

# ***SALGSOPPGAVE***

**Ulven – Moderne 2-roms med garasjeleie og stor sørvendt markterrasse**

**Ulvenveien 121A, 0665 Oslo**

***Verditakst kr 4.200.000***



Advokat  
**Fredrik Sollie**  
MNA

Adresse:  
Nydalsveien 15  
0484 Oslo  
Org nr. 981744225MVA MVA

Telefon: 22 60 24 00  
fs@advokatenes.no  
www.advokatenes.no

# ***SALGSOPPGAVE***

***Ulvenveien 121A, 0665 Oslo***

***Gnr 131 bnr 93 snr 72, Boligsameiet Ulven Terrasse***

## ***Type bolig:***

Leilighet i 1. etasje i boligblokk

## ***Beskrivelse av boligen og beliggenhet:***

En lys og romslig 2-roms selveier med ca 31 kvm markterrasse med adkomst fra stue. Praktisk åpen stue med moderne kjøkkenløsning. God plass til større sofagruppe og spisebord. Romslig soverom. Leiet parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Leiligheten består av: Entre, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom.

Området består hovedsakelig av konsentrert småhusbebyggelse og næring. Sentral beliggenhet med gangavstand til dagligvare og en rekke servicetilbud. Ca 1 km gange til Økern T-banestasjon. Buss fra Ulvenkrysset. Gode rekreasjonsmuligheter med bl a Ulvenjordet park og Vallhall Arena i nærheten.

## ***Hjemmelshaver:***

Praneen Srikanthan

## ***Tilstandsrapport og takst:***

Utført av: BNAnalyse AS

Befaringsdato: 10.06.2024, rapportdato: 25.11.2024

Takst og tilstandsrapport følger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i disse dokumentene.

## ***Tinglyste forpliktelser/tilliggende rettigheter i eiendommen/seksjonen:***

Følgende servitutter er påheftet eiendommen, og følgende rettigheter tilligger eiendommen:

1981/6574-310/105 10.03.1981 FESTE KONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 90 år ÅRLIG AVGIFT NOK 133,958 BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN FESTE GJELDER 17174 M2 PÅ TAKET AV LAGERBYGN. PÅ D.E. 1981/6574-434/105 10.03.1981 \*\* DIVERSE PÅTEGNING Bestemmelse om overdragelse gjelder ved overdragelse av ubebygde tomt

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

På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Sameiet har lovbestemt pant til dekning av utestående beløp for inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp.

### ***Sameiet:***

Sameiet består av 215 seksjoner, 213 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

### ***Boligen:***

- 66 kvm internt bruksareal (BRA-i)
- 31 kvm terrasse- og balkongareal (TBA)

Arealangivelsen er hentet fra tilstandsrapport.

### ***Lovlighet***

Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tidligere bod er innlemmet i soverom. Bruksendringen er søknadspliktig. Tidligere vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Ifølge eier er det utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år. Leiligheten er omfattende oppusset. Det er ikke fremvist tilfredsstillende dokumentasjon på hva som er utført, samt hvem som har utført arbeidene. Dette gjelder også VVS- og el-arbeider.

### ***Parkering:***

Seksjonen har rett og plikt til å leie plass i garasjeanlegg tilhørende Ulven AS (OBOS Forretningsbygg). Retten til å leie garasjeplass følger seksjonen ved salg. Det er ikke mulig å si opp avtalen.

### ***Etasje:***

Leiligheten ligger i første etasje.

### ***Tomt:***

Tomten er på 16938 kvm, i henhold til vedlagt arealbekreftelse.

Festet tomt. Bortfester er Ulven AS. Festeavgiften fordeles på seksjonseierne gjennom fellesutgiftene.

Tomten er pent opparbeidet med adkomst, parkeringsarealer, gangveier, lekeplass, plen, og beplantning ellers.

### ***Byggeår og byggemåte:***

Byggeår: 1981. Sameiet avsluttet ifølge forretningsfører «totalrehabilitering» sommeren 2020. Det er ikke fremlagt noen redegjørelse for hva rehabiliteringen omfattet. Rehabiliteringen ble finansiert med lån kr 126.000.000.

Byggemåte:

Boligblokk fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur / betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og teglstein. flatt tak antatt tekket med papp / folie e.l. ikke besiktiget.

### ***Utleie og salg:***

Boligen har ikke utleiedel, men kan leies ut i sin helhet. Det stilles krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Megler er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Megler har ikke mottatt dokumentasjon på at radonmåling er utført, eller at radonsperre er montert.

### ***Standard:***

Tilstandsgrad (TG): Se nærmere om tilstandsgrader i tilstandsrapporten.

Se nærmere om tilstandsgrad (TG) i tilstandsrapporten.

**Tilstandsgrad 2 (TG2):** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

**Tilstandsgrad 3 (TG3):** 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.

### **Nærmere om tilstandsgraden:**

#### **Utvendig**

Dører, TG3

Slett entrédør. Terrassedør (skyvedør) med isolerglass.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dører har råteskader.
- Knust terrassedør. Slark i dørvrider entrédør.

Tiltak

- Tiltak:
- Terrassedør/glass må byttes. Kostnad vil variere ut i fra valgt løsning.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

### **Innvendig**

Radon,TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lavt aktsomhetsnivå (kilde: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>)

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Soveromsdør går i karm. List ved terskel inn mot bad er løs.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom

1. etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kalk/-mineralutfelling i fuger i dusjsone. Noe riss i fuger i dusjsone.

Tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

1. etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler. Fall fra terskel mot sluk er målt til 17 mm. 5 mm fra terskel til nedsenk. Merknad: manglende rengjøring av overflater kan ha innvirkning på beskrivelse/vurdering av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Stedvis misfarging av gulv. Kalk(-mineralufelling i fuger i dusjsone.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Som en sikkerhet bør det vurderes lekkasjestopper i rommet. Ytterligere undersøkelser vedr. kalk-/mineralutfelling anbefales.

1. etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Plastsluk fra ukjent år. Synlig membran ført til klemring, men den er ikke synlig rundt det hele.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende dokumentasjon. Usikker alder og utførelse.

Tiltak

- Tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet brukstid.

1. etasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Uavklart om det er tilstrekkelig hull under toalett. Membranduk er synlig i hull. Løs gulvskinne ved dusjdør.

Tiltak

- Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Dusjskinne må festes.

1. etasje > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Da dette er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller muligheten for dette vurdert. Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført. Merknad: kalk/-mineralutfelling i dusjsone har ukjent årsak. Det kan ikke utelukkes fuktproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Kjøkken

1. etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Nyere innredning. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Lekkasjestopper. Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrade i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Merknad: det ble observert noe vann på skapbunn i benkeskap under oppvaskkum. Vannet opplyses av eier å komme av søl i forbindelse med oppvask tidligere på dagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

1. etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk, TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter uten at det er konstatert annet mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Vannrør av plast. Fordelerskap i badrom. Ingen stoppekraner er lokalisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke konstatert drenering fra rørskap. Skapet har ikke vanntett utførelse mot badrom og drenering må skje til gulv. Det er ikke lokalisert hovedstoppekran i leiligheten.

Tiltak

- Tiltak:
- Det bør lokaliseres/etableres stoppekran i leiligheten. Ytterligere undersøkelser vedrørende drenering fra vannskap anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Ventilasjon, TG2

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft kun med åpningsbare vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ventil på bad er full av lo/støv.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Eventuelle tiltak må avklares med styret. Ventil på bad må rengjøres.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk antatt på ca. 120 liter. Ny i nyere tid iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varmtvannsbereder er kasset inn uten mulighet for adkomst. Ukjent løsning for understøtting.

Tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Elektrisk anlegg, TG3

Sikringsskap i felles trapperom. Låst på befaring og ikke besiktiget Nyere automatsikringer iht. eier. TG2: ingen adkomst til sikringsskap på befaring. TG2: manglende, komplett dokumentasjon. TG3: løse ledninger i kjøkkenskap ved bereder.

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

Nei

Kommentar:

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

Kommentar:Ukjent

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

Ukjent

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:Det er fremvist faktura for deler av renovasjonsjobb. Det er fremvist risikovurdering uten spesifisering av jobben.

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

Ukjent

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

14.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?

Ukjent

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll. Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder løse ledninger ved bereder. Adkomst til og kontroll av sikringsskap må utføres. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold, TG3

Det er ikke røykvarslere. Brannslukkingsapparat 6 Kg.

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

Nei

Kommentar:

18. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

20. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kommentar:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Selveierleilighet

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tidligere bod er innlemmet i soverom. Bruksendringen er søknadspliktig. Tidligere vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

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

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

Leiligheten er omfattende oppusset. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

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

Takhøyde i stue er lavere enn dagens krav på 2,40 m.

### ***Knust terrassedør***

Terrassedøren er knust. Kjøper må selv reparere eller skaffe ny dør / glass.

### ***Oppvarming:***

Elektriske varmekabler i bad. Ingen varmekilder for øvrig. Kjøper må selv skaffe nye varmekilder.

### ***Energimerking:***

E, rød

### ***Vei, vann og avløp:***

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. De private stikkledningene er sameiets ansvar og risiko.

### ***Takst/pris:***

- Salgsverdi: kr. 4.200.000
- Prisantydning: kr. 4.200.000
  
- And. Fellesgjeld pr 31.12.2023: kr. 460.684
- And. fellesformue pr 31.12.2023 kr. 58.334

Utover kjøpesummen betaler kjøper:

- Dokumentavgift (2,5% av kjøpesum) kr. 105.000
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 500
- Tinglysningsgebyr av hvert pantedokument kr 500

Det tas forbehold om reguleringer av offentlige avgifter og gebyrer.

### ***Totalpris ved salg til prisantydning inkl. Andel fellesgjeld, gebyrer, avgifter og øvrige kostnader:***

- Kjøpesum kr. 4.200.000
- Dokumentavgift kr. 105.000
- Andel fellesgjeld (pr 31.12.2023) kr. 460.684
- Tinglysningsgebyr skjøte kr. 500
- Gebyr for tinglysing pr. pantedokument kr. 500
- Samlet: Kr. 4.766.684



-  
I regnestykket over er det lagt til grunn tinglysing av ett pantedokument.

### ***Fellesutgifter:***

Totale fellesutgifter pr. måned pr. 01.01.2025 kr. 7.919, herav:

- Felleskostnader	kr 2.505
- Garasje	kr 1.578
- Vask fellesarealer	kr 163
- Lånekostnad	kr 3.047
- Kabel-TV	kr 626

Fellesutgiftene dekker blant annet leilighetens andel av kommunale avgifter, forsikring, og drift av sameiet

### ***Eiendomsskatt (år):***

Kr. 0

Satsen for eiendomsskatt blir årlig fastsatt av kommunale myndigheter. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

### ***Lån:***

Sameiet har ifølge forretningsførers brev av 06.06.2024, rentebærende lån som følger:

Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Lånenr Type Restsaldo Restløpetid Term Avdr.frihet Type Rente

pr. år til og med Rente (06.06.24)

\* OBOS03-98207827908 A 97.785.927,- 26 år 1 md. 12 Flyt 6,95%

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

**Forretningsfører avregner ikke for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved eierskifte. Eventuelle for lite innbetalte kapitalkostnader blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader. Disse må dermed betales av kjøper.**

### ***Sikringsordning:***

Det foreligger ikke sikringsordning.

### ***Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld:***

Individuell nedbetaling er mulig, og forutsetter at seksjonseier inngår en egen avtale med sameiet. Se nærmere om vilkårene i pkt 10.3 i vedtektene, jfr vedlegg.

