

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826

E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-

Fellesgjeld: Kr 32 000,-

Omkostn.: Kr 1 390,-

Total ink omk.: Kr 3 733 390,-

Felleskostn.: Kr 4 140,-

Selger: Ane Ranæs

Salgsobjekt: Andelsleilighet

Eierform: Andel

Byggeår: 1960

BRA-i/BRA Total 49/65 kvm

Tomtstr.: 6776.1 kvm

Soverom: 1

Antall rom: 2

Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 88

Andelsnr.: 32

Oppdragsnr.: 1002260119

Ditt nye hjem?

Velkommen til Karl Staaffs vei 70 - Her får du en lys og koselig 2-roms med gjennomgående planløsning, solrik vestvendt balkong og flere gode kvaliteter. Leiligheten har en svært sentral og sentrumsnær beliggenhet på Ulven, med kort vei til offentlig transport, dagligvare og Oslo sentrum. Her får du et perfekt førstegangskjøp i et etablert og populært område.

Kvaliteter:

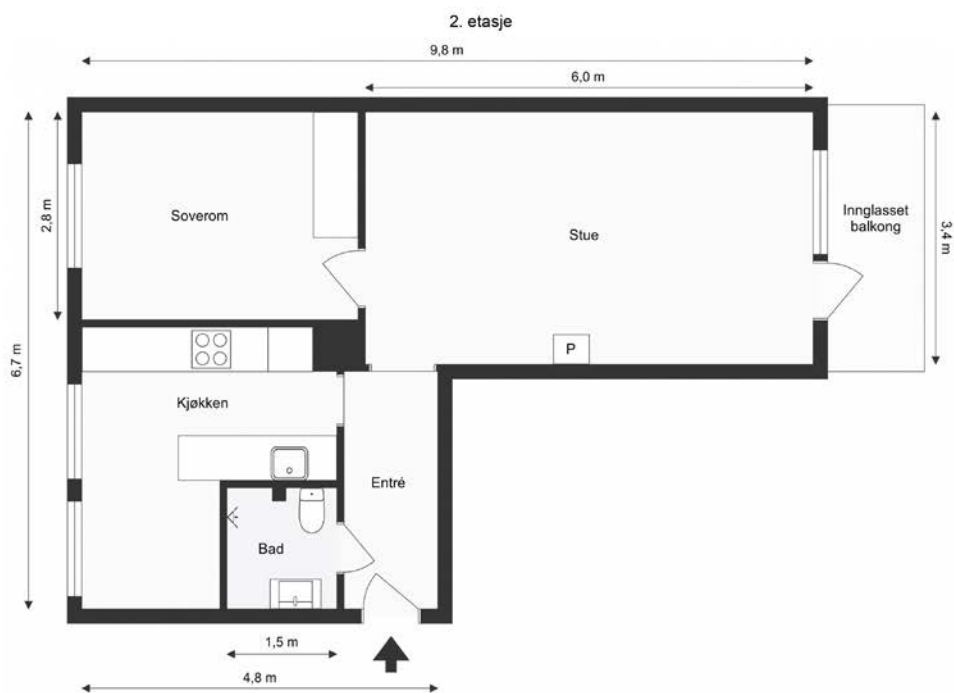
- Delikate fargevalg
- Vedovn i stue
- Separat kjøkken med plass til spisegruppe
- Solrik innglasset balkong
- Helseparklet og malte overflater
- God planløsning
- Kabel-tv og internett inkl
- Soverom med skyvedørgarderobe
- Rikelig med lagringsplass i flere boder
- Ingen forkjøpsrett
- 4 min gange til bussforbindelser og dagligvare



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	20
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	97
Budskjema	106

Plantegning



Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











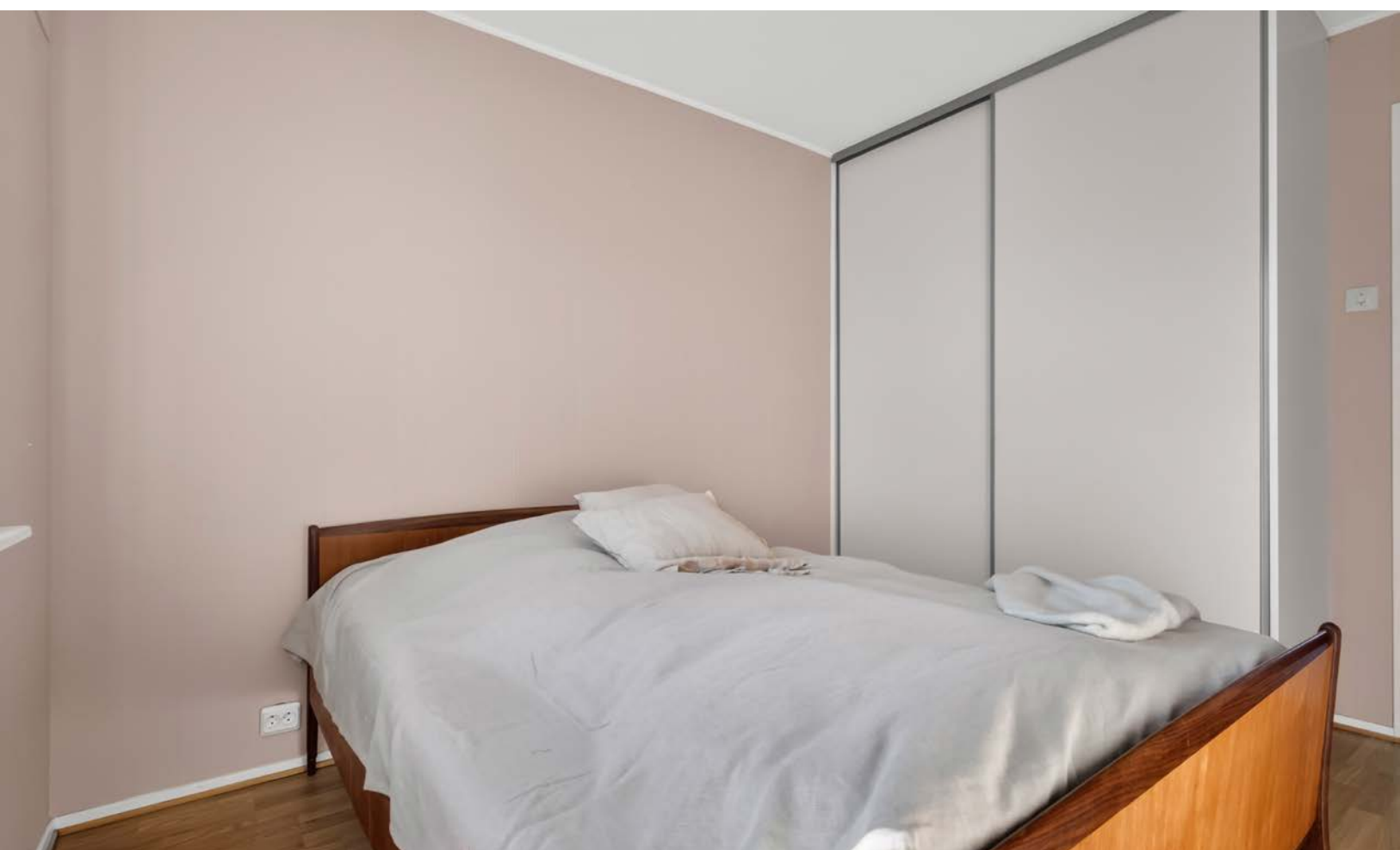


















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA - b: 5 kvm

BRA totalt: 65 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 11 kvm Kjeller og loftsbod

2. etasje

BRA-i: 49 kvm Bad, kjøkken, entré, stue og soverom

BRA-b: 5 kvm Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

6776.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet av Oslo kommune. Festetid er 90 år fra 01.01.1960

Festetid

90

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i etablert, populært og sentrumsnært boligområde på Ulven med kort vei til offentlig kommunikasjon og øvrige fasiliteter.

