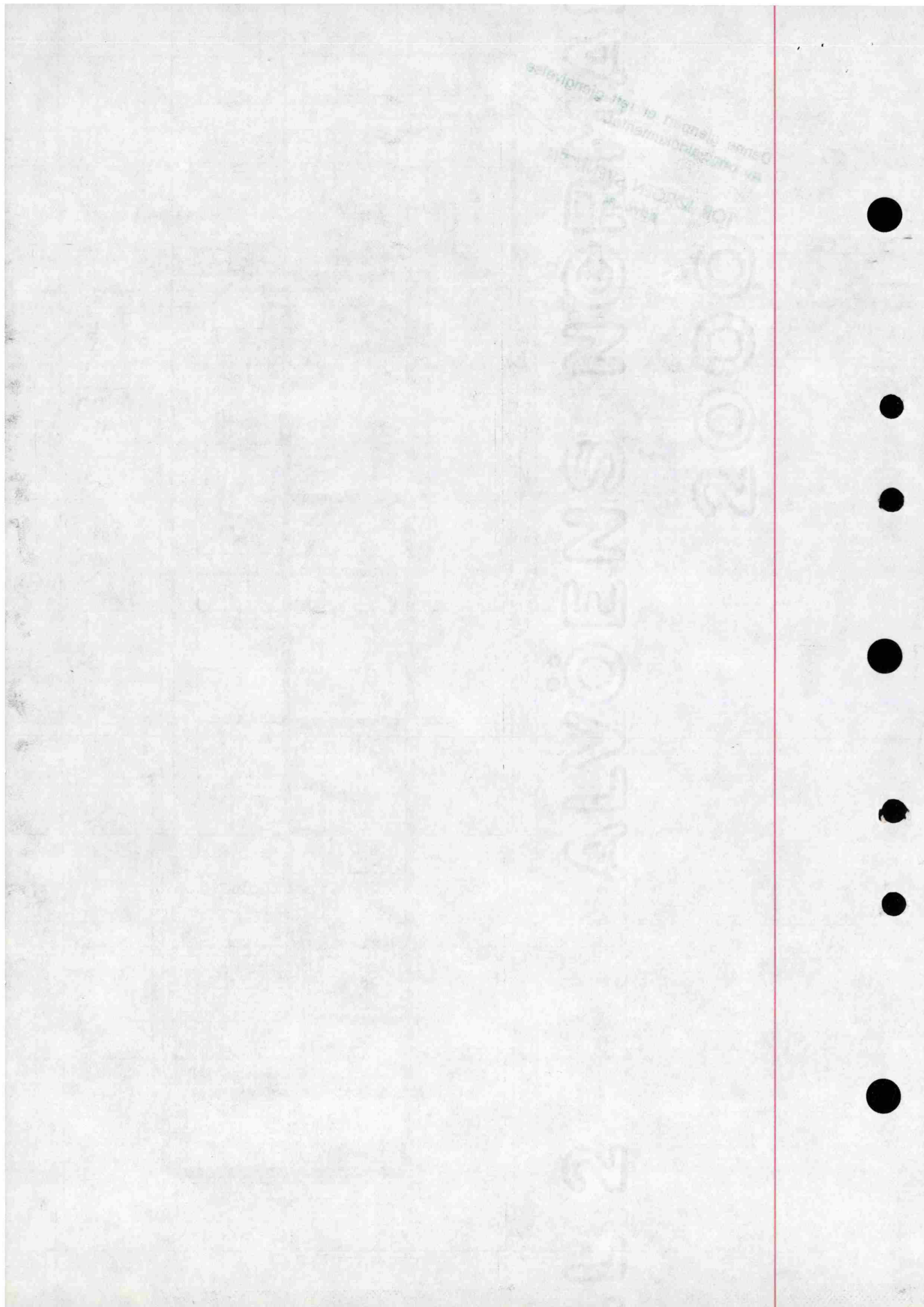
Block D - Understue - q.m 131 km 93-01w