### ***Formuesverdi 2022:***

- Formuesverdi som primærbolig kr 1.074.116
- Formuesverdi som sekundærbolig kr 4.081.639

### ***Ligningsposter pr. 31.12.2023:***

- Andel inntekter kr 551
- Andel utgifter kr 26.682
- Andel fellesgjeld: kr 460.684
- Andel fellesformue kr 58.334

### ***Regulering:***

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser, se vedlegg.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, kontorer og (underjordisk) lager.

### ***Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:***

Ferdigattest er en attest fra bygningsmyndighetene som bekrefter at søknadspliktige tiltak er ferdige, og at de er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene. Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bygningen fra 1983, samt for fasadeendring fra 2021.

### ***Sameiets dokumenter:***

Vedtekter for sameiet, husordensregler, innkalling / årsrapport / regnskap / referat årsmøte 2024, samt innkalling og referat ekstraordinært årsmøte 2020, se bilag.

### ***Forretningsfører:***

Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS v/ Robin William Johansen, tlf 22 86 57 51, epost [robin.william.johansen@obos.no](mailto:robin.william.johansen@obos.no)

### ***Forsikring:***

Bygningen er forsikret hos Protector AS, polisenummer 1305836.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

***Dyrehold:***

Tillatt – se nærmere vedtektene pkt 2.6.

***Besiktigelse:***

Som annonsert på Finn.no.

***Forkjøpsrett:***

Ingen forkjøpsrett

***Godkjenning av ny eier:***

Kreves ikke.

***Overtagelse:***

Ca. 3 måneder etter avsluttet budgivning.

***Særlige opplysninger:***

Det er ikke innhentet opplysninger om eventuelle pålegg fra el-tilsyn eller brann- og feiervesen.

Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har utført hulltaking mot rom under terreng, våtrom og liknende.

***Konsesjon:***

Seksjonen er ikke konsesjonspliktig.

***Generelt om eierseksjoner:***

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke/disponere selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere.

### ***Begrensninger i adgang til å kjøpe eierseksjon:***

Ingen kan eie flere enn to seksjoner i et eierseksjonssameie.

### ***Tvangssalg:***

Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke for tvangssalg.

Salget av eiendommen er et tvangssalg, hvor retten har oppnevnt megler som medhjelper. Det vises til ”Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper”, samt til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11. Det vises spesielt til at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 til 11-41. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Eventuelle mangler ved kjøpsobjektet gir ikke grunnlag for heving, men kjøper kan på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Etter loven skal ethvert bud som hovedregel stå ved makt i minst 6 – seks – uker fra det er avgitt. Se nærmere opplysninger i budskjema om hvor lenge budgiver er bundet av bud på denne eiendommen. Det vil ikke bli utstedt kjøpekontrakt ved kjøp av bolig på tvangssalg.

Tingretten kan når som helst oppheve sin beslutning om tvangssalg, og trekke tilbake oppdraget. Partene har én måneds ankefrist fra tingretten stadfester budet. Først når ankefristen utløper, vil det være klart om handelen kommer i stand.

### ***Rengjøring og rydding av bolig. Nøkler og portåpnere:***

Det vil ikke bli iverksatt rydding og rengjøring av boligen i forbindelse med kjøpers overtakelse. Kostnader/arbeid ved rydding og rengjøring bæres av kjøper. Det hender at megler ikke har tilgang til nøkler og portåpnere til boligen ved overtakelse. Omkostninger ved å fremskaffe nøkler og portåpnere i slike tilfeller må bæres av kjøper.

### ***Budgivning/spesielle bestemmelser:***

Bud inngis skriftlig på vedlagte budskjema til megler, se bilag, med angivelse av finansiering, egenkapital etc. Det tas forbehold om å kreve sikkerhet for budet, normalt 10 % av kjøpesummen. Bud må inngis uten forbehold.

### ***Innbetaling av kjøpesummen:***

Kjøpesummen skal innbetales til Fredrik Sollie, konto nr. 1503.20.86834

Kjøpesummen skal betales innen tre måneder etter at megler har forelagt budet for rettighetshaverne og tingretten. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % i det mellomliggende tidsrom.

### ***Hvitvasking:***

Megler er i henhold til Lov om hvitvasking og terrorfinansiering forpliktet til kontrolltiltak ovenfor kunder. Megler skal bekrefte kundens identitet ved kontroll av fremvist, gyldig legitimasjon. Videre skal megler få bekreftet eventuelle reelle rettighetshaveres identitet, og innhente opplysninger om formålet ved kundeforholdet.

Kjøpers innbetaling skal foretas samlet fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til selgers konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsregelverket, og denne mistanken ikke lar seg avkrefte, plikter megler å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. I enkelte tilfeller kan megler ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

### ***Forbehold om salgsoppgavens innhold:***

Opplysninger i salgsoppgaven er utarbeidet av megler på bakgrunn av innhentede opplysninger. Det tas forbehold om mulige feil eller mangelfulle opplysninger.

Salgsoppgaven bygger på et begrenset informasjonsgrunnlag, nemlig meglers besiktigelse, gjennomgang av takst og tilstandsrapport., og informasjon fra eventuell forretningsfører og fra offentlige registre og databaser. Eier har ikke utarbeidet egenerklæring med informasjon om kjøpers kjennskap til eiendommen.

### ***Oppfordring om befarings av eiendommen:***

Interessenter oppfordres til å befare leiligheten og eiendommen for øvrig nøye og gjerne sammen med fagkyndig person. Vedlagt planskisse er ikke i målestokk.

### ***Meglernes godtgjørelse:***

Godtgjørelse til megler fastsettes i samsvar med forskrift av 4.12.1992 om tvangssalg og dekkes av kjøpesummen i henhold til medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

### ***Megler:***

Advokat Fredrik Sollie, telefon 22 60 24 00, mobiltelefon 97 15 93 45.





Oslo, 4. desember 2024

### ***Bilag:***

1. Verdi- og lånetakst utarbeidet av BNAnalyse AS av 25.11.2024.
2. Brev med megleropplysninger fra forretningsfører av 06.06.2024.
3. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart

4. Elektronisk grunnboksutskrift av 05.06.2024 for seksjonen
5. Vedtekter
6. Husordensregler
7. Innkalling til og protokoll fra årsmøte den 06.06.2024 med styrets årsberetning for 2023 med regnskap, budsjett og revisorberetning
8. Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 23.11.2020
9. Energiattest
10. Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper
11. Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kap. 3
12. Budskjema

# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet  
 Ulvenveien 121 A, 0665 OSLO  
 OSLO kommune  
 # gnr. 131, bnr. 93, snr. 72

**Markedsverdi**

**4 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.05.2024

Rapportdato: 25.11.2024

Oppdragsnr.: 14757-1725

Referansenummer: US5877

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Høieggen

Vår ref:



# BNA



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000





# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### 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.



### 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.



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

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

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



### 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.



### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Selveierleilighet - Byggeår: 1981

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1981.  
Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og teglstein. Flatt tak antatt tekket med papp/folie el (ikke besiktiget).

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2019.

Slett entrédør.

Terrassedør (skyvedør) med isolerglass.

Sørvendt terrasse på ca. 31 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord. Delvis overbygget av overliggende terrasse.

Det må påregnes løpende vedlikehold av dekket.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom:

Gulv: laminat

Vegger: malte flater

Innvendige tak: malte flater

Takhøyde stue ca. 2,34 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderom pusset opp i nyere tid iht. eier

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant,

veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og

opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nyere innredning. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Lekkasjestopper.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast. Fordelerskap i baderom.

Ingen stoppekraner er lokalisert.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft kun med åpningsbare vinduer.

Varmtvannsbereider i kjøkkenbenk antatt på ca. 120 liter. Ny i nyere tid iht. eier.

Sikringssskap i felles trapperom. Låst på befarings og ikke besiktiget

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	66 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	66 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 600 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

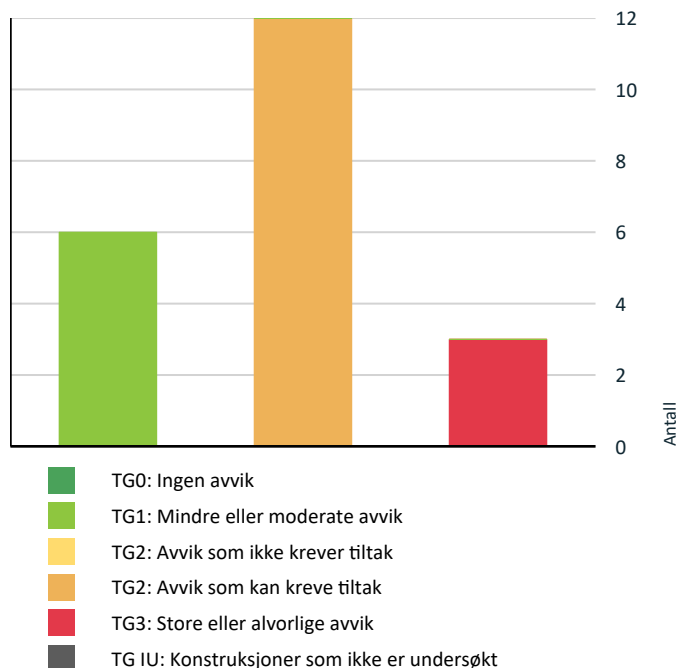
Tidligere bod er innlemmet i soverom. Bruksendringen er søknadspliktig.

Tidligere vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

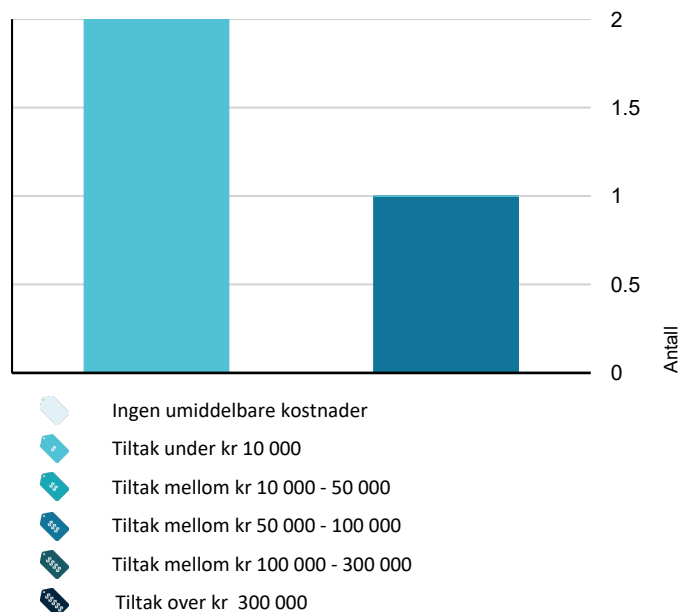
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det er i verdivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verdivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstopproget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>	
!	Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)  
og tettesjikt

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr [Gå til side](#)  
og innredning

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende [Gå til side](#)  
konstruksjoner våtrom

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og [Gå til side](#)  
innredning

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

### Byggeår

1981

### Kommentar

Kilde: Ambita

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2019.

Vinduene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

### TG 3 Dører

Slett entrédør.

Terrassedør (skyvedør) med isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dører har råteskader.

Knust terrassedør.

Slark i dørvrider entrédør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedør/glass må byttes. Kostnad vil variere ut i fra valgt løsning.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt terrasse på ca. 31 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord. Delvis overbygget av overliggende terrasse.