Matkroken er nærmeste butikk med åpent syv dager i uken, hvor det kun er 5 min gange fra leiligheten. Kort vei til kjøpesentre som Fyrstikktorget, Bryn og Alna senter med det aller meste av forretninger og servicetilbud.

Ulven gjennomgår for tiden er spennende utvikling med nybygg og forretningsbygg samt etablering av flere hyggelige kafeer og spisesteder. Nærhet til Økern som skal utvikles til å bli fremtidens "hovedstad" i øst.

Nærområdet byr også på flotte grøntarealer med gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er kort vei til Valle Hovin med flotte aktivitetsmuligheter. Den nye Vålerenga stadion(Intility Arena) rommer et bredt tilbud av aktiviteter. Arenaen inngår i konseptet Vålerenga kultur- og idrettspark og dekker hele området med Vallhall arena og treningsfeltet. Her finner man blant annet FX fitness club, Valle Hovin Idrettsbarnehage, Vålerenga fotball elite, Valle Hovin videregående skole, stadionpuben ØST og Rema 1000.

Den offentlig kommunikasjonen i området er svært god med flere busslinjer og flybuss i nærheten. Nærmeste busstopp er Teisenkrysset med flere linjer og avganger. Her er det også stoppested for flybussen til Gardermoen. T-bane på Helsfyr med ca. 7 minutters reisetid til sentrum. Helsfyr er forøvrig et knutepunkt med fire T-banelinjer, samt utallige busslinjer. Det går direktelinjer til Blindern og BI i Nydalen, samt at bussen stopper i nærheten av HIO.

Karl Staaffs vei er en blindvei uten gjennomgangstrafikk og fremstår som et godt bevart område med kort vei til offentlig kommunikasjon og hyggelige grøntområder.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG:

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av teglstein og betong. Ytterveggene oppført i betong- og murverk, med etterisolerte fasader med farget pussystem. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertaket er skråtakskonstruksjon (saltak) tekket med takstein. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn.

INNVENDIG:

Gulvene i leiligheten er belagt med fliser og laminatgulv. Innvendige vegger og tak er malte.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Leilighetens interne vann- og avløpsrør er bestående av eldre kobberør og stålrør. 120 liters varmtvannstank fra 2009 er montert i kjøkkeninnredningen. Leiligheten er ventilert med naturlig avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft skjer via ventiler i yttervegg på soverom og kjøkken. Leiligheten er ventilert med naturlig avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft skjer via ventiler i yttervegg på soverom og kjøkken. Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren. Anlegget er av eldre alder og det foreligger ingen dokumentasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja, Ufaglært arbeid: Bytte av klosett i 2023.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- Ja, Salgsoppgave.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

Innhold

Leiligheten ligger i 2 etasje og inneholder bad, kjøkken, entré, stue og soverom.

Innglasset balkong på ca. 7 kvm.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 5 kvm og en bod på loft på ca. 6 kvm.

Boligen disponerer eksterne boder som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsopp-gaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 3:

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det anbefales en full renovering av badet innen kort tid. Badet brukes i dag av nåværende eier(e), men videre bruk av badet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på badet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det som et minimum installeres et lukket dusjkabinett med avløp direkte ned i sluket for å unngå å belaste gulv og vegger med vann ved bruk.

- Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

Utvendig > Vinduer:

- Fastfeltet i stuen fremstår med alders- og værbetinget slitasje. Det er registrert overflateslitasje og mindre sprekkdannelser i trevirket. Isoler-glasset er av eldre type og har nådd en alder hvor redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering må påregnes. Det må påregnes et vedlikeholdsbehov og økt risiko for svikt i funksjon over tid.

Utvendig > Balkongdør:

- Døren fremstår med alders- og værbetinget slitasje. Det er registrert overflateslitasje og mindre sprekkdannelser i trevirket. Isoler-glasset er av eldre type og har nådd en alder hvor redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering må påregnes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

- Vannrørene er av eldre alder og deler av rørsystemet har utløpt den forventete brukstiden. Det er ingen interne stoppekraner i leiligheten som stenger vannet til badet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

- Avløpsrørene er av eldre alder og deler av rørsystemet har utløpt den forventete brukstiden.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

- Det er ikke etablert tilluft i stue. Eksisterende ventiler på kjøkken og bad er delvis blokkert og overmalt, og fungerer derfor ikke som tiltenkt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

- Varmtvannsberederen er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dagens forskriftskrav tilsier fast elektrisk tilkobling. Det er ikke etablert lekkasjesikring i tilknytning til berederen.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:

- Kjøkkenventilatoren er montert i et veggskap/overskap, men det er ikke etablert utluft (ventilasjon) ut fra dette skapet. Avtrekksluften fra viften stopper i skapet, som igjen fører til at viften ikke fungerer som tiltenkt.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Alle fastmonterte gjenstander medfølger.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger:

- Kjøleskap og fryser
- Vaskemaskin
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia for kabel-tv/internett. Pakke flex basis på kr 449,- faktureres med felleskostnadene.

Parkering

Borettslaget har garasjeplasser og parkeringsplasser til utleie. Det er mulighet for lading på plassene. Det er mulig å benytte ladeboksene på næringsplassene ved Karl Staaffs vei 6 utenom åpningstid, det er også kommunale ladeplasser nederst i Karl Staaffs vei.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 78816303

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad ellers panelovn i stuen og kjøkkenet.

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk er på ca. 2 755 kWh. Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 700 000

Omkostninger kjøper

3 700 000 (Prisantydning)

32 000 (Andel av fellesgjeld)

3 732 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 733 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 742 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 745 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 909 290 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 637 159 for år 2025

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer kabel-tv og internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, festeavgift, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 140

Andel Fellesgjeld

Kr 32 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 10 383

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

GULLHAUG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

952677837

Andelsnummer

32

Om borettslaget

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Borettslagets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/gullhaugbrl/oppslagstavle>

Styret har i løpet av perioden gjennomført faste styremøter og ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Styret har jobbet med beboersaker, klagehåndtering, fulgt opp beboere. Styret har jobbet med innhenting av tilbud og anbud på tjenester hos ulike leverandører som forsikring, renhold og TV og internett. Styret har jobbet med planlegging av og utføring prosjekter som

- Avfallsanlegg 2024.

- Service og reparasjon av balkonger 2024-2025.

- Plantegning og oppgradering av uteområde 2024.

Drift av parkeringsanlegg og oppfølging av leieavtaler.

Kommunikasjon og jevnlig dialog med våre leverandører.

Organisering og planlegging av dugnad.

Oppfølging av nye beboere.