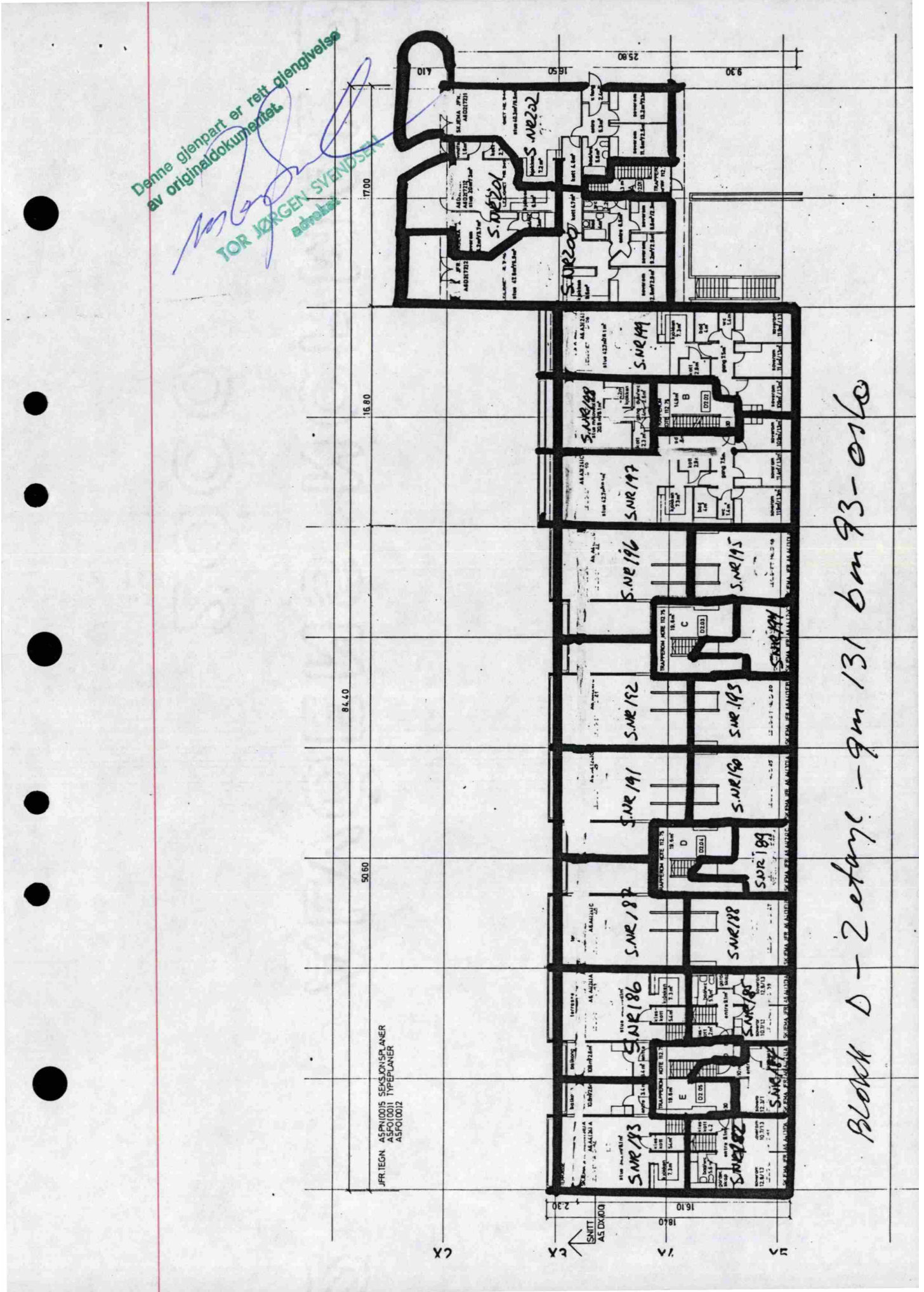


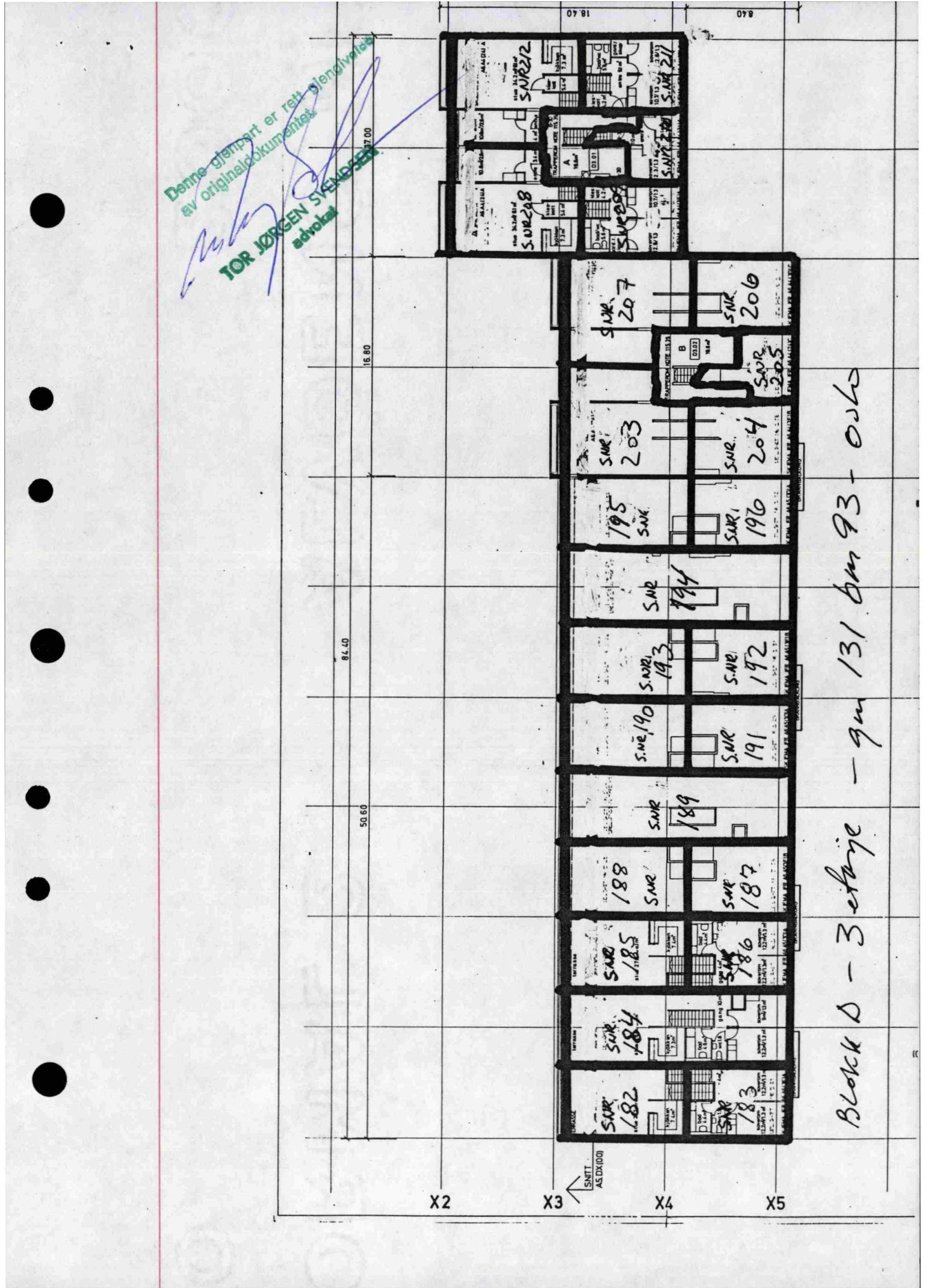
Denne gjenpart er rett gjengivelse
av originaldokumentet.