Det må påregnes løpende vedlikehold av dekket.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom:

Gulv: laminat

Vegger: malte flater

Innvendige tak: malte flater

Takhøyde stue ca. 2,34 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig

# Tilstandsrapport

må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Merknad: på grunn av manglende rengjøring kan det ikke utelukkes skader som ellers ville kunne vært oppdaget.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av [stue] registreres det et høydeavvik på ca. [10] mm over hele rommet og ca. [5] mm over 2 meter.  
Ved enkel nivellering av [soverom] registreres det et høydeavvik på ca. [10] mm over hele rommet og ca. [5] mm over 2 meter.

Målinger er gjort på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

## 1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Eiendommen ligger i et område med moderat til lavt aktsomhetsnivå (kilde: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>)

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Soveromsdør går i karm.

List ved terskel inn mot bad er løs.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Baderom pusset opp i nyere tid iht. eier

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kalk/-mineralutfelling i fuger i dusjsone.  
Noe riss i fuger i dusjsone.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.  
Fall fra terskel mot sluk er målt til 17 mm. 5 mm fra terskel til nedsenk.

Merknad: manglende rengjøring av overflater kan ha innvirkning på beskrivelse/vurdering av overflater.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Stedvis misfarging av gulv.  
Kalk(-mineral)utfelling i fuger i dusjsone.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som en sikkerhet bør det vurderes lekkasjestopper i rommet.  
Ytterligere undersøkelser vedr. kalk-/mineralutfelling anbefales.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra ukjent år.  
Synlig membran ført til klemring, men den er ikke synlig rundt det hele.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon. Usikker alder og utførelse.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.  
Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet brukstid.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uavklart om det er tilstrekkelig hull under toalett. Membranduk er synlig i hull.  
Løs gulvskinne ved dusjdør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Dusjskinne må festes.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Da dette er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller muligheten for dette vurdert.

Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

Merknad: kalk/-mineralutfelling i dusjsone har ukjent årsak. Det kan ikke utelukkes fuktproblematikk.

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Nyere innredning. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Lekkasjestopper.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Merknad: det ble observert noe vann på skapbunn i benkeskap under oppvaskkum. Vannet opplyses av eier å komme av søl i forbindelse med oppvask tidligere på dagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter uten at det er konstatert annet mekanisk avtrekk fra rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ⚠ TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast. Fordelerskap i badrom.  
Ingen stoppekraner er lokalisert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke konstatert drenering fra rørskap. Skapet har ikke vanntett utførelse mot badrom og drenering må skje til gulv.  
Det er ikke lokalisert hovedstoppekran i leiligheten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør lokaliseres/etableres stoppekran i leiligheten.

Ytterligere undersøkelser vedrørende drenering fra vannskap anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

### ⚠ TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.  
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.  
Felles røropplegg er ikke vurdert.

### ⚠ TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft kun med åpningsbare vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventil på bad er full av lo/støv.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Eventuelle tiltak må avklares med styret.

Ventil på bad må rengjøres.

### ⚠ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk antatt på ca. 120 liter. Ny i nyere tid iht. eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er kasset inn uten mulighet for adkomst. Ukjent løsning for understøtting.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

### ⚠ TG 3 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

Sikringsskap i felles trapperom. Låst på befaring og ikke besiktiget  
Nyere automatsikringer iht. eier.

TG2: ingen adkomst til sikringsskap på befaring.

TG2: manglende, komplett dokumentasjon.

TG3: løse ledninger i kjøkkenskap ved bereder.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**0 Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ja Det er fremvist faktura for deler av renovasjonsjobb. Det er fremvist risikovurdering uten spesifikasjon av jobben.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## 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?

**Ja**

## 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?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ja Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.**

**Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.**

**Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder løse ledninger ved bereder.**

# Tilstandsrapport

Adkomst til og kontroll av sikringsskap må utføres. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Branntekniske forhold

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

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

Det er ikke røykvarslere. Brannslukkingsapparat 6 Kg.

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?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**66 m<sup>2</sup>/66 m<sup>2</sup>**

*Selveierleilighet:* Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 4 200 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 4 600 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**4 600 000**

Tillegg for andel fellesformue	+	58 334
Frdrag for andel felles gjeld	-	440 000

## Konklusjon markedsverdi

**4 200 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Karl Staaffs vei 17 ,0665 OSLO 66 m <sup>2</sup> 1960 2 sov	27-02-2024	4 200 000	<b>4 545 000</b>	242 000	4 787 000	<b>72 530</b>
2 Ulvenveien 125B ,0665 OSLO 74 m <sup>2</sup> 1982 2 sov	02-04-2023	4 600 000	<b>4 580 000</b>	534 000	5 114 000	<b>69 108</b>
3 Ulvenveien 125E ,0665 OSLO 67 m <sup>2</sup> 1982 1 sov	17-08-2023	3 800 000	<b>3 900 000</b>	474 000	4 374 000	<b>65 284</b>
4 Ulvenveien 125E ,0665 OSLO 67 m <sup>2</sup> 1982 1 sov	22-08-2022	3 600 000	<b>3 700 000</b>	474 000	4 174 000	<b>62 299</b>
5 Ulvenveien 121A ,0665 OSLO 64 m <sup>2</sup> 1981 1 sov	31-10-2023	3 490 000	<b>3 125 000</b>	444 298	3 569 298	<b>55 770</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	90 360
Vedlikehold seksjon - stipulert	Kr.	12 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>102 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
<b>Sum teknisk verdi - Selveierleilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 700 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 900 000
-------------------	-----	-----------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 900 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 600 000</b>
--	------------	------------------

# 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

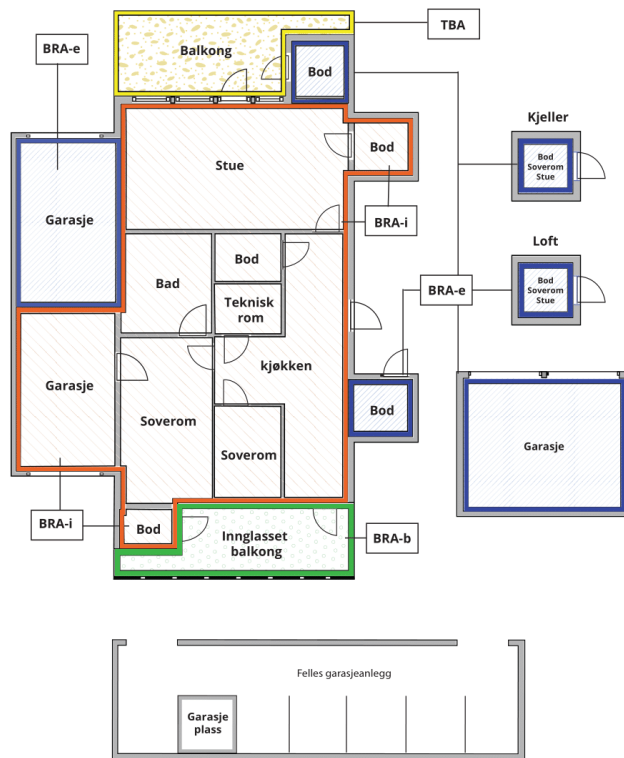
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 byggeteknisk 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	66			66	31
<b>SUM</b>	<b>66</b>				<b>31</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>66</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom		

### Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

BRA-i er målt til 65,6 m<sup>2</sup> og er avrundet iht. matematiske avrundingsregler.

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):

Bod/skap 1. etasje: 0 m<sup>2</sup> (målt til 0,4 m<sup>2</sup> og avrundet).

Det opplyses om en bod til, men den var uten adkomst på befaringen (manglet nøkkel).

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Fellesvaskeri i 1.etg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Tidligere bod er innlemmet i soverom. Bruksendringen er søknadspliktig.

Tidligere vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Leiligheten er omfattende oppusset. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Takhøyde i stue er lavere enn dagens krav på 2,40 m.



## 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	66	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2024	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Fredrik Sollie Advokat	Rekvirent
	Eier	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	131	93		72	16930.2 m <sup>2</sup>	Kilde: seeiendom.no	Festet

### Adresse

Ulvenveien 121 A

### Hjemmelshaver

Srikanthan Praneen Pearl, Ulven AS

### Kommentar

### Boligselskap

Boligsameiet Ulven  
Terrasse

### Eierandel

1280 / 364944

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning  
AS

### Organisasjonsnr

971518111

### Felles formue

Kr. 58 334 31.12.2023

### Felles gjeld:

Kr. 440 000 05.06.2024

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

2-roms selveierleilighet i 1. etasje beliggende på Ulven i bydel Alna (Hovinbyen). Området består hovedsakelig av konsentrert småhusbebyggelse og næring. Sentral beliggenhet med gangavstand til dagligvare og en rekke servicetilbud. Ca. 1 km gange til Økern T-banestasjon. Buss fra Ulvenkrysset. Gode rekreasjonsmuligheten med blant annet Ulvenjordet park og Valhall arena i nærheten.

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område. (kilde: Statens vegvesen)

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

### Regulering

Bygeområde for boliger, kontorer og lager (kilde: Oslo Kommune)

### Om tomten

Felles festet tomt opparbeidet med adkomst, parkeringsarealer, gangveier, lekeplass, plen og beplantning ellers.

### Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

### Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg på plass merket 222/C32. Plass vist av eier og er ikke ytterligere undersøkt.

### Felleskostnader - sameiet

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.411,- pr. md.

Herav:

Garasje 1.250,-

Felleskostnader 2.386,-

Vask fellesarealer 149,-

Lånekostnad 1 3.047,-

Kabel-tv 579,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 7.530,-

Sameiet betaler festeavgift. Regulering hvert 10. år iht. kontrakten. Siste regulering 2021. Festeavgiften for felles tomt i 2023 var 511.056 kr og reguleres neste gang i 2031.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Forretningsfører		Meglerbrev	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/US5877>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Advokat Fredrik Sollie  
v/Advokat Fredrik Sollie  
Nydalsveien 15, 0484 OSLO  
E-post: fs@advokatenes.no

7864579

7591/72

06.06.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.06.2024.

**Boligselskap:** 7591, Boligsameiet Ulven Terrasse  
**Organisasjonsnr:** 971.518.111  
**Eier:** Praneen Srikanthan  
**Leieobjekt:** 72  
**Seksjonsnummer:** 72  
**Adresse:** Ulvenveien 121 A, 0665 OSLO  
**Hjemmeside:** <http://web5.herborvi.no/7591>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **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.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Protector AS - polise nummer 1305836.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sameiet leier garasjeplasser av Ulven AS (OBOS Forretningsbygg) Avtalen er tinglyst. Leien faktureres sameiet, som trekker hver enkelt seksjonseier hver måned gjennom fellesutgiftene. Retten til å leie garasjeplassene følger seksjonen ved salg. Det er ikke mulig å si opp avtalen. Det er ikke alle seksjonene som disponerer garasjeplass.
- Seksjoner med frysboks i bod, betaler ekstra for strøm. Dersom ny eier ikke skal ha fryseboks i bod må dette opplyses om i forbindelse med eierskifte.
- Boligsameiet har fast ansatt vaktmester. Steinar Dulsrud. Han har kontor i blokk 125. Kontortid 12-12.30, telefon 21942060. Ved akutte behov kan han nås på mobil 92246117.
- Sameiet avsluttet totalrehabilitering, sommeren 2020. Rehabiliteringen ble finansiert med lån kr. 126 millioner.
- Lånet er avdragsfritt og avdragene begynner i juli 2023, men sameiet valgte likevel å øke felleskostnadene med 30% fra 1. januar 2020 for å gjennomføre nødvendige gjenstående vedlikeholdsarbeider, før avdragene starter i 2023. Det er derfor ikke planlagt å øke felleskostnadene nevneverdig når avdragene starter.
- Sameiet betaler festeavgift. Regulering hvert 10. år iht. kontrakten. Siste regulering 2021.
- Sameiet har inngått administrasjonsavtale (IN-ordning for sameier) 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.
- Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld kjent for kjøper. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte men blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader.
- Enkelte har fryseboks i boden. Beløpet er på kr 100 per måned.