Regelmessig tilsyn av sameiets eiendom.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1212.37.52218
Nominell rente (flyt): 5,75 %
Innfrielsesår: 2029
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 4
Saldo pr 01.04.2026: 1 041 995 kr
Andel av saldo: kr 16 314
IN-ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr. Alle husdyret skal registreres av styret. Forutsetningen er at de ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 132, bruksnummer 88 i Oslo kommune. Andelsnr. 32 i GULLHAUG BORETTSLAG med orgnr. 952677837

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/132/88:

25.05.1965 - Dokumentnr: 6938 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 854

BEST. OM VARIGHET

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

25.05.1965 - Dokumentnr: 6938 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

25.05.1965 - Dokumentnr: 6938 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 854

BEST. OM VARIGHET

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

23.12.1964 - Dokumentnr: 17277 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:132 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.03.1963. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.03.1963.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Deler av eiendommen er regulert til byggegrense og annet veiareal. Sele eiendommen er uregulert, men avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplan. Eiendommen ligger i rød og gulv støvsone fra veg, samt i hensynssone for gjennomføringssone for høyspentlinje.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 850,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no / Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO


Salgsoppgavedato

29.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Karl Staaffs vei 70 , 0665 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 132, bnr. 88

 Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 14377-3462

Eiendomsverdi ref nr: OZ8442

Autorisert foretak: ALEKSANDER RØV AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aleksander Røv'.

Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av teglstein og betong. Ytterveggene oppført i betong- og murverk, med etterisolerte fasader med farget pussystem. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertaket er skråtakskonstruksjon (saltak) tekket med takstein. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn.

Leiligheten har malte trevinduer fra 2012 med isolerglass på soverommet og på kjøkkenet. I stuen er det et fastfelt av isolerglass fra 1986. Malt balkongdør i tre fra 1986 utført med isolerglass. Isolerglasset ser ut til å være byttet i ettertid av installering av døren, men nøyaktig tidspunkt er ikke kjent. Finært entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB30.

Vestvendt innglasset balkong på 5 m2 med utgang fra stuen. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon aluminiumrekkeverk med innglassing.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med fliser og laminatgulv. Innvendige vegger og tak er malte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad av eldre alder. Sluket er et støpejernssluk fra byggeår, 1960, og det er ingen kjente tettesjikt/membraner på badet. Badet er utstyrt med et dusjhjørne, et gulvmontert toalett og er servantinnredning. Rommet er ventilert via en ventilasjonsventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Nisje til oppvaskmaskin, vaskemaskin, komfyr og kjøleskap. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leilighetens interne vann- og avløpsrør er bestående av eldre kobberør og stålrør. 120 liters varmtvannstank fra 2009 er montert i kjøkkeninnredningen.

Leiligheten er ventilert med naturlig avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft skjer via ventiler i yttervegg på soverom og kjøkken.

Varmekabler i gulv på bad ellers panelovn i stuen og kjøkkenet.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i

trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren.
Anlegget er av eldre alder og det foreligger ingen dokumentasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

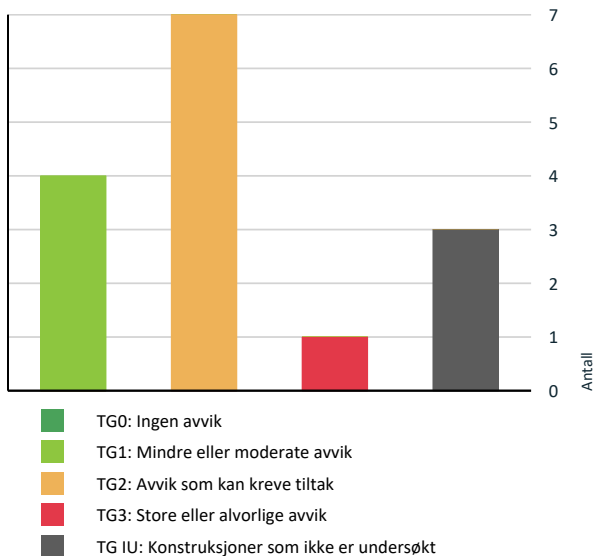
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

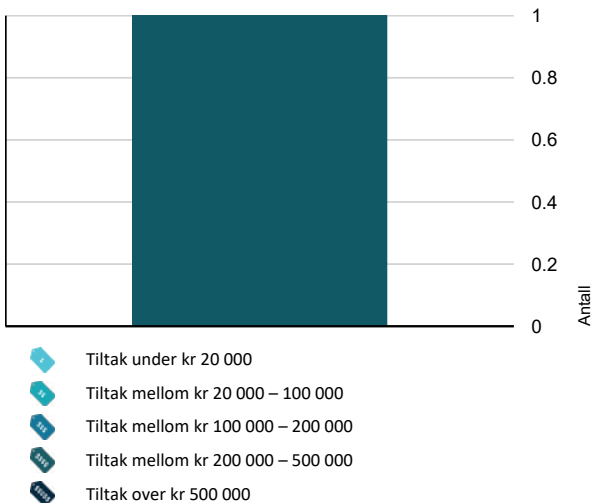
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

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

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

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

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

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1960

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer fra 2012 med isolerglass på soverommet og på kjøkkenet. I stuen er det et fastfelt av isolerglass fra 1986.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fastfeltet i stuen fremstår med alders- og værbettinget slitasje. Det er registrert overflateslitasje og mindre sprekkdannelser i trevirket. Isolerglasset er av eldre type og har nådd en alder hvor redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering må påregnes. Det må påregnes et vedlikeholdsbehov og økt risiko for svikt i funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer med slitasje vil ha redusert levetid sammenlignet med nyere vinduer. Forholdet medfører økt behov for vedlikehold, herunder overflatebehandling og justering av beslag ved behov.

Det må påregnes utskifting av fastfeltet i stuen på sikt. Dersom vedlikehold ikke gjennomføres kan slitasjen øke og føre til ytterligere svekkelse av funksjon og tetthet.



TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre fra 1986 utført med isolerglass. Isolerglasset ser ut til å være byttet i ettertid av installering av døren, men nøyaktig tidspunkt er ikke kjent.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren fremstår med alders- og værbebetinget slitasje. Det er registrert overflateslitasje og mindre sprekkdannelser i trevirket. Isolerglasset er av eldre type og har nådd en alder hvor redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører med slitasje vil ha redusert levetid sammenlignet med nyere dører. Forholdet medfører økt behov for vedlikehold, herunder overflatebehandling og justering av beslag ved behov.

Utskifting kan ikke utelukkes sikt. Dersom vedlikehold ikke gjennomføres kan slitasjen øke og føre til ytterligere svekkelse av funksjon og tetthet.

1 TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Beskrivelse

Finé entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB30.



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt innglasset balkong på 5 m2 med utgang fra stuen. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon aluminiumrekkverk med innglassing.

INNVENDIG

1 TG 1U Overflater

Beskrivelse

Gulvene i leiligheten er belagt med fliser og laminatgulv. Innvendige vegger og tak er malte.

Overflater i boligen er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

Det ble utført en stikkprøvekontroll av rettheten av etasjeskillet i 2 rom i leiligheten. Følgende ble registrert i stue og soverom: Tilfeldige målinger i gulvet viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom i leiligheten er ikke kontrollert og andre avvik kan forekomme i disse rommene.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad av eldre alder. Sluket er et støpejernssluk fra byggeår, 1960, og det er ingen kjente tettesjikt/membraner på badet. Badet er utstyrt med et dusjhjørne, et gulvmontert toalett og er servanttinnredning. Rommet er ventilert via en ventilasjonsventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er en eldre konstruksjon bygget etter byggt tekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at badet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette badet ble bygget. I tillegg har badets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra badet vil øke med årene som går. Sluket på badet er et støpejernssluk med rustdannelse og manglende stakplugg, som gjør at det er luftlekkasjer fra avløpssystemet og inn på badet/leiligheten. Det er begrenset med ventilasjon i rommet, og det er synlig at malingen i taket har krakkelert/sprukket opp som følge av dette (økt fuktbelastning).