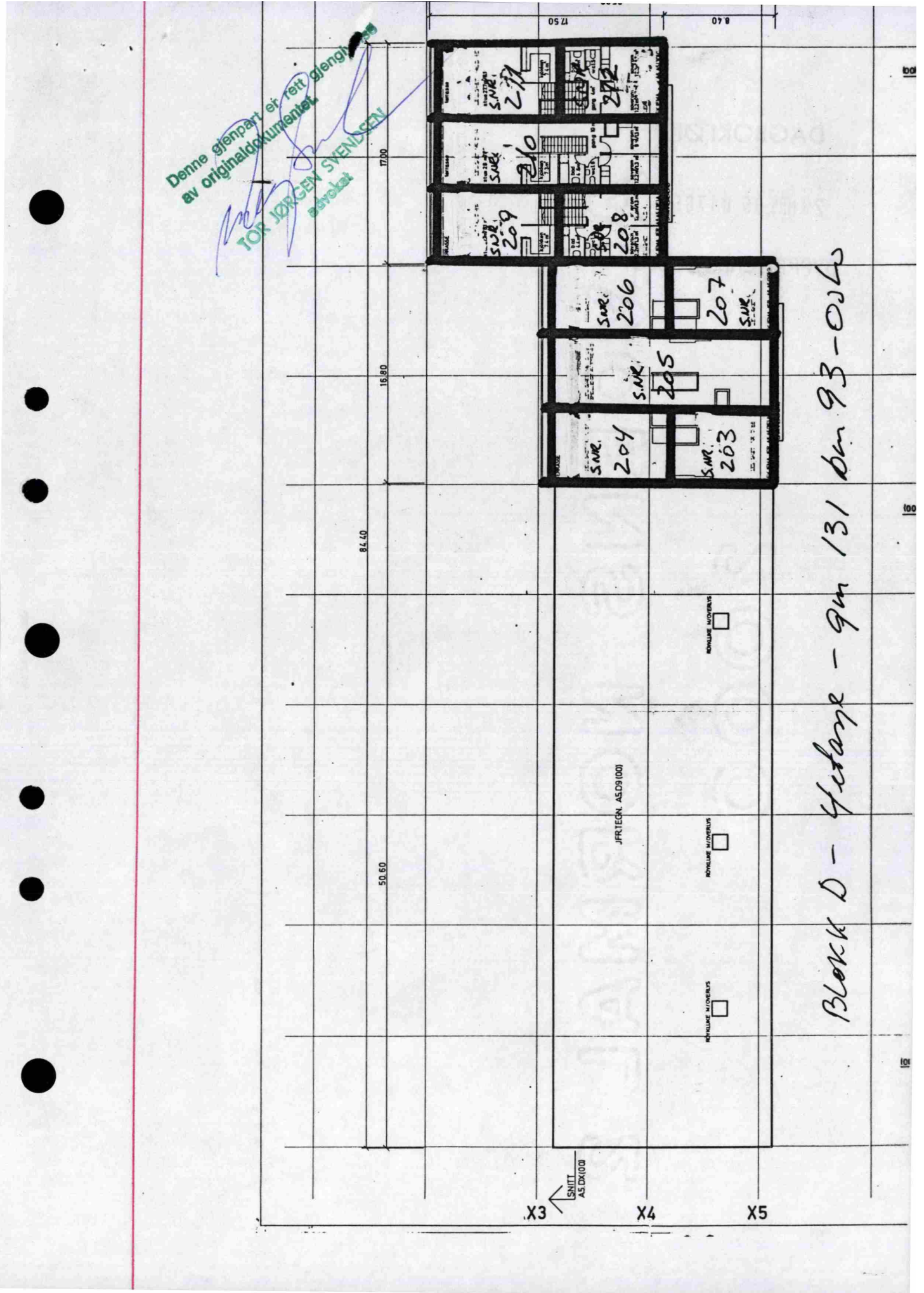
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat











DAGBOKFØRT

29.MRS.85 017654

BYSKRIVEREN I OSLO

AV
VOK
MENS
2000
NOR
MAL
2



DnG,
v/adv Yggeseeth, jiv. avd.