- Kategori Kabel-TV øker med kr 86 per seksjon fra 1.1.24. Kategori garasje øker med kr 100 per seksjon fra 1.1.24. I henhold til styrevedtak.
- Kategori felleskostnader øker med 5% fra 01.08.2024, iht. styrevedtak.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (06.06.24)
* OBOS03-98207827908 A		97.785.927,-	26 år 1 md.	12		Flyt	6,95%

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.411,- pr. md.

Herav:

Garasje	1.250,-
Felleskostnader	2.386,-
Vask fellesarealer	149,-
Lånekostnad 1	3.047,-
Kabel-tv	579,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 7.530,-

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	551,-	26.682,-	58.334,-	460.684,-

Festetomt utgjør 17 925 kr av andel gjeld.

### Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS03-98207827908	439.787,-	3.047,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 440.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 05.06.2024

### 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.

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Johansen tlf.22 86 57 51 ev. pr. e-post: [robin.william.johansen@obos.no](mailto:robin.william.johansen@obos.no).

### 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 de 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:**

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

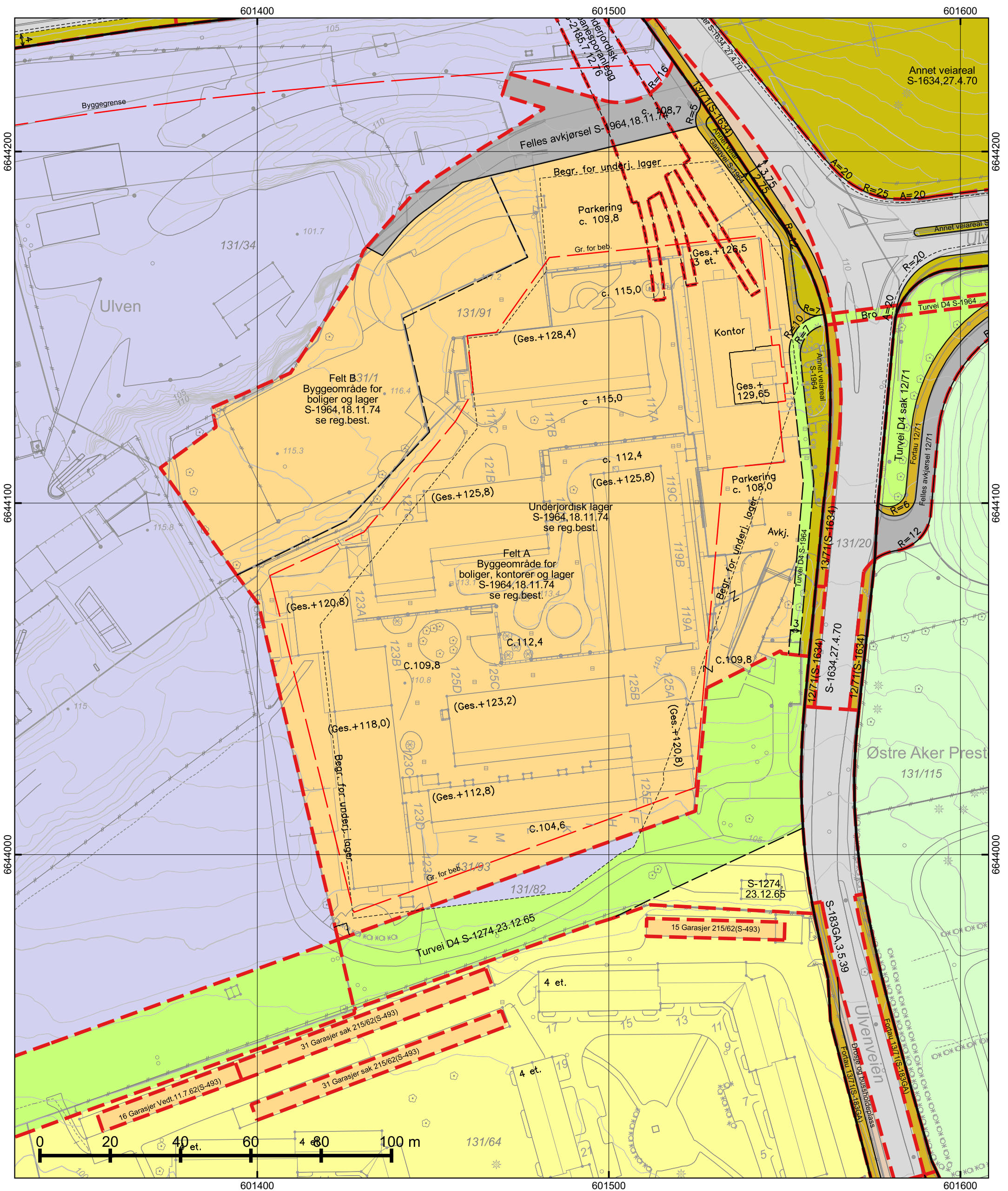
Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO



# Eierskifterelaterte tjenester 2024




Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

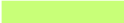
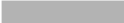









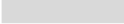






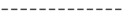


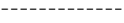

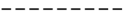



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 06.06.2024          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).          – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17          – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 231829/ 86492774</p>	<p>Deres ref.: 18442/ 18442INFOLAND</p>	
	<p>Adresse: ULVENVEIEN 121A</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 131/93</p>			

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	143 - Kontor/bolig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	151 - Lager m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	614 - Grav- og urnelund

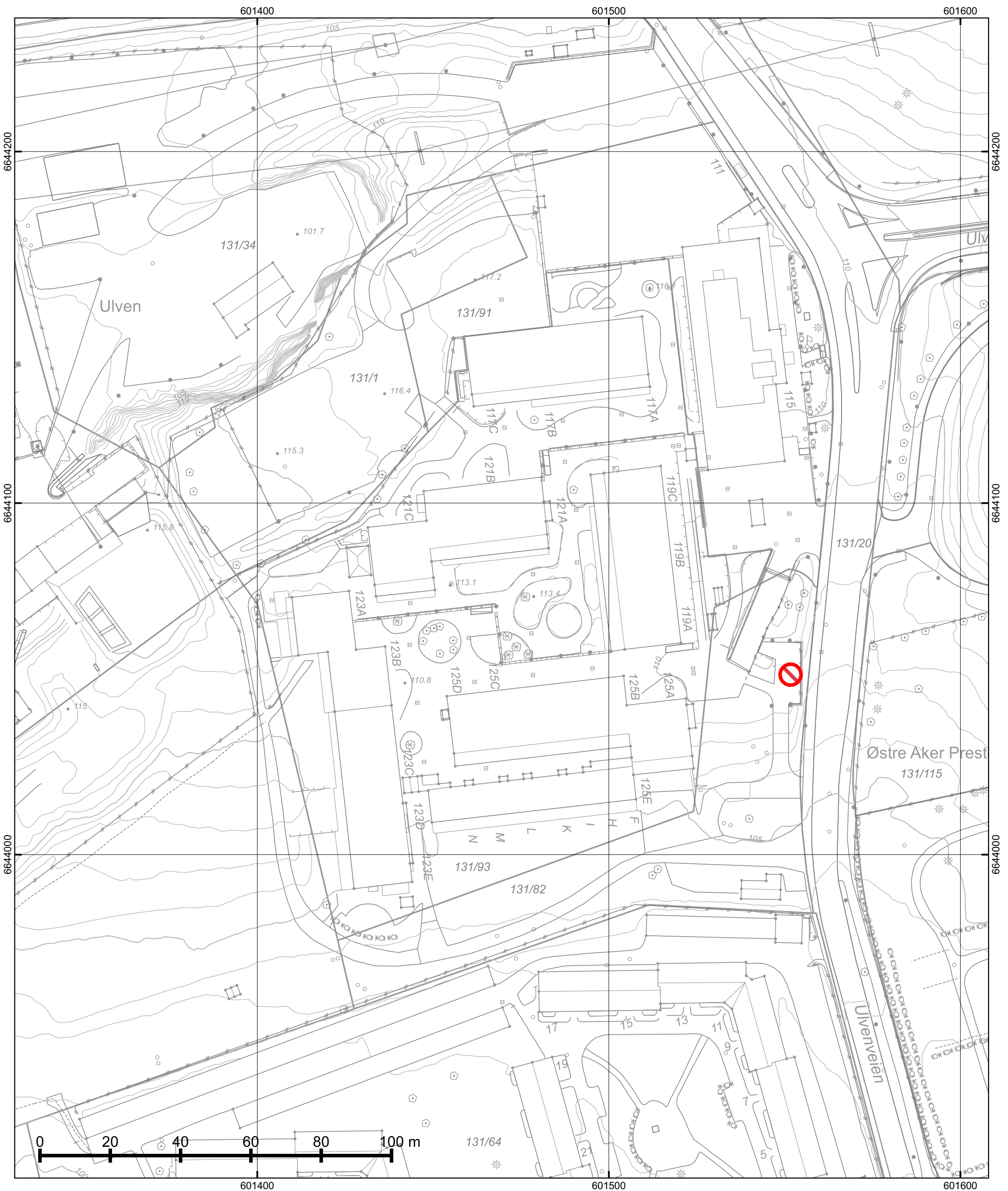
	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


**Oslo**  
 Dato: 06.06.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).  
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 231829/ 86492774  
 Adresse: ULVENVEIEN 121A  
 Gnr/Bnr: 131/93

Deres ref.: 18442/ 18442INFOLAND  
 Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



601200

601500

601800



601200

601500

601800

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.06.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 231829/86492774

Deres ref.: 18442/ 18442INFOLAND

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi





## S-2185

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

S-2185 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 07.12.1976

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197601284](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** V261090

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





## 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 m<sup>2</sup> boligareal (ca. 220 boliger), inntil 32.000 m<sup>2</sup> lagerareal og inntil 5.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kontorareal, 60 biloppstillingsplasser for lageranlegget.

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

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

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

- § 11. Bebyggelsen søkes holdt i hevd og ved vedlikehold, farge, parkmessig omgivelser o.l. mest mulig harmonere med den øvrige bebyggelsen. Det er ikke tillatt å endre bebyggelsen ved tilbygg, ombygging e.l. uten bygningsrådets avgjørelse. Tilbygg med låvebru mot øst kan rives i forbindelse med bygging av det nye anlegg. Låvebygningen kan benyttes som lagerbygning etter godkjenning av bygningsrådet.
- § 12. På del av det regulerte friområde (turvei) skal det bygges rampe og bro i 3 m bredde med forbindelse over Ulvenveien, og med tilknytning til offentlig gangvei ved Ulvenveien og til bolig- og kontoranlegget. Der rampen krysser over avkjørsel til bolig- og kontoranlegget, skal fri høyde være 4 m og søyler og brokar skal utformes slik at siktforholdene ved utkjøring til Ulvenveien blir best mulig.
- § 13. Eventuelle nettstasjoner innen reguleringsområdet skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Advokat Fredrik Sollie

Dato: 06.06.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86492774  
18442/ 18442INFOLAND

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Skivenes, Ida

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.131 BNR. 93

---

Vi viser til bestilling av 20240605 for ULVENVEIEN 121A.