Konsekvens/tiltak

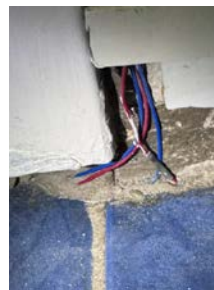
- Andre tiltak:

Det anbefales en full renovering av badet innen kort tid. Badet brukes i dag av nåværende eier(e), men videre bruk av badet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på badet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det som et minimum installeres et lukket dusjkabinett med avløp direkte ned i sluket for å unngå å belaste gulv og vegger med vann ved bruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Støpejernssluk fra 1960



Kabler ved døren må undersøkes dersom badet ikke renoveres.



Løse fliser.



Krakkelering av maling i innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murkonstruksjoner).

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Nisje til oppvaskmaskin, vaskemaskin, komfyr og kjøleskap.



Det var pågående arbeider med utskifting av benkeplate på befaringsdagen. Ettersom arbeidet ikke var ferdigstilt er også vurderingen begrenset av dette.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er montert i et veggskap/overskap, men det er ikke etablert utluft (ventilasjon) ut fra dette skapet. Avtrekksluften fra viften stopper i skapet, som igjen fører til at viften ikke fungerer som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilfredsstillende funksjon må det etableres kanal fra ventilatoren og ut av skapet. Det anbefales, dersom forholdene tillater det, å føre avtrekket til det fri.

Dersom utlufting til det fri ikke er mulig eller tillatt i bygget, bør ventilatoren være utstyrt med egnet kullfilter eller plasmfilter slik at luften renses før den tilbakeføres til rommet.

Uten utbedring vil ventilasjonen fra kjøkkenet være mangelfull, noe som kan føre til opphopning av matos og fukt i boligen.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Leilighetens interne vannrør er bestående av eldre kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrørene er av eldre alder og deler av rørsystemet har utløpt den forventete brukstiden. Det er ingen interne stoppekraner i leiligheten som stenger vannet til badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere interne stoppekraner for å kunne stenge vanntilførselen til badet ved behov.

På grunn av alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer og svikt i rørsystemet over tid. Det bør derfor vurderes utskifting av vannrørene, særlig i forbindelse med rehabilitering av badet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan eventuelle lekkasjer bli vanskeligere å håndtere og føre til økt skadeomfang.

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i leiligheten er stålrør av eldre alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrørene er av eldre alder og deler av rørsystemet har utløpt den forventete brukstiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert akutte funksjonssvikt, men på grunn av alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer, korrosjon og tilstopping.

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrørene, særlig i forbindelse med rehabilitering av badet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer eller tilbakeslag med påfølgende skade på bygningsdeler og økte kostnader.

Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert med naturlig avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft skjer via ventiler i yttervegg på soverom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilluft i stue. Eksisterende ventiler på kjøkken og bad er delvis blokkert og overmalt, og fungerer derfor ikke som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft i stue, for eksempel via ventil i yttervegg eller spalte i vindu/balkongdør.

Videre bør eksisterende ventiler på kjøkken og soverom åpnes og settes i funksjon.

Uten tilfredsstillende ventilasjon vil luftutskiftningen være begrenset, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt fuktbelastning over tid.

Tilstandsrapport



Ventil er malt igjen



Ventil er malt igjen



Blokkert/stengt ventil.

🕒 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

120 liters varmtvannstank fra 2009 er montert i kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dagens forskriftskrav tilsier fast elektrisk tilkobling. Det er ikke etablert lekkasjesikring i tilknytning til berederen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kravet til fast tilkobling er ikke tilbakevirkende, men det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å øke sikkerheten. Arbeidet må utføres av kvalifisert elektriker.

Det anbefales å etablere lekkasjesikring, eksempelvis i form av oppsamlingskar med avrenning eller fuktsensor med automatisk avstengning. Uten lekkasjesikring vil eventuelle lekkasjer kunne føre til vannskader med påfølgende kostnader.



🕒 TG IU Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmekabler i gulv på bad ellers panelovn i stuen og kjøkkenet.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren.
Anlegget er av eldre alder og det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ja

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget, og grunnet manglende kjennskap anbefales det derfor å utføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget for å kunne dokumentere tilstanden skikkelig. En slik kontroll utføres av en el-takstmann, eller evt. en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
1. Det mangler røykvarsler på kjøkkenet.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

1. Det anbefales å etablere et tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen i henhold til gjeldende krav. Varslerne bør plasseres slik at de dekker alle relevante soner, herunder kjøkken, stue, soner utenfor soverom og tekniske rom, samt at alarmen er tydelig hørbar i alle oppholdsrom og soverom med lukkede dører.

Manglende eller utilstrekkelig brannvarsling reduserer tiden for varsling ved brann, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og skadeomfang.

2. Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

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

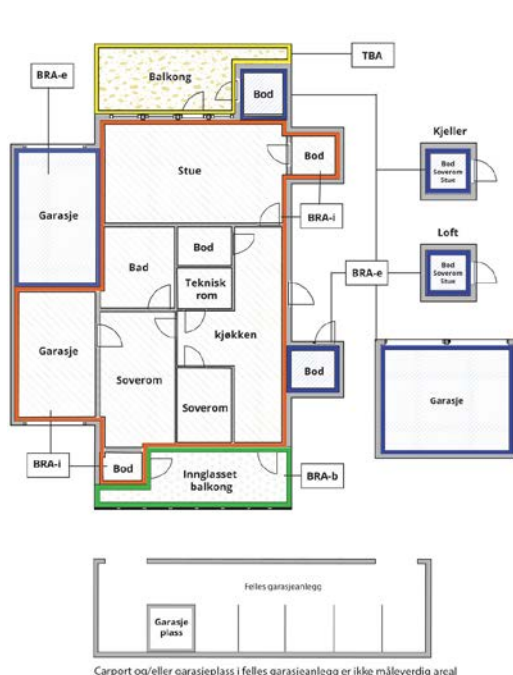
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		6		6		7	13
2. Etasje	49		5	54			54
Kjeller		5		5			5
SUM	49	11	5			7	72
SUM BRA	65						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Bad, kjøkken, entré, stue, soverom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,43 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Arbeid utført som egeninnsats:

Lagt nytt gulv på kjøkken.

Pusset og oljet kjøkkenbenk

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	132	88		0	6776.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Karl Staaffs vei 70

Hjemmelshaver

Oslo Kommune (Bortfester)

Gullhaug Borettslag (Fester)

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952677837			Ranes Ane

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
32

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Signert 07.04.2026	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt tegning		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ane Ranes

Boligen

Karl Staaffs vei 70

0665 OSLO

0301-132/88/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av klosett

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Salgsoppgave

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Fremtiden Eiendomsmegling AS

E-post: Kristina.Erevik@aktiv.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Gullhaug Borettslag

Megleropplysninger

14.04.2026

Vi viser til forespørsel av 13.04.2026

Boligselskap: Gullhaug Borettslag
Organisasjonsnr: 952 677 837
Gnr./bnr: 132/88
Eier(e): Ane Ranæs

Seksjons-/andelsnr: 32
Adresse: Karl Staaffs vei 70, 0665 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/gullhaugbrl
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/gullhaugbrl/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/
klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring, avtalensr 78816303
- Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Forkjøpsrett: Ingen
- Tomt: Festet
- Parkeringsbestemmelser: Det er mulig for beboerne å leie parkeringsplass

Informasjon om lån -

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1212.37.52218
Nominell rente (flyt):	5,75 %
Innfrielsesår:	2029
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.04.2026:	kr 1 041 995
Andel av saldo:	kr 16 314
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.140,- pr. md.