F E S T E K O N T R A K T

mellom

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

er inngått følgende festekontrakt:

1. Festeobjektet.

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

* skal være ~~gnr. 131, bnr. 93.~~

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

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

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

3. Grunnlagsinvesteringer og festeavgift.

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

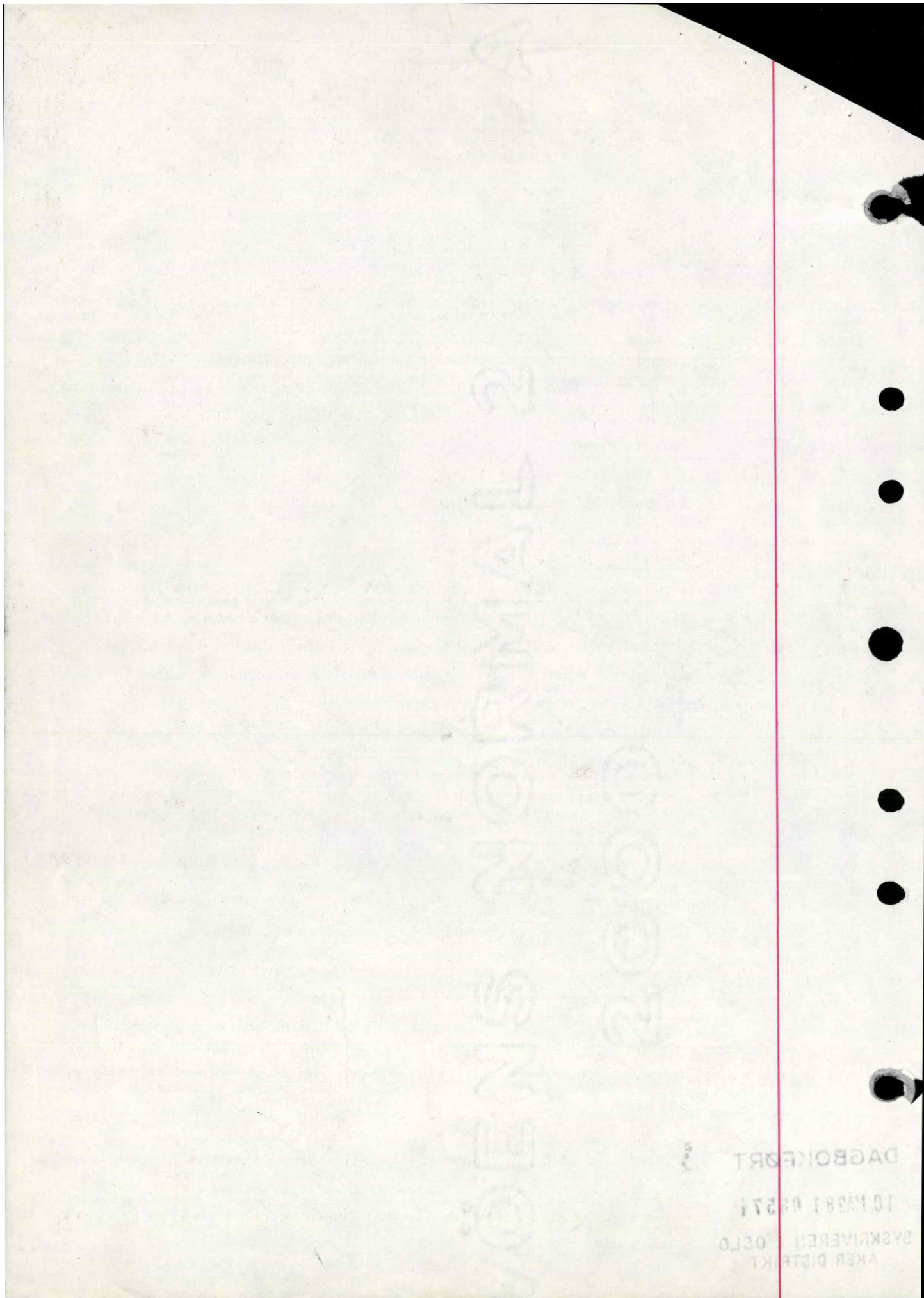
Til delvis dekning av grunneierens utgifter til tilførselsledninger av vann
og kloakk frem til nevnte tilknytningspunkter for de enkelte boligblokker,
samt klargjøring av tomt betaler festeren til grunneieren totalt kr. 327.680,-
inkl. merverdiavgift.

Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT

10. MAR 81 06574

BYSKRIVEREN | OSLO
AKER DISTRIKT



- 2 -

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

I henhold til takst avholdt av Prisnemnda for fast eiendom er årlig festeavgift satt til kr. 133. 957, 20.

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

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

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

Hver av partene kan kreve festeavgift regulert hvert 10. år, første gang 1. 1. 1991.

Festeavgiften reguleres overensstemmende med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Basis er konsumprisindeks pr. 15. 9. 1980. Den nye festeavgift skal imidlertid ikke under noen omstendighet være høyere enn det som svarer til tomteverdien ved verdsettelse etter skjønn, jfr. lov om tomtefeste § 14, 2. ledd.

4. Pantesikkerhet for festeavgiften.

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

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

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

Avskriftens riktighet bekreftes

- 3 -

5. Festerens disposisjonsrett.

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

For senere endringer av bebyggelse gjelder tilsvarende.

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

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

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

Avskriftens riktighet bekreftes

- 4 -

7. Vedlikehold m. v.

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

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

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

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

8. Festetidens utløp.

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

9. Oppmåling, tinglysing og omkostninger.

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

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

Oslo, den
Sameiet Ulvenlageret
(som grunneier)

Norske Folk gjensidig
livsforsikringsselskap

pv
Syggve Nord
.....

Norske Folk
OnC
pr.pr. Den norske Creditbank

Harald Rindum
.....

Rett kopi bekreftes

OLE-JOHNNY YRGESETH
advokat

pr pr Den norske Creditbank

Harald Rindum
.....
(som fester)