### **GNR. 131 BNR. 93**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.02.1981.

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

**16938 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

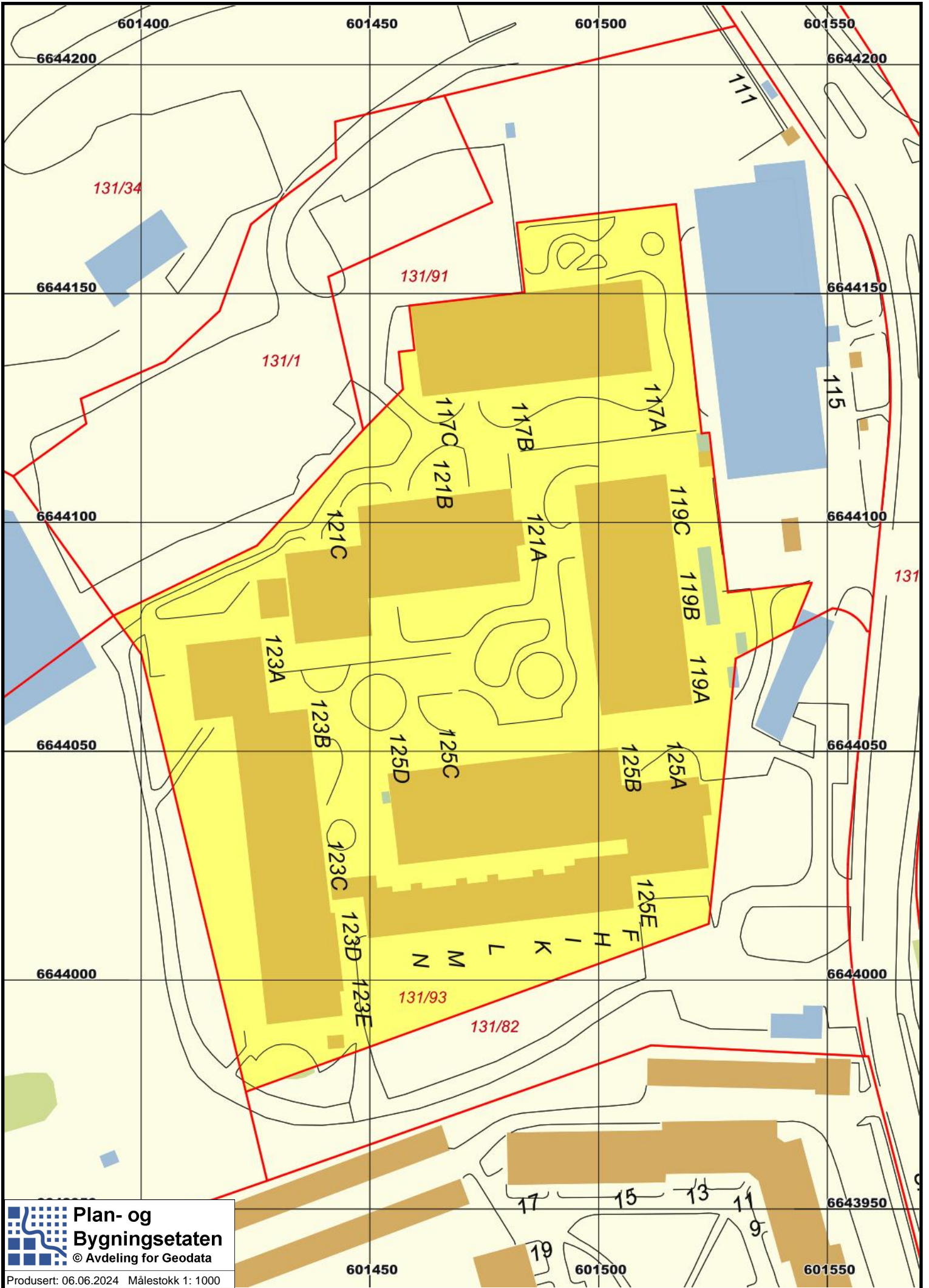


**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)









## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 131, Bruksnummer 93, Seksjonsnummer 72 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 05.06.2024 kl. 21.44

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 05.06.2024 kl. 21.13

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/33285-1/105 12.05.2006 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Annet  
**ULVEN AS**  
ORG.NR: 989 146 726  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### Rettighetshavere til festerett

2021/1633289-1/200 30.12.2021 **HJEMMEL TIL FESTERETT**  
19:43  
VEDERLAG: NOK 3 000 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**SRIKANTHAN PRANEEN PEARL**  
FØDT: 30.12.1991  
ELEKTRONISK INNSENDT

### Andel i realsameie:

2016/826034-1/200 12.09.2016 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**  
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:  
KNR: 0301 GNR: 131 BNR: 82 IDEELL: 6400/1824720

### Påtegning til hjemmel:

2023/980281-1/200 11.09.2023 **TVANGSSALG BESLUTTET**  
21:00  
GJELDER: OVERDRAGELSE AV FESTERETT MED BYGNING  
2021/1633289-1/200  
GJELDER: **SRIKANTHAN PRANEEN PEARL**  
FØDT: 30.12.1991  
TINGRETT: Oslo  
SAKSNR: 23-056322TVA-TOSL/08

2023/1318388-1/200 24.11.2023 **TVANGSSALG BESLUTTET**  
21:00  
GJELDER: OVERDRAGELSE AV FESTERETT MED BYGNING  
2021/1633289-1/200  
GJELDER: **SRIKANTHAN PRANEEN PEARL**  
FØDT: 30.12.1991  
TINGRETT: Oslo  
SAKSNR: 23-126930TVA-TOSL/08

2024/1081257-1/200 09.02.2024 **TVANGSSALG BESLUTTET**  
21:00

GJELDER: OVERDRAGELSE AV FESTERETT MED BYGNING  
2021/1633289-1/200  
GJELDER: **SRIKANTHAN PRANEEN PEARL**  
FØDT: 30.12.1991  
TINGRETT: Oslo  
SAKSNR: 23-038797TVA-TOSL/08

## HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

### Heftelser i eiendomsrett:

1981/6574-310/105 10.03.1981 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
Festetid: 90 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 133,958  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
FESTE GJELDER 17174 M2 PÅ TAKET AV LAGERBYGN. PÅ  
D.E.  
1981/6574-434/105 10.03.1981 **\*\* DIVERSE PÅTEGNING**  
Bestemmelse om overdragelse gjelder ved overdragelse  
av ubebygd tomt

### Heftelser i festerett:

1981/6574-310/105 10.03.1981 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**  
GJELDER FESTE  
Festetid: 90 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 133,958  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
FESTE GJELDER 17174 M2 PÅ TAKET AV LAGERBYGN. PÅ  
D.E.  
1981/6574-434/105 10.03.1981 **\*\* DIVERSE PÅTEGNING**  
Bestemmelse om overdragelse gjelder ved overdragelse  
av ubebygd tomt  
1985/17654-351/105 29.03.1985 **ERKLÆRING/AVTALE**  
GJELDER FESTE  
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR: NOK 15,000  
MED PRIORITET ETTER FØRSTE KJØPESUM  
SENERE ETTER 90 % AV LÅNETAKSTEN  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1633290-1/200 30.12.2021 **PANTEDOKUMENT**  
19:43  
GJELDER FESTE  
Beløp: NOK 3 100 000  
Panthaver: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS

ORG.NR: 946 917 990  
Panthaver: Sparebanken Sogn og Fjordane  
ORG.NR: 946 670 081  
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1357814-1/200 30.11.2022 **UTLEGGSFORRETNING**  
07:31

GJELDER FESTE  
Avholdt dato: 29.11.2022 kl.:20:24  
Beløp: NOK 4 190  
Prosessfullmektig: PAYEX NORGE AS  
ORG.NR: 979 315 503  
Saksøker: TIME PARK SERVICE AS  
ORG.NR: 991 004 343  
Saksøkt: SRIKANTHAN PRANEEN PEARL  
FØDT: 30.12.1991  
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1357815-1/200 30.11.2022 **UTLEGGSFORRETNING**  
07:31

GJELDER FESTE  
Avholdt dato: 29.11.2022 kl.:20:37  
Beløp: NOK 277 251  
Prosessfullmektig: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
Saksøker: BANK NORWEGIAN ASA  
ORG.NR: 991 455 671  
Saksøkt: SRIKANTHAN PRANEEN PEARL  
FØDT: 30.12.1991  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/479338-1/200 09.05.2023 **UTLEGGSFORRETNING**  
14:17

GJELDER FESTE  
Avholdt dato: 09.05.2023 kl.:14:10  
Beløp: NOK 6 425  
Prosessfullmektig: ZOLVA AS  
ORG.NR: 915 440 541  
Saksøker: FIRST RENT A CAR NORWAY AS  
ORG.NR: 985 588 392  
Saksøkt: SRIKANTHAN PRANEEN PEARL  
FØDT: 30.12.1991  
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/479459-1/200 09.05.2023 **UTLEGGSFORRETNING**  
14:25

GJELDER FESTE  
Avholdt dato: 09.05.2023 kl.:14:22  
Beløp: NOK 10 403  
Prosessfullmektig: INTRUM AS  
ORG.NR: 835 302 202  
Saksøker: IF SKADEFORSIKRING NUF  
ORG.NR: 981 290 666  
Saksøkt: SRIKANTHAN PRANEEN PEARL  
FØDT: 30.12.1991  
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/969718-1/200 07.09.2023 **UTLEGGSFORRETNING**  
12:44

GJELDER FESTE  
Avholdt dato: 07.09.2023 kl.:12:38  
Beløp: NOK 9 148  
Prosessfullmektig: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048



Saksøker: TRAFIKKFORSIKRINGSFORENINGEN  
ORG.NR: 960 509 811  
Saksøkt: SRIKANTHAN PRANEEN PEARL  
FØDT: 30.12.1991  
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/969975-1/200 07.09.2023 **UTLEGGSFORRETNING**  
13:07

GJELDER FESTE  
Avholdt dato: 07.09.2023 kl.:13:01  
Beløp: NOK 4 204  
Prosessfullmektig: INTRUM AS  
ORG.NR: 835 302 202  
Saksøker: IF SKADEFORSIKRING NUF  
ORG.NR: 981 290 666  
Saksøkt: SRIKANTHAN PRANEEN PEARL  
FØDT: 30.12.1991  
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

1985/17654-350/105 29.03.1985 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:  
SNR: 72  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 6400/1  
Nevner: 1.803.800

1986/77580-141/105 27.11.1986 **RESEK/TILLEGGSSSEK**

Nye seksjoner:  
SNR: 213  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 908/364944  
SNR: 214  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 1076/364944  
SNR: 215  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 2200/364944

FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:  
SNR: 72  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 6400/1

1986/77580-143/105 27.11.1986 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDDEL**

Endring av Formål/sameiebrøk:  
SNR: 72  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 1280/364944

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

# 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 besluttet 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 utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

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

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

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

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

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

## 5.3 Bygningsmessige arbeider

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

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

#### 5.4 Adgangsrett for inspeksjon

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

### 6. MISLIGHOLD

#### 6.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

#### 6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

### 7. ÅRSMØTET

#### 7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

#### 7.2 Ordinært årsmøte

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

#### 7.3 Ekstraordinært årsmøte

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

#### 7.4 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

#### 7.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

1. Godkjenne oversikt over de stemmeberettigete inkludert fullmakter
2. Godkjenning av innkalling og 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 seksjonseierne 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 anlegg 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](http://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](http://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.