Felleskostnadene inkluderer: Kabel-TV og internett (grunnpakke), styrehonorar, byggforsikring, forretningsførsel, revisjon, festeavgift, energi/fyring fellesareal og mindre vedlikehold.

Parkering etter venteliste:

Parkeringsplasser fordeles etter venteliste og medfølger ikke boligen ved salg.

Pr. 01.04.25 opplyser styreleder at det er ledige plasser. Pris for parkering er kr 501,- pr. mnd.

Borettslaget har fått avslag av kommunen vedr. etablering av ladestasjoner.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	10 383	32 449

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Gullhaug Borettslag

6. mai 2025



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Gullhaug Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 06.05.2025
Tidspunkt: 18.00
Sted: Karl Staaffs Vei 74, bomberom

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 Forslag til saker



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Eirik Ellertsen	På valg:	2025
Styremedlem	Amang Star	På valg:	2026
Styremedlem	Linn Andersen Willhelmsen	På valg:	2026
Varamedlem	Nima Nemati	På valg:	2025
Varamedlem	Sarish Riaz	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/hp/gullhaugbrl/oppslagstavle>

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: SLM

Forsikring

Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 78816303

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført faste styremøter og ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Styret har jobbet med beboersaker, klagehåndtering, fulgt opp beboere.

Styret har jobbet med innhenting av tilbud og anbud på tjenester hos ulike leverandører som forsikring, renhold og TV og internett.

Styret har jobbet med planlegging av og utføring prosjekter som

- Avfallsanlegg 2024.
- Service og reparasjon av balkonger 2024-2025.
- Plantegning og oppgradering av uteområde 2024.

Drift av parkeringsanlegg og oppfølging av leieavtaler.

Kommunikasjon og jevnlig dialog med våre leverandører.

Organisering og planlegging av dugnad.

Oppfølging av nye beboere.

Regelmessig tilsyn av sameiets eiendom.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Gullhaug Borettslag

Orgnr: 952 677 837

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	1 361 161	1 126 948
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-126 544	451 761
Endring av egenkapital	0	17 464
Avdrag lån	239 910	235 012
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-366 454	234 213
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	994 707	1 361 161
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 071 864	1 486 067
Kortsiktig gjeld	77 157	124 906
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	994 707	1 361 161



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	3 158 585	3 010 046	3 166 272	3 263 280
Annen driftsrelatert inntekt	3	55 298	103 116	104 004	57 240
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 213 883	3 113 162	3 270 276	3 320 520
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	16 920	16 920	16 920	17 000
Styreonorar	5	120 000	120 000	120 000	120 000
Forsikring		212 285	196 379	213 984	233 160
Forretningsførsel		103 175	97 060	103 200	106 800
Revisjon		10 375	5 750	5 750	10 400
Kommunale avgifter		687 395	592 372	684 780	760 080
Eiendoms- og festeavgift		96 396	96 396	96 400	96 360
Energi/fyring		85 830	79 100	77 000	87 960
Kabel-TV/internett		389 196	370 726	394 250	402 840
Vedlikehold	6	682 238	87 938	1 080 000	33 960
Vaktmestertjenester		413 461	395 653	415 700	426 600
Renhold		142 447	130 046	140 140	150 720
Andre driftskostnader	7	354 137	415 281	370 160	409 320
SUM DRIFTSKOSTNADER		3 313 856	2 603 621	3 718 284	2 855 200
DRIFTSRESULTAT		-99 973	509 541	-448 008	465 320
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	8	61 645	34 513	0	19 560
Finanskostnader		88 216	92 294	90 936	79 320
RESULTAT FINANSPOSTER		26 571	57 780	90 936	59 760
Resultat		-126 544	451 761	-538 944	405 560
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	-126 544	451 761		
SUM DISPONERING		-126 544	451 761		



Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	508 834	508 834
SUM ANLEGGSMIDLER		508 834	508 834
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-27 522	1 025
Forskuddsbetalte kostnader	11	462 261	446 799
Bankinnskudd		637 125	1 038 243
SUM OMLØPSMIDLER		1 071 864	1 486 067
SUM EIENDELER		1 580 699	1 994 901
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		6 000	6 000
Udekket tap	9	-343 600	-217 056
SUM EGENKAPITAL		-337 600	-211 056
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 364 141	1 604 051
Borettsinnskudd		477 000	477 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 841 141	2 081 051
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		60 152	99 983
Påløpt rente		17 005	23 039
Annen påløpt kostnad		0	1 884
SUM KORTSIKTIG GJELD		77 157	124 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 580 699	1 994 901
Pantestillelse	13	4 000 000	



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 120.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:

Eirik Ellertsen stiller til valg som styreleder for **to** år

5.2 Valg av et styremedlemmer

Styremedlem Linn Andersen Willhelmsen er på valg i 2026, men trekker seg fra sitt verv. Derfor trengs det et nytt styremedlem til dette vervet. Hans-Christian Bærø Kinge er blitt forselått som styremedlem for dette vervet.

Hans-Christian Bærø Kinge stiller til valg som styremedlem for **et** år.

5.3 Valg av to varamedlemmer

Det er to varamedlemmer på valg for 2025. Ingen har meldt kandidatur, dersom det ikke kommer noen forslag vil dette bli tatt under generalforsamlingen



6. INNKOMNE SAKER

6.1 Forslag til saker

Forslagstiller:

Filip Hoelgaard

Saksgrunnlag:

- Fornyelse av inngangsparti/calling (Det er flere innganger med knekt skifer og dør som av og til ikke lukkes skikkelig).
- Rehabilitering/fornyelse av fasade (Fasaden vegynner å se veldig slitt ut, og områder begynner å sprekke og falle av).
- Ny asfalt med fartsdumper (Asfalt sprekker opp, og fartsdumpene faller ofte bort).

I sum er dette oppgraderinger som er mer omfattende og kan kreve større investeringer, men, jeg mener at dette vil være rehabilitering og vedlikehold som er viktig å gjøre fortløpende fordi:

1. Kostnaden ved å vente for lenge kan bli høyere og komme brått. Ved å starte en prosess tidlig gjør fornyelsen av byggene forutsigbar.
2. Økt boligverdi på andeler.
3. Trivsel blant beboere ved at borettslaget sammen bidrar til å holde god standard på fellesområdene og utseende. Borettslaget oppleves pr i dag slitt, og har behov for vedlikehold/oppgraderinger.

Forslag til vedtak:

Det har ikke kommet noen forslag fra beboer til vedtak

Styrets vurdering:

Styret har vurdert forslaget og styret mener at dette går under vanlig vedlikehold

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Gullhaug Borettslag

Møtedato: tirsdag, 6. mai 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18.00
Møtested: Karl Staaffs Vei 74, bomberom

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Martin Solheim foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Martin Solheim foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Hans-Christian Bærø Kinge foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

18 velg type eier

1 fullmakter

Totalt 19 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 120.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Det bel under generalforsamlingen kommet med et benkeforslag om valg om stemme ned styreleder mot at Amang trer inn som styreleder. Til kommentar til forsalget nevnte Amang at han ønsket at Eirik fortsatt skulle sitte som styreleder. Når da ikke den som ble foreslått som styreleder (Amang) ønsket å sitte som styreleder og det ikke kom noen andre forsalg i salen ble det gjort avstemming på normalt sett, der det ble stemt over om noen hadde innvendinger mot Eirik Eilertsen skulle bli valgt som styreleder. Det var 8 stemmer som var mot dette forslaget. Resten godkjente forslaget om at Eirik Eilertsen skal sitte som styreleder i to år.

Eirik Ellertsen ble valgt som styreleder for to år, godkjent med flest stemmer for. Med 8 stemmer mot. Resterende andelseiere godkjente forslaget.