Avskriftens riktighet bekreftes
1/3

DAGBOKFØRT

10.MAR81 06574

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

~~TINGLYST~~

~~Gebyr betalt med kr. 50,-~~

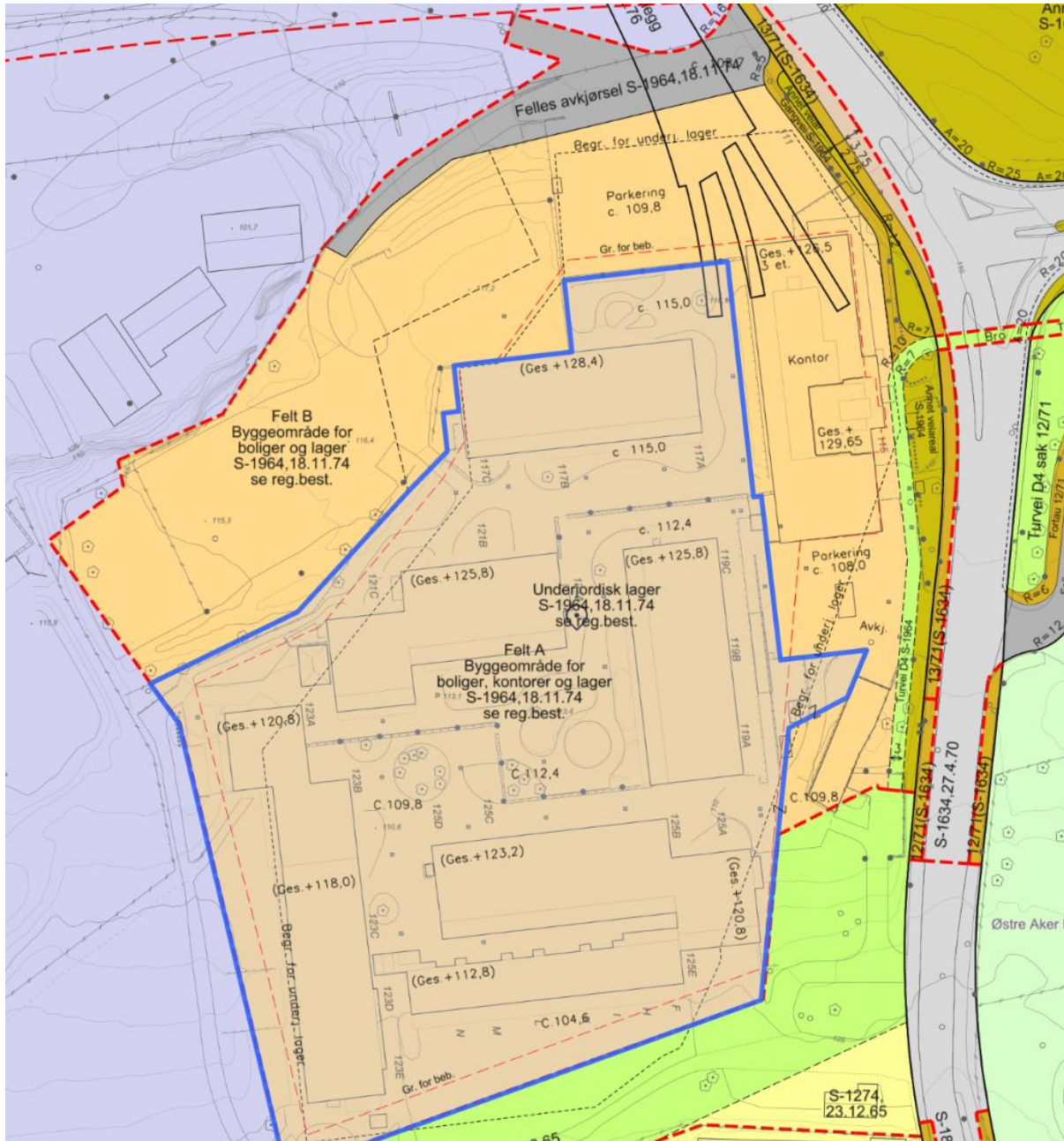
~~Dok.gygift betalt med kr. 15.030,-~~

~~Merknad etter tgl. § 11:~~

Skulle perdig.

~~dotk 15.030,-
tje 50
10/3-81 15.080,-~~

Reguleringskart



Om valgt eiendom Om valgt punkt

131/93 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Alna
0665 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 16930m²
[Se matrikel og tinglysing](#)

Planer

- Kommuneplan
- Kommunedelplan (0)
- Områderegulering (0)
- Reguleringsplaner (1)
- Vis kart for Reguleringsplaner

S-1964 Vis planområde

Reguleringsbestemmelser

Linje: Grense for bebyggelse

- Skilt- og reklameplan (0)
- Torshovkvartalene (0)
- Planprogrammer (1)
- VPOR (0) Veiledende plan for offentlig rom
- Strategisk plan for Hovinbyen (1)
- Plankunngjøringer (0)
- Midlertidig forbud mot tiltak (0)

Saker

Her finner du alle sakene på eiendommen

- Byggesaker (36)
- Plansaker (1)

Temakart

- Gul liste (0)
- Fortidsminner (2) Sannsynlighet for funn



S-1964

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

Vedtaksdato: 18.11.1974

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197401392](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



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

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

Området omfatter:

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

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

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

§ 3.

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

§ 4.

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

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

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

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

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

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

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

- § 11. Bebyggelsen søkes holdt i hevd og ved vedlikehold, farge, parkmessig omgivelser o.l. mest mulig harmonere med den øvrige bebyggelsen. Det er ikke tillatt å endre bebyggelsen ved tilbygg, ombygging e.l. uten bygningsrådets avgjørelse. Tilbygg med låvebru mot øst kan rives i forbindelse med bygging av det nye anlegg. Låvebygningen kan benyttes som lagerbygning etter godkjenning av bygningsrådet.
- § 12. På del av det regulerte friområde (turvei) skal det bygges rampe og bro i 3 m bredde med forbindelse over Ulvenveien, og med tilknytning til offentlig gangvei ved Ulvenveien og til bolig- og kontorbygget. Der rampen krysser over avkjørsel til bolig- og kontorbygget, skal fri høyde være 4 m og søyler og brokar skal utformes slik at siktforholdene ved utkjøring til Ulvenveien blir best mulig.
- § 13. Eventuelle nettstasjoner innen reguleringsområdet skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.