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 7591

Boligsameiet Ulven Terrasse

## Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Ulven Terrasse

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

### Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7591>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Ulven Terrasse

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ragnhild Birketvedt og Lise Pettersen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### **Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

---

Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

Innstilling fra valgkomitéen for styret i Boligsameiet Ulven Terrasse

**Valgkomiteens medlemmer er:**

Eli Synnøve Flølo. Ulvenveien 121 B

Attia Mirza-Mehmood. Ulvenveien 121 B

**Følgende tillitsvalgte står på valg:**

**Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

Følgende styremedlemmer står på valg:

Styremedlem. Anne G Øverlien. Ulvenveien 119 A

Styremedlem. Roar Njie Petäjämaa. Flatnergrenda 3

**Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem

Kristoffer Igdun. Ulvenveien 125 A

Varamedlem. Ivar Ulven. Ulvenveien 117 A

**Styrets innstilling til valgkomité**

Attia Mirza-Mehmood. Ulvenveien 121 B

Eli Synnøve Flølo Adresse. Ulvenveien 121 B

## **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne G Øverlien
- Ivar Ulven

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Julie Aarlien
- Kristoffer Igdun

**Valg av 1 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Attia Mirza-Mehmood
  - Eli Synnøve Flølo
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Inger Sandset	Ulvenveien 121 C
Styremedlem	Anne G Øverlien	Ulvenveien 119 A
Styremedlem	Erik Andersen	Harald Halvorsens Vei 41 A
Styremedlem	Vanja Barac	Ulvenveien 119 A
Styremedlem	Roar Njje Petäjamaa	Flatnergrenda 3
Varamedlem	Kristoffer Igdun	Ulvenveien 125 A
Varamedlem	Ivar Ulven	Ulvenveien 117 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 Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.



# Styrets arbeid.

5.mai 2024

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

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

## Ny utebelysning på fellesområdet.

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

## Nye områdeskilt.

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

Skiltene ble utarbeidet av Loft Design i samråd med styret.

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

## Diverse malerarbeider utvendig på fellesområdet

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

## Brannsikkerhet og HMS arbeid.

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

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

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

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

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

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

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

## Ventilasjon.

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

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

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

## Rens avløpsrør.

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

## Møte med Obos Eiendom.

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

## Vond lukt på badet.

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

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

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

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

## Forsikringssaker.

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

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

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

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

### Reklamasjoner rehabilitering.

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

### Dugnad.

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

### Beboermøte – Årsmøte.

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

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

### Statnett inviterte til 2 beboermøter

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

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

## Status og videre arbeid.

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

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

## Forslag til årsmøtet 2024 i Boligsameiet Ulven terrasse

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

### 1. Forslag vedr ventilasjon (2 forslag)

Forslagsstiller Inger Ljøstad, 119 B

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

Begrunnelse:

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

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

Begrunnelse:

I perioder blåser gammel matos **inn i** leiligheten gjennom avtrekksvifter på kjøkkenet (som er av typen Villavent, uten motor og korrekt tilkoblet). Innblåsing skyldes åpenbart en feil, f.eks. feilkobling et eller annet sted i ventilasjonssystemet eller installasjon av feil kjøkkenventilator i en av leilighetene.

Matlukta fører til elendig inneklime og gir økt risiko for utvikling av mugg.

**Styrets uttalelse:**

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

### 2. Forslag vedr kloakklukt fra sluk på badet

Forslagsstiller Inger Ljøstad, 119 B

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

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

Begrunnelse:

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

**Styrets uttalelse:**

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

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

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

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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

### Vesentlig avvik

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

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring

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

### Lån

Boligsameiet Ulven Terrasse har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Ulven Terrasse

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Ulven Terrasse som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avvirket.



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 30. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

Oslo, 26.04.2024

Styret i Boligsameiet Ulven Terrasse

Inger Sandset /s/

Anne G Øverlien /s/

Erik Andersen /s/

Vanja Barac /s/

Roar Njie Petäjämaa /s/

#### **NOTE: 1**

#### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

#### **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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

#### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

## ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

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

## PRINSIPPENDRING

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

## NOTE: 2

### INKREVDE FELLESKOSTNADER

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

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-72 000
Felleskostnader	-72 000
Bod	-27 504
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>20 914 634</b>



**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

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

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 tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 330 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 303, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 516
Andre konsulenthonorarer	-3 874
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-27 390</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 702 974
Renovasjonsavgift	-787 251
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 490 226</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 368 783
Renter på leverandørgjeld	-56
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-6 368 839</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	3 889 755	
Avskrevet tidligere	-777 951	
Avskrevet i år	-777 951	
		2 333 853
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 333 854</b>
<hr/>		
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-777 951</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer 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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

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

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-38 235
Skyldig arbeidsgiveravgift		-44 839
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-83 074</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-126 780
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-126 780</b>

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

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

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

### **Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld**

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

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 6.06.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 10.06.24

Selskapsnummer: 7591 Selskapsnavn: Boligsameiet Ulven Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Ragnhild Birketvedt og Lise Pettersen er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Anne G Øverlien

Ivar Ulven

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Julie Aarlien

Kristoffer Igdun

**Valgkomite** (kun 1 skal velges)

Attia Mirza-Mehmood

Eli Synnøve Flølo





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Boligsameiet Ulven Terrasse

Organisasjonsnummer: 971518111

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 63.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Ragnhild Birketvedt og Lise Pettersen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

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

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 26

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

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

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteén for styret i Boligsameiet Ulven Terrasse

Valgkomiteens medlemmer er:

Eli Synnøve Flølo. Ulvenveien 121 B

Attia Mirza-Mehmood. Ulvenveien 121 B

Følgende tillitsvalgte står på valg:

**Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

Følgende styremedlemmer står på valg:

Styremedlem. Anne G Øverlien. Ulvenveien 119 A

Styremedlem. Roar Njie Petäjämaa. Flatnergrenda 3

**Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem

Kristoffer Igdun. Ulvenveien 125 A

Varamedlem. Ivar Ulven. Ulvenveien 117 A

Styrets innstilling til valgkomité

Attia Mirza-Mehmood. Ulvenveien 121 B

Eli Synnøve Flølo Adresse. Ulvenveien 121 B

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Anne G Øverlien (41 stemmer)

Ivar Ulven (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anne G Øverlien

Ivar Ulven

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Kristoffer Igdun (40 stemmer)

Julie Aarlien (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristoffer Igdun

Julie Aarlien

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:

Attia Mirza-Mehmood (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eli Synnøve Flølo

Attia Mirza-Mehmood

Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1

Navn: Ragnhild Birketvedt /s/

Protokollvitne 2

Navn: Lise Pettersen /s/

**Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:**

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

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

## Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Ulven Terrasse

---

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 23. november kl. 12:00 til 1. desember kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 104.

---

### 1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Vedtak: Godkjent

Antall stemmer for vedtak: 88

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

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

#### Vedtak: Magdalena Sikora og Ragnhild Birketvedt forslås valgt til signering av protokoll.

Antall stemmer for vedtak: 86

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

---

### 3. Forslag fra Magne Morken om muligheter for innfrielse av andel fellesgjeld i Boligsameiet Ulven terrasse.

På grunn av den svært nødvendige rehabiliteringen av sameiets bygningsmasse de siste 2 årene har sameiet tatt opp lån av betydelig størrelse. Og dette har naturlig nok ført til en kraftig økning av sameiernes månedlige felleskostnader.

Det er flere argumenter for å oppløse dette felleslånet slik at hver sameier tar et selvstendig ansvar for betjening av sin andel. Jeg ønsker å fremheve følgende:

1. Renten på lånet er for tiden på 3,7%. Den relativt høye renten skyldes at det ikke er sikkerhet bak lånet. Det er åpenbart at den enkelte sameier kan oppnå bedre betingelse i sin bank basert på sikkerhet i egen bolig. Også de som i dag har en høy belåningsgrad kan overfor sin bank argumentere om å øke lånet med begrunnelse i økt verdi på boligen etter rehabiliteringen.
2. Høye felleskostnader vil med stor grad av sikkerhet bidra til økt mislighold i sameiet.
3. Når avdragene på lånet starter, vil det bli en ny stor økning av felleskostnadene.

4. De som i nær framtid planlegger å selge sin leilighet vil oppleve at høye felleskostnader er negativt blant mulige kjøpere. Mange vil riktig nok ta utgangspunkt i hva de må betale for en bolig, og det er pris eksklusive fellesgjeld. Men her kommer det negative med høye månedlig felleskostnader inn. Jeg mener bestemt at markedet er mer følsomt for felleskostnader som beveger seg oppover i området 7.000 – 8.000 pr måned enn at kjøpsprisen er 5 mill. fremfor 4,5 mill.

Med bakgrunn i disse momentene inviterer jeg årsmøtet i Sameiet Ulven Terrasse til å beslutte at styret snarest mulig iverksetter de nødvendige tiltak for å oppløse felleslånet

### **Styrets innstilling**

Styrets redegjørelse:

Styret har i tillegg fått flere muntlige henvendelser fra andre eierne samt potensielle kjøpere om muligheter for å innfri fellesgjeld. Renten på lånet er pr.10.11.2020 på 2,7%. Vi betaler foreløpig bare renter på lånet og avdragene starter først i 2023.

Styret har sett på muligheten for å inngå en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Boligsameiet Ulven terrasse ( BUT ) til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Seksjonseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med BUT v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan de seksjonseierne som ønsker det innbetale sin andel fellesgjeld. Avtales i løpet av første halvår 2021.

### **Avtalens viktigste betingelser:**

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring. (se under)
- Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres.
- Seksjonseiere må være klar over debitor ansvar uavhengig av innbetalingen.  
(solidaransvar overfor banken)
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen.
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale.

OBOS Eiendomsforvaltning forutsetter følgende vedtektsendring:

«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”.

### **Kostnader for sameiet:**

- BUT må betale engangssum kr 25 000,-. (118 kr pr seksjon).
- Årlig administrasjonsgodtgjørelse (10% av forretningsførerhonorar) fra år 2 kr. 24 000,-. (113 kr pr seksjon).

### **Kostnader for seksjonseier:**

- Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale engangssum kr. 1 461,- ved inngåelse av avtalen. (Satsene er iht. Obos sin prisliste per 05.11.2020)

Argumenter for å inngå avtalen:

- Gjør det mulig for de som har kapital, å innfri sin andel av fellesgjelden.
- Banken kan tilby en gunstigere rente på personlige lån enn til sameier. Seksjonseier sparer således rentekostnader, ved å oppta personlig lån og innfri fellesgjelden.
- Mange eiere frykter at høy fellesgjeld og høye fellesutgifter fører til at det blir vanskelig å selge bolig i Ulven Terrasse. Muligheter for innfrielse av fellesgjeld kan gjøre leilighetene mer attraktive.

**Vedtak: Sameiermøtet i BUT, vedtar å innføre en ordning om innbetaling av andel fellesgjeld, som beskrevet. Vedtaket forutsetter en vedtektsendring som beskrevet over samt en tilleggsavtale til forretningsførerkontrakten. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.**

Antall stemmer for vedtak: 84

Antall stemmer mot: 4

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

---

#### **4. Forslag fra Sølve Stenersen Hovdenak om skifte av forretningsfører.**

Etter siste års enorme økning av fellesutgifter ønsker jeg at det vurderes å bytte forretningsfører fra OBOS til noen som ikke har like høye administrative kostnader. Det finnes flere gode forretningsførere som spiser mindre av kaken selv. Et alternativ er Enqvist Eiendomsdrift.