5.2. Valg av et styremedlemmer

Styremedlem Linn Andersen Wilhelmsen er på valg i 2026, men trekker seg fra sitt verv. Derfor trengs det et nytt styremedlem til dette vervet. Hans-Christian Bærø Kinge er blitt foreslått som styremedlem for dette vervet.

Hans-Christian Bærø Kinge ble valgt som styremedlem for ett år godkjent, enstemmig.

5.3. Valg av to varamedlemmer

Milena Kocic ble valgt som varamedlem for ett år godkjent, enstemmig.

Nima Nemati ble valgt som varamedlem for ett år godkjent, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Eirik Ellertsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Hans-Christian Bærø Kinge	På valg: 2026
Styremedlem:	Amang Star	På valg: 2026
Varamedlem:	Milena Kocic	På valg: 2026
Varamedlem:	Nima Nemati	På valg: 2026

6. Innkomne forslag

6.1 Forslag til saker

Forslagstiller:

Filip Hoelgaard

Saksgrunnlag:

- Fornyelse av inngangsparti/calling (Det er flere innganger med knekt skifer og dør som av og til ikke lukkes skikkelig). - Rehabilitering/fornyelse av fasade (Fasaden begynner å se veldig slitt ut, og områder begynner å sprekke og falle av).
- Ny asfalt med fartsdumper (Asfalt sprekker opp, og fartsdumpene faller ofte bort).

I sum er dette oppgraderinger som er mer omfattende og kan kreve større investeringer, men, jeg mener at dette vil være rehabilitering og vedlikehold som er viktig å gjøre fortløpende fordi:

1. Kostnaden ved å vente for lenge kan bli høyere og komme brått. Ved å starte en prosess tidlig gjør fornyelsen av byggene forutsigbar.
2. Økt boligverdi på andeler.
3. Trivsel blant beboere ved at borettslaget sammen bidrar til å holde god standard på fellesområdene og utseende. Borettslaget oppleves pr i dag slitt, og har behov for vedlikehold/oppgraderinger.

Forslag til vedtak:

Det har ikke kommet noen forslag fra beboer til vedtak

Styrets vurdering:

Styret har vurdert forslaget og styret mener at dette går under vanlig vedlikehold

Vedtak:

Det ble enighet av flertall av stemmene at saken taes til orientering



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Gullhaug Borettslag
20. april 2026



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Gullhaug Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 20.04.2026
Tidspunkt: 18:00
Sted: Karl Staaffs Vei 74, bomberom

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNKOMNE FORSLAG

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Eirik Ellertsen	På valg:	2027
Styremedlem	Hans-Christian Bærø Kinge	På valg:	2026
Styremedlem	Amang Star	På valg:	2026
Varamedlem	Milena Kocic	På valg:	2026
Varamedlem	Nima Nemati	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/companies/gullhaugbrl/contact>

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: SLM Revisjon AS

Forsikring

Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 78816303

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Arbeid med fasade. Oppgradering/utskifting av feieluker og ventilasjon. Div befaringer/kontakt m kommunen ang byggearbeid planlagt på parkering/foran 80-82. Fått div tilbud på fiber/tv.gått igjennom og avtalt ny avtale.Alt vanlig styrearbeid som parkering trappevask renovasjon skadedyr naboklager og beboerhenvendelser mm. Holdt av en nabolagsfestt med grilling og god stemning en julegrantenning med nisse pepperkaker og bålkos.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Gullhaug Borettslag

Orgnr: 952 677 837

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	994 707	1 361 161
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-78 321	-126 544
Endring av egenkapital	-126 544	0
Avdrag lån	255 533	239 910
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-460 398	-366 454
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	660 853	994 707
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	839 659	1 071 864
Kortsiktig gjeld	178 806	77 157
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	660 853	994 707



Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	3 248 376	3 158 585	3 263 280	3 335 073
Annen driftsrelatert inntekt	3	47 118	55 298	57 240	5 784
SUM DRIFTSINNEKTER		3 295 494	3 213 883	3 320 520	3 340 857
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	16 920	16 920	17 000	17 000
Styrehonorar	5	120 000	120 000	120 000	120 000
Forsikring		247 761	212 285	233 160	279 567
Forretningsførsel		106 786	103 175	106 800	111 700
Revisjon		11 656	10 375	10 400	11 700
Kommunale avgifter		743 616	687 395	760 080	767 074
Eiendoms- og festeavgift		96 396	96 396	96 360	96 400
Energi/fyring		88 185	85 830	87 960	87 900
Kabel-TV/internett		414 159	389 196	402 840	323 280
Vedlikehold	6	549 388	682 238	33 960	150 000
Vaktmestertjenester		410 930	413 461	426 600	445 157
Renhold		154 370	142 447	150 720	164 519
Andre driftskostnader	7	385 996	354 137	399 360	252 988
SUM DRIFTSKOSTNADER		3 346 163	3 313 855	2 845 240	2 827 285
DRIFTSRESULTAT		-50 669	-99 973	475 280	513 572
FINANSINNEKTT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	8	46 906	61 645	19 560	21 900
Finanskostnader		74 558	88 216	79 320	58 209
RESULTAT FINANSPOSTER		27 652	26 571	59 760	36 309
Resultat		-78 321	-126 544	415 520	477 263
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	-78 321	-126 544		
SUM DISPONERING		-78 321	-126 544		



Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	508 834	508 834
SUM ANLEGGSMIDLER		508 834	508 834
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 097	-27 522
Forskuddsbetalte kostnader	11	141 429	462 261
Bankinnskudd		697 133	637 125
SUM OMLØPSMIDLER		839 659	1 071 864
SUM EIENDELER		1 348 493	1 580 699
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		6 000	6 000
Udekket tap	9	-421 921	-343 600
SUM EGENKAPITAL		-415 921	-337 600
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 108 608	1 364 141
Borettsinnskudd		477 000	477 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 585 608	1 841 141
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		166 057	60 152
Påløpt rente		12 749	17 005
SUM KORTSIKTIG GJELD		178 806	77 157
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 348 493	1 580 699

**Forslag til vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 120.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av to styremedlemmer

Hans-Christian Bærø Kinge stiller til valg som styremedlem for **to** år
Amang Star stiller til valg som styremedlem for **to** år

5.2 Valg av to varamedlemmer

Det er to varamedlemmer på valg i år. Det er ingen som har meldt interesse. Det anbefales at andelseiere tar kontakt med styret i forkant av generalforsamlingen for å melde interesse som varaverv. Varamedlem stiller da til valg for ett år.

HUSORDENSREGLER FOR A/L GULLHAUG BORETTSLAG

1. GENERELT

- 1.1 Husordensreglene inngår som del av husleiekontrakten og vedtektene. Borettslaga er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å overholde følgende fastsatte husordensregler.
- 1.2 Borettslaga er pliktet å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og på borettslagets område.
- 1.3 Husordensreglene inneholder så vel plikter som rettigheter. Overtredelse av husordensreglene anses som misligholdelse av husleiekontrakten.
- 1.4 Meldinger fra styret til borettslaga ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser som en del av leiekontrakten.
- 1.5 Husdyrhold er tillatt. Se ellers punkt 8, Regler om Husdyrhold, som er en del av husordensreglene.
- 1.6 Henvendelser fra borettslaga vedrørende husordensreglene eller annet skal sendes styret skriftlig.
- 1.7 Det vises for øvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om borettslagaes plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og om framleie. For øvrig vises til Norsk Lov og andre offentlige regler og bestemmelser som kan komme til anvendelse.
- 1.8 "Helligdagsfredloven av 1995 bestemmer at på helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som intet noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.
Følgende dager er helligdager: vanlige søndager, nyttårsdag, skjærtorsdag, langfredag, første påskedag, annen påskedag, Kristi Himmelfartsdag, første pinsedag, annen pinsedag, første juledag, samt annen juledag."