Det burde nå være en prioritet for styret å kutte kostnadene for beboerne der man kan, så jeg håper dette blir tatt opp på årsmøtet.

#### **Styrets innstilling/vurdering**

Styret har for tiden tidskrevende oppgaver med blant annet oppfølging av reklamasjoner og 1-årsbefaring av rehabiliteringsprosjektet, ny avtale i forbindelse med bredbåndsleverandør, f inne løsning på elbillading, oppfølging og vurdering fellesarealer som kan gi inntekter samt andre tidkrevende oppgaver innfor driften. Tilkoblingen til Obos som forretningsfører er for tiden nyttig også i forbindelse med stor fellesgjeld i Obos-banken. Styret anbefaler å ikke skifte forretningsfører på nåværende tidspunkt og ønsker prioritere igangsatte tiltak som kan bidra til å redusere kostnader eller øke inntekter. Styret gjør til enhver tid løpende vurderinger av alle sameiets avtaler, og vil vurdere å innhente tilbud fra konkurrerende forretningsførere på et senere tidspunkt.



## **Vedtak: Styrets vurdering tas til etterretning.**

Antall stemmer for vedtak: 66  
Antall stemmer mot: 19  
Antall blanke stemmer: 19  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

---

## **5. Forslag fra Styret om vedtektsendring om kortidsutleie**

Kortidsutleie er nå registrert i eierseksjonsloven slik: §24:  
Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett (femte/siste ledd) har fått en ny bestemmelse om kortidsutleie slik:

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Styret mener at utleie nå er så omfattende at det bør begrenses for å ivareta et godt bomiljø. Styret foreslår følgende tilføyelse i Vedtektene pkt 2.3, nytt annet avsnitt, slik: Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Vedtektene pkt 2.3 siste avsnitt har i dag følgende bestemmelse: Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Kortidsutleie skal således meldes sameiets styre slik at styret kan følge opp at vedtektene etterlevs. Dette vil gjelde uavhengig av om den forslåtte begrensningen knyttet til kortidsutleie blir vedtatt av årsmøtet.

## **Vedtak: Styrets forslag til vedtektsendring vedrørende kortidsutleie vedtas.**

Antall stemmer for vedtak: 73  
Antall stemmer mot: 10  
Antall blanke stemmer: 21  
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

---

## **6. Tilrettelegging for elbillading.**

Det har vært en sterk øking i etterspørsel etter behov for elbillading fra nåværende og potensielle nye sameiere i senere tid. Styret mener det er viktig å tilrettelegge for elbillading for samtlige plasser i garasjeanlegget for å gi like muligheter for alle. Dette kan også medvirke til en økt omsetningsverdi av seksjonen ved å gjøre leilighetene mer attraktive i markedet.

Paragraf 25 i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) regulerer seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal. Her står det følgende om laderett i sameier: «En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte dersom det foreligger en saklig grunn.»  
Hvert enkelt sameie må altså legge til rette for at den enkelte beboer skal kunne få ladet bil.

Styret har i møte med Ulven AS (eier av garasjeanlegget) fått klarsignal til å tilrettelegge for elbillading i garasjeanlegget dersom vi selv tar jobben med å få det gjort samt kostnadene. Styret er godt i gang med innhenting av tilbud, men det gjenstår en del arbeid samt godkjenning fra eier av anlegget.

Styret har søkt Oslo Kommune om tilskudd til infrastruktur som er innvilget (20% opptil kr 5000 pr ladeplass).

Estimert kostnad infrastruktur ut fra innkomne tilbud: Kr 693 854 – 1 250 000,- eks mva.  
Estimert kostnad ladeboks kr 14 500 - 25 000 eks mva. Styret søker å finne best mulig løsning ut fra følgende kriterier:

- 1) Løsning må bli godkjent av eier (Ulven AS)
- 2) God nok ladekapasitet
- 3) Sikker og rimelig i drift
- 4) Den enkelte bruker belastes strømforbruk
- 5) Lett å administrere

**Vedtak:**

- 1. Styret gis fullmakt til å tilrettelegge garasjeplassene for elbillading.**
- 2. Kostnaden til infrastrukturen belastes over driften som ikke medfører ekstra kostnader for den enkelte sameier.**
- 3. Kostnad til ladeboks bekostes av den enkelte sameier. Den enkelte sameier må ikke kjøpe denne om det ikke er behov. Skulle det være behov på et senere tidspunkt kan dette gjøres mot et tillegg i prisen.**

Antall stemmer for vedtak: 78

Antall stemmer mot: 7

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

-----

## 7. Oppgradering av Bredbåndinfrastruktur og valg av tv-løsning.

På ekstraordinært årsmøte 6. februar 2018 la styret fram forslag om følgende:

1. Infrastruktur for bredbånd og kabel-TV oppgraderes til fiber-teknologi.
2. Det inngås kollektiv avtale på bredbånd med høy hastighet/kapasitet, og det legges til rette for valgfri (individuell) avtale på kabel-TV
3. Det inngås avtale med NextGenTel om installering av fiberkabel, drift av fibernettet og leveranse av bredbånd i 5 år.

Det ble fremmet et benkeforslag som ble vedtatt, slik: Styrets forslag utsettes til etter rehabilitering. Det inngås midlertidig avtale med Get.

En midlertidig avtale om bredbånd med hastighet 25/10 mbits og TV Start ble inngått med 2 +1 års varighet (utløper 18. februar 2021). Pris nå for denne pakken er kr 318,- pr mnd. I tillegg betaler sameiet for 5 internettabonnement til vaskeriene som nå kan bli gratis/inkludert i ny avtale om bredbånd.

Dette er en svært lav hastighet, og mange har oppgradert til høyere hastighet til ekstra kostnad. I tillegg har mange abonnert på ekstra Get-boks for ekstra TV samt montert ekstra uttak til flere TV. Oversikt over status framgår av Telias presentasjon. (vedlagt).

Styret innhentet i februar 2020 tilbud på bredbånd og TV løsninger fra fire tilbydere:

- Telia (tidligere Get)
- Obos Open Net (tidligere Open Net)
- Home Net
- NextGenTel

Planen var å legge fram en sak til beslutning i vår, men pga corona-situasjonen ble dette forskjøvet. Oppdaterte tilbud ble innhentet i høst, og styret arrangerte et infomøte for beboere 26. oktober hvor det møtte 10 beboere utenom 5 styrerepresentanter.

Tilbyderne presenterte hvert sitt tilbud og besvarte spørsmål som kom opp. I tråd med utviklingen i bruk av internett og nye TV-vaner og -muligheter gjennom internett, vil styret tilrå følgende:

- Oppgradere bredbåndsinfrastrukturen med nok hastighet gjennom en kollektiv avtale slik som vist i tilbudene.
- Størst mulig valgfrihet ved valg av TV-abonnement/-pakker

Behovet for høyhastighet bredbånd er stadig mer nødvendig pga strømming av TV/video, spill og bruk av hjemmekontor. Det legges derfor fram forslag om bredbandhastighet på 1000 mbits, samt 3 alternative løsninger for TV.

Alle fire tilbydere kan levere ny bredbandinfrastruktur med fiber. I tillegg kan Telia tilby en løsning hvor dagens kabelnett beholdes, men med oppgradering til Docsis 3.1 (se vedlagte presentasjon fra Telia). Oppgradering til fiber betyr at det må legges nytt ledningsnett inn i hver enkelt leilighet, mens oppgradering av nåværende kabelnett (til Docsis 3.1) medfører kun utskifting av antenne/ende-kontakter.

Det er følgende valgmuligheter når det gjelder TV:

1. Full valgfrihet i TV-abonnement, dvs ingen kollektiv avtale.
2. Minimumsløsning med kollektiv avtale på RiksTV-boks (gratis NRK-kanaler)
3. Kollektiv avtale på "standardpakke" med 30 - 50 TV-kanaler, omtrent som vi har i dag (styret må gis fullmakt til valg avhengig av hvilken bredbåndsløseleverandør som velges).

Tilbudene med de priser vi har fått, er sammenfattet i vedlagte oversikt. Tilbydernes presentasjoner fra møtet 26. oktober er lagt ut på Vibbo, og her vil du finne utfyllende informasjon. (Du kan sende spørsmål på e-post til styret om noe er uklart) Alle fire tilbydere anses å kunne levere tilfredsstillende løsninger, og styret vil ikke innstille på en foretrukket leverandør ettersom beboerne har ulike preferanser og behov når det gjelder både nett og TV.

### **Vedtak: Bredbandinfrastrukturen i sameiet oppgraderes.**

Antall stemmer for vedtak: 71  
Antall stemmer mot: 10  
Antall blanke stemmer: 23  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **8. Valg av kabelløsning. Oppgradering av eksisterende kabelnett til Docsis 3.1**

Oppgradering av eksisterende kabelnett til Docsis 3.1 (ikke fibernett)  
Det er kun Telia som kan levere Docsis 3.1.

Dersom du stemmer for dette forslaget, må du stemme imot neste forslag. (forslag 9)  
Du kan ikke få begge deler.

Krav til flertall: Det alternativet som får flest stemmer av forslag 8 og 9 blir valgt.

### **Vedtak: Sameiet oppgraderer eksisterende kabelnett til Docsis 3.1 (ikke fibernett)**

Antall stemmer for vedtak: 50  
Antall stemmer mot: 31  
Antall blanke stemmer: 23  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **9. Valg av kabelløsning. Oppgradering til et helt nytt fibernett.**

Oppgradering til et helt nytt fibernett.  
Dersom du stemmer for dette forslaget må du stemme imot forrige forslag.  
(forslag 8) Du kan ikke få begge deler.  
Krav til flertall: Det alternativet som får flest stemmer av forslag 8 og 9 blir valgt.

### **Forslaget/alternativet ble ikke vedtatt.**

Antall stemmer for vedtak: 27  
Antall stemmer mot: 53  
Antall blanke stemmer: 24  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **10. Valg av bredbåndsleverandør. Telia (GET)**

Dersom du ønsker at sameiet skal inngå ny avtale med Telia (GET) stemmer du for dette alternativet. Du kan velge å stemme på flere leverandører.

Den leverandøren som får flest stemmer i sak 10 til 13 blir valgt.

### **Vedtak: Sameiet inngår ny avtale med Telia (GET)**

Antall stemmer for vedtak: 67

Antall stemmer mot: 13

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **11. Valg av bredbåndsleverandør. OBOS Open Net.**

Dersom du ønsker at sameiet skal inngå ny avtale med OBOS Open Net, stemmer du for dette alternativet. Du kan velge å stemme på flere leverandører.

Den leverandøren som får flest stemmer i sak 10 til 13 blir valgt.

### **Forslaget/alternativet ble ikke vedtatt.**

Antall stemmer for vedtak: 7

Antall stemmer mot: 64

Antall blanke stemmer: 33

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **12. Valg av bredbåndsleverandør - Home Net**

Dersom du ønsker at sameiet skal inngå ny avtale med Home Net, stemmer du for dette alternativet. Du kan velge å stemme på flere leverandører.

Den leverandøren som får flest stemmer i sak 10 til 13 blir valgt.

### **Forslaget/alternativet ble ikke vedtatt.**

Antall stemmer for vedtak: 3

Antall stemmer mot: 66

Antall blanke stemmer: 35

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### **13. Valg av bredbåndsleverandør - NextGenTel**

Dersom du ønsker at sameiet skal inngå ny avtale med NextGenTel, stemmer du for dette alternativet. Du kan velge å stemme på flere leverandører.

Den leverandøren som får flest stemmer i sak 10 til 13 blir valgt.

### **Forslaget/alternativet ble ikke vedtatt.**

Antall stemmer for vedtak: 12

Antall stemmer mot: 59

Antall blanke stemmer: 33

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**14. Kollektiv avtale om levering av TV til alle i sameiet.**

Dersom du ønsker kollektiv avtale om levering av TV til alle i sameiet, stemmer for.

**Vedtak: Sameiet inngår kollektiv TV-avtale**

Antall stemmer for vedtak: 62

Antall stemmer mot: 18

Antall blanke stemmer: 24

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**15. Kollektiv avtale om levering av TV - minimumsløsning.**

Dersom det blir flertall i forrige sak (Sak 14), må sameie bestemme seg for en minimumsløsning eller en standardpakke. Dersom du er for en minimumsløsning stemmer du for her. I så fall må du stemme imot på neste forslag, som gjelder standardpakke. Det alternativet som får flest stemmer blir valgt.

**Forslaget/alternativet ble ikke vedtatt.**

Antall stemmer for vedtak: 32

Antall stemmer mot: 42

Antall blanke stemmer: 30

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**16. Kollektiv avtale om levering av TV - Standardpakke 30 - 50 kanaler til alle.**

Dersom det blir flertall i sak 14, må sameie bestemme seg for en minimumsløsning eller en standardpakke. Dersom du er for en standardpakke med 30 - 50 kanaler stemmer du for her. I så fall må du stemme imot på forrige forslag, som gjelder minimumsløsning. Det alternativet som får flest stemmer blir valgt.

**Vedtak: Sameiet velger en standardpakke på ca. 30 - 50 kanaler - avhengig av hvilken leverandør som velges.**

Antall stemmer for vedtak: 48

Antall stemmer mot: 30

Antall blanke stemmer: 26

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

**17. Fullmakt til styret.**

Styret trenger en fullmakt til å forhandle endelig avtale i tråd med sameiermøtets beslutning over.

Vedtak: Styret gis fullmakt til å forhandle endelig avtale i tråd med sameiermøtets beslutning over.

Antall stemmer for vedtak: 81

Antall stemmer mot: 2

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

-----

Signering av protokollen:

Inger Sandset/s/

\_\_\_\_\_  
Styreleder:

Magdalena Sikora/s/

\_\_\_\_\_  
Protokollvitne

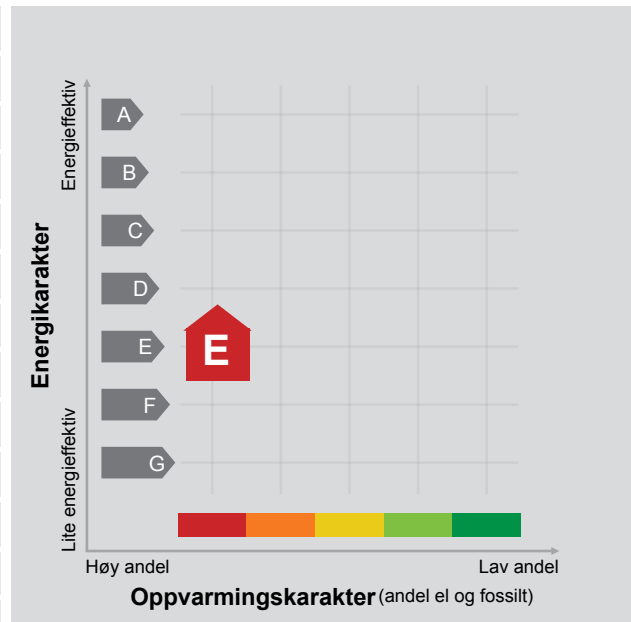
Ragnhild Birketvedt/s/

\_\_\_\_\_  
Protokollvitne



# ENERGIATTEST

Adresse	Ulvenveien 121A
Postnummer	0665
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	131
Bruksnummer	93
Seksjonsnummer	72
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80853947
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	9edcfb35-8aa7-44c2-a5e1-435c9f1b704b
Dato	06.06.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1984
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	72
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ulvenveien 121A  
Postnummer: 0665  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: H0102  
Dato: 06.06.2024 8:50:58  
Energimerkenummer: 9edcfb35-8aa7-44c2-a5e1-435c9f1b704b

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 131  
Bruksnummer: 93  
Seksjonsnummer: 72  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 80853947

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	13 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	72 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	72 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	72 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	173 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,22 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	192,8 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,46 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,75
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.4.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

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

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Mads Jordan Erlandsen

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	68,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	136,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 232 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	169,89 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 511 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	169,89 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 232 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 232 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 232 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

# Orientering om tvangssalg ved medhjelper

Tvangssalg ved medhjelper reguleres av reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Det er lovens hensikt at slike salg skal foregå mest mulig likt frivillig salg gjennom advokat eller eiendomsmegler. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell.

## Feil og mangler

Lov om avhending av fast eigedom kommer ikke til anvendelse. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jfr tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 til 11-41. Dersom eiendommen har mangler, kan kjøperen på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves, men kjøper kan normalt kreve at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

## Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må i utgangspunktet være bindende for budgiveren i minst 6 uker. Se nærmere om budgivning og beregning av 6-ukersfristen i budskjemaet, som er inntatt bakerst i salgsoppgaven.

## Anbefaling av bud

Verken medhjelper eller eier kan akseptere et innkommet bud. Dersom medhjelper mener at et bud bør stadfestes, forelegger medhjelper budet for saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Dersom saksøkeren mener at budet ikke bør stadfestes, foretar medhjelperen normalt ytterligere salgsfremstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Rettens stadfestelseskjennelse er bekreftelse på at kjøpet er kommet i stand.

Inntil retten har stadfestet et bud kan saken trekkes tilbake av saksøker, typisk fordi eier har gjort opp pantegjelden. Dette gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

## Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for retten i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Dersom kjøper betaler kjøpesum etter oppgjørsdagen må kjøper betale forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen og omkostninger betalt, kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen, dersom eiendommen er fraveket. Kjøperen overtar risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen, hvis han ikke har overtatt eiendommen tidligere. Kjøper må forsikre eiendommen fra han har overtatt risikoen, også selv om stadfestelseskjennelsen er påanket til lagmannsretten og/eller kjøper ikke har fått tilgang til eiendommen.

## Anke over stadfestelsen

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra den er avsagt av retten. En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt for retten før kjennelse avsies.

## Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier av eiendommen plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse med bistand fra namsfogden.

## Skjøte

Når kjøperen er blitt eier, vil retten på begjæring fra kjøperen, eventuelt via medhjelper, utstede tvangssalgsskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøper blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling av regelverket. Ytterligere informasjon fremgår av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.



## **Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse**

### **§ 3-1. Innledning**

Medhjelperens godtgjørelse fastsettes av namsmyndigheten etter reglene i dette kapittel.

### **§ 3-2. Godtgjørelse ved tvangssalg av løsøre**

Ved gjennomføring av tvangssalg av løsøre etter [tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 8](#) har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 10 % av kjøpesummen til og med kr 50.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000 og
- 1 % av det overskytende.

Dersom medhjelperen skal fordele og utbetale kjøpesummen til de berettigede, beregnes et tillegg etter følgende satser:

- 5 % av kjøpesummen til og med kr 50.000 og
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000.

### **§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig**

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter [tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11](#) eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter [tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12](#) har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og
- 1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.

<sup>0</sup> Endret ved [forskrifter 11 okt 2002 nr. 1094](#) (i kraft 1 jan 2003), [9 april 2010 nr. 507](#) (gjeld berre medhjelparoppdrag gitt etter 9 april 20

### **§ 3-4. Godtgjørelse ved andre tvangssalg**

Ved gjennomføring av andre tvangssalg enn nevnt i [§§ 3-2](#) og [3-3](#) fastsettes medhjelperens godtgjørelse av namsmyndigheten etter forhåndsavtale med medhjelperen.

### **§ 3-5. Avtale om særlig dekning av utgifter**

Namsmyndigheten og medhjelperen kan avtale at medhjelperen ved gjennomføring av tvangssalg i tillegg til godtgjørelsen etter [§§ 3-2 til 3-4](#) skal ha dekket utgifter til annonsering, taksering o l i den utstrekning det er vanlig ved frivillig omsetning at slike utgifter dekkes særskilt. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

### **§ 3-6. Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse**

Høyere godtgjørelse enn det som følger av [§§ 3-2 til 3-5](#), kan avtales dersom det på forhånd er grunn til å tro, eller det under tvangssalget viser seg, at tvangssalget er vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig ved tvangssalg av formuesgoder av samme art, eller andre særlige forhold tilsier det. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Det kan avtales lavere godtgjørelse enn det som følger av [§§ 3-2 til 3-5](#).

### **§ 3-7. Godtgjørelse dersom tvangssalg gjennom medhjelperen ikke gjennomføres**

Dersom tvangssalget ikke gjennomføres, har medhjelperen krav på å få dekket nødvendige faktiske utgifter og dessuten et rimelig vederlag for arbeidet. Det samme gjelder dersom tvangssalget gjennomføres på annen måte enn gjennom medhjelperen.

Medhjelperens krav på godtgjørelse etter første ledd første punktum halveres, dersom medhjelperen medvirker ved et frivillig salg av samme formuesgode innen seks måneder etter at medhjelperoppdraget opphørte. Er godtgjørelsen allerede utbetalt, kan halvparten kreves tilbake. En medhjelper som medvirker ved et frivillig salg som nevnt i første punktum, skal opplyse namsmyndigheten om salget.

0 Endret ved [forskrift 9 mai 2003 nr. 554](#) (i kraft 1 juli 2003).

Advokat  
**Fredrik Sollie**  
MNA

Jeg tillater meg å gi følgende bud på:

**Gnr 131 bnr 93 snr 72, Ulvenveien 121A, 0665 Oslo**

Budet er på kr.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ + omkostninger iht salgsoppgave  
(gjentas med bokstaver)

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Kjøpet vil bli finansiert slik:

\_\_\_\_\_ Kr. \_\_\_\_\_  
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / ttf.) Lånebeløp

\_\_\_\_\_ Kr. \_\_\_\_\_  
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / ttf.) Lånebeløp

\_\_\_\_\_ Kr. \_\_\_\_\_  
Egenkapital Egenkapitalbeløp

Vennligst spesifiser **egenkapitalen** (disponibelt kontantbeløp, verdi i nåværende bolig e.l.)

Dette budet er bindende for undertegnede til og med den: \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere seks uker.

Jeg har besiktiget eiendommen og mottatt salgsoppgave med alle vedlegg, lest disse, og er gjort meg kjent med at eiendommen selges på tvangssalg, og virkningen av dette, jfr. blant annet avsnittet i salgsoppgave om tvangssalg, samt «Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper». Jeg er kjent med at budet er bindende for meg når det har kommet til medhjelpers kunnskap. Jeg gir medhjelperen fullmakt til å begjære skjøte utstedt, og Oslo tingrett fullmakt til å returnere det underskrevne skjøtet til medhjelperen, jfr. tvfl. § 11-33.

Navn: \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer) \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer) \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer: \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift(er): \_\_\_\_\_

Budskjemaet sendes pr. e-post til [fs@advokatenes.no](mailto:fs@advokatenes.no). Evt. økning av bud skal skje skriftlig, til samme e-postadresse. Budgiver skal etter regelverket legitimere seg. Dette skal skje ved innskanning av bankkort eller førerkort som viser bilde og fødselsnr., og som sendes [f@advokatenes.no](mailto:f@advokatenes.no) sammen med første bud.