2. LEILIGHETENE

- 2.1 Leilighetene og balkongene må ikke nyttes slik at det er til sjenanse for de øvrige beboerne.
- 2.2 Leilighetene skal bare brukes til bolig som fastsatt i husleiekontrakten. Det er ikke lov å drive noen form for inntektsbringende arbeid/ næringsvirksomhet uten skriftlig tillatelse fra styret. Oppstart av arbeid/ næringsvirksomhet uten skriftlig samtykke fra borettslaget blir regnet som brudd på husleiekontrakten/ vedtektene.
- 2.3 Det skal normalt være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 07.00.
- 2.4 Bygningsmessige arbeider, som innebærer støy, kan kun skje frem til 20.00. Det er ikke tillatt med støyende arbeider på helligdager og søndag.
- 2.5 Ved spesielle arrangementer eller større arbeider i leiligheten henstilles det om å varsle beboere i oppgangen på forhånd.
- 2.6 Musikk- og sangøvelser/ undervisning er ikke tillatt etter kl 20.00 og før kl 09.00 og på søn- og helligdager.
- 2.7 Musikk på radio/ TV m.v. i leilighetene eller på balkongene må ikke spilles så høyt at det virker sjenerende.
- 2.8 Kast ikke ting i vask eller sluk som kan stoppe avløpet.

- 2.9 Kraner og klosetter skal til enhver tid være i orden, slik at det ikke oppstår støy på grunn av defekte pakninger, ventiler og lignende. Utskifting av disse deler finner sted snarest.
- 2.10 Stakk avløpene en gang iblant slik at disse ikke så lett stoppes til.
- 2.11 Det anbefales og monteres stengekran i leiligheten.
- 2.12 Sjekk spesielt varmtvannsberederen med visse mellomrom.
- 2.13 Ifølge bygningsforskriftene er det ikke tillatt å montere avtrekksvifte fra oven med utblåsning gjennom lufteventil. Det er tillatt å montere omluftsvifte med kullfilter. Det er heller ikke tillatt å bruke tørkeskap med avtrekk gjennom vindu eller lufteventil.
- 2.14 Røykvarsler og brannslukningsapparat tilhører hver leilighet og skal ikke fjernes. Hver borettslagger må selv sørge for at dette utstyr til enhver tid virker.
- 2.15 Vinduer og dører må ikke settes opp uten at de er forsvarlig festet.
- 2.16 Det må ikke brukes andre navneskilt på postkasser og ringeapparat enn det som er godkjent av styret.
- 2.17 Se ellers Lov om Borettslag når det gjelder borettslaggerens vedlikeholdsplikt av leiligheten.

3. BALKONGER

- 3.1 Det er ikke tillatt å bore i balkonggulv, tak, balkongstål eller vegger.
- 3.2 Følgende dekke er tillatt å legge på betonggulv. Selvdrenerende balkonggress, trelemmer, epoxy-basert maling. Det er ikke tillatt å legge fliser på balkonggulvet.
- 3.3 Det er ikke tillatt å fjerne eller endre noe på innglassingen på balkongen.
- 3.4 Utelamper kan monteres hvis det gjøres fagmessig. Skader som oppstår hvis montering ikke er gjort fagmessig må dekkes av andelseieren.
- 3.5 Oppsetting av gjenstander som kan være til sjenanse eller endre fasaden, må ikke foretas uten tillatelse fra styret.
- 3.6 Tørking lufting og risting av tepper, sengetøy o.a over verandakant eller vindu er forbudt.
- 3.7 Montering av private utendørs radio-, fjernsyn-, og parabolantenn er bare tillatt innenfor verandaens areal. Fastmontering er ikke tillatt verken på gulv, vegg eller tak.
- 3.8 Bruk av elektrisk- og gassgrill er tillatt
- 3.9 Balkongene må ikke brukes som lagringsplass.

4. TRAPPEROM, FELLESROM, KJELLER ETC

- 4.1 Enhver borettslagger skal holde det rent og ryddig under trappene og i kjellerrom.
- 4.2 Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppganger slik at matlukt og dårlig luft sjenerer.
- 4.3 Barnevogner, ski, kjelker, sykler, møbler m.v må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller besøkende. Tilfluktsrom og sjaktrom kan brukes til oppbevaring av disse. Uteboden kan benyttes til barnevogner.
- 4.4 Moped/ scooter er ikke tillatt å oppbevare i kjellerrom ifølge Oslo Brannvesens bestemmelser.
- 4.5 Avfall, møbler, klær, sko og lignende må ikke hensettes i oppganger, kjellerganger, tilfluktsrom eller sjaktrom. Dette fordi det skal være frie adkomst/ rømningsveier i krisesituasjoner.

- 4.6 Inngangsdører, dører til loft og kjeller skal til enhver tid være låst. Dette gir trygghet for beboerne.
- 4.7 Påse at vinduer i fellesområder holdes lukket.
- 4.8 Slukk alle lys etter bruk på loft og i kjeller.
- 4.9 Lyset i inngangspartiet og utelys skal stå på i den kalde årstid. Dette fordi lysstoffrørene har vanskelig for å tenne når det er kaldt.
- 4.10 Send epost til styret hvis det er hvis det oppdages feil og mangler i fellesarealene.
- 4.11 La aldri små barn være alene i kjeller eller på loft, og bruk aldri bart lys på de samme steder.
- 4.12 Det er forbudt å oppbevare ildsfarlig væske i loft- og kjellerboder. Loft- og kjellerboder skal holdes ryddig. Husk brannfaren.

5. BORETTSLAGETS OMRÅDE

- 5.1 Vern om grøntanlegg med plener og beplantning. Plener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne grøntanlegg og bygninger.
- 5.2 Når skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.
- 5.3 Fotballsparking, sykling, annen ball-lek osv, må utøves slik at det ikke er til ulempe for naboer.
- 5.4 Alt husholdningsavfall skal kastes i merkede beholdere (papp og restavfall). Er beholderen full, skal ikke søppel hensettes utenfor beholderne. Unngå søl omkring. Ildsfarlig- eller spesialavfall skal ikke kastes i beholdere. Avfall etter oppussing må kjøres bort for egen regning.
- 5.5 er strengt forbudt å sette papp og restavfall søppel rundt beholderne.
- 5.6 Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene på bakken da dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.

6. OVERLATING AV BRUKEN TIL ANDRE; FRAMLEIE

- 6.1 Overlating av bruken til andre, framleie, er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige samtykke og da bare på de vilkår borettslaget og Lov om Borettslag setter.
- 6.2 Utleier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettslaverne får av hans framleier. Utleier har også ansvar for at framleier har lest og følger husordensreglene.
- 6.3 Ved brudd på husordensreglene eller andre bestemmelser utført av framleiere vil tillatelse til framleie bli trukket tilbake.
- 6.4 Tillatelse til framleie vil bli gitt for opptil tre år dersom andelseieren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to år.
- 6.5 Styret kan fravike dette i forbindelse med midlertidig endring i arbeidssituasjon, dokumenterte helsemessige årsaker, samt for foreldre.
- 6.6 Søknad om framleie må foreligge minst 30 dager før utleieperioden.
- 6.7 Framleiere må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.
- 6.8 For øvrig vises det til Lov om burettslag, kapittel 5 del II.

7. PARKERING

- 7.1 All parkering av biler og andre kjøretøyer på stikkveier og snuplasser er strengt forbudt.

- 7.2 Kun absolutt nødvendig kjøring (p.g.a transport av tunge gjenstander, varer, handikappede, spedbarn i den kalde årstid o.l) er tillatt. Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig og at det kun kjøres i gangfart.
- 7.3 Ved håndverksarbeider, inn- og utflytting samt i helt spesielle tilfeller, kan beboerne ved henvendelse til styret få dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene (denne skal ligge godt synlig i frontruten på bilen).
- 7.4 Enhver ferdsel med bil/ kjøretøy på gangveier skjer på førers fulle ansvar.
- 7.5 Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Likeledes å la motoren gå på tomgang.
- 7.6 Vask, reparasjoner og smøring av motorkjøretøyer på stikkveier, snuplasser og grøntanlegg er strengt forbudt.
- 7.7 Det er ikke tillatt å parkere andre steder enn på oppmerkede og anviste plasser på parkeringsplassen.
- 7.8 Beboerne skal ikke parkere på de avsatte parkeringsplasser for gjester.
- 7.9 Misbruk av parkeringsplassen anses som brudd på Husordensreglene.
- 7.10 Borettslaget har intet ansvar for biler parkert på parkeringsplassen.
- 7.11 Det pålegges borettsshaverne å sørge for at parkeringsbestemmelsene blir overholdt av besøkende.
- 7.12 Overtredelse av disse bestemmelser vil medføre gebyr/ borttauing for eiers regning og risiko.

8. REGLER FOR HUSDYRHOLD

- 8.1 Disse regler er en del av husordensreglene, pkt. 1.5.
- 8.2 Den som har dyr har plikt til å varsle naboer om at dyr vil bli tatt inn i leiligheten. Dersom nærmeste nabo fremlegger legeattest for allergi, slik at dyrehold kan få helsemessige følger, kan tillatelse til dyrehold bli nektet.
- 8.3 Dyrene må ikke sjenere øvrige andelseiere eller deres barn, eller på annen måte være til ulempe på borettslagets område.
- 8.4 Den enkelte borettsshaver har plikt til å påse at når personer på besøk i hans leilighet bringer med dyr, gjelder borettslagets regler også for disse i den tid besøk eller opphold finner sted.
- 8.5 Husstander som har dyrehold er ansvarlig for skader som deres dyr har påført personer, bygninger eller løsøre i naboskapet.
- 8.6 Ved fare for smittsomme dyresykdommer kan styret kreve at alle dyr innen borettslaget vaksineres på eiers regning. Vaksinasjon skal på forlangende kunne dokumenteres med veterinærattest.
- 8.7 Hund bør som hovedregel luftes av husstandens medlemmer. Hund og katt skal holdes i bånd innen borettslagets område. Dersom hund luftes av barn, må man påse at den ikke lekes med eller ertes opp, slik at den kan skremme andre.
- 8.8 Husdyr skal føres til et velegnet sted hvor fri lufting kan foregå. Lufting av husdyr må ikke foregå på steder som tørke- og luftplasser, lekeplasser, sandkasser, balkonger, plener, parkanlegg o.l
- 8.9 Eier av katt kan årlig bli pålagt en avgift som bidrar til utskifting av sand i sandkasser.
- 8.10 Eier av husdyr er ansvarlig for å fjerne avføring etter disse på borettslagets eiendom. Dette gjelder også nødvendig vasking innendørs dersom ”uhell” har skjedd.

- 8.11 Hund, katt eller andre dyr må ikke plasseres på balkong/ uteareal uten tilsyn. Husdyr må heller ikke være alene dersom de ikke er lært opp til det, og at det er gjort avtale med naboer som kan føre nødvendig tilsyn under fravær.
- 8.12 For øvrig vises til de bestemmelser som til enhver tid gjelder.
- 8.13 Tillatelse til dyrehold kan nektes dersom regler for dyrehold ikke blir fulgt. Dyret må da fjernes med øyeblikkelig virkning.

9. RÅD OG TIPS

VINDUER

Man må jevnlig smøre skinnene på siden av vinduene med syrefritt fett eller silicon spray. Hvis dette ikke blir gjort blir det tørt og vinduene kan hoppe av sporet sitt. Reparasjoner av vinduene må beboerne selv bekoste.

RØYKVARSLER

Ifølge Brannforskriftene er kontroll av røykvarsler og nødvendig batteriskifting beboernes ansvar. **HUSK Å SJEKKE BATTERIENE SAMT BYTTE DISSE.**

BRANNSLUKNINGSAPPARAT

Ifølge forskriftene er kontroll av brannslukningsapparat også beboernes ansvar. En enkel måte å kontrollere at manometer (måleren hvor nålen forhåpentligvis peker mot grønt felt) fungerer, er å sette et merke med tusj penn hvor måleren peker, for deretter å sette apparatet kaldt (eller varm) over natten. Nålen skal ha beveget seg (kaldt=mindre trykk). Rist også på apparat slik at pulveret i apparatet beveger seg.

INDRE VEDLIKEHOLD

Ifølge Lov om Borettslag har andelseierne en vedlikeholdsplikt for det indre vedlikehold. Dette vedlikehold må bekostes av andelseierne selv. Styret vil spesielt nevne utette badromsgulv, vinduer og elektrisk anlegg i leiligheten. Stoppekranene for klosettet reguleres ned slik at sus i rørene unngås. Forlat aldri et rom med åpen kran eller bart lys. Kast ikke ting som kan forårsake tilstopping i klosettet. Sjekk lufterventiler i leiligheten og ha tilstrekkelig ventilering.

INNGANGSDØRER

Bruk ikke nøkkelen til å trekke til deg inngangsdøren når dere låser opp. Sylindere tåler ikke dette, resultatet blir at rullene i låsen kommer i ulage og en får ikke låst opp døren.

TELIA DEKODER

Dekoder følger ikke boligen, men ved overtakelse av bolig, kan den nye andelseieren melde til Telia om at de overtar utstyret.

VEDTEKTER FOR GULLHAUG BORETTSLAG

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

'I Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Gullhaug Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 60 andeler, pålydende *NOK 100,- per andel*. Hver andel gir bruksrett til en bolig og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.'

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

¹ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å ra tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er tillatt å holde husdyr. Alle husdyr skal registreres av styret. Forutsetningen er at de ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansierungsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.²

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet

² Per vedlakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15,

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv, skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan stemme for mer enn to andeler.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre styremedlemmer, herunder styreleder som velges særskilt. I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke

etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring - dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVeien 5 III * 4172 00

KOPI

Oslo, den 25. mars 1963.

HS/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 132, bnr. 1, Karl Staffsvei. Blokk A.

Arbeidets art

Boligblokk.

Byningens art

Nybygg.

Byggherre

A/L Helsefyr Borettslag, Noske BBL, Trondhjemsveien 86-84.

Byggemelder

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, Trondhjemsveien 86-84.

Ansvarshavende

Ingeniør. R. Bergwitz-Larsen, c/o Berntsen og Boe A/S, Univeritetsgt. 12.

Journalnr.

58/708.

Avsluttende synsforretning

12.10.61.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Nabolagsprofil

Karl Staaffs vei 70 - Nabolaget Ulven - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Teisenkrysset Totalt 16 ulike linjer	2 min 0.2 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	13 min 1.1 km
Bryn stasjon Linje L1	17 min 1.5 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	4 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.4 km

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	17 min 1.5 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	19 min 1.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	21 min 1.7 km
Valle Hovin videregående skole	5 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	17 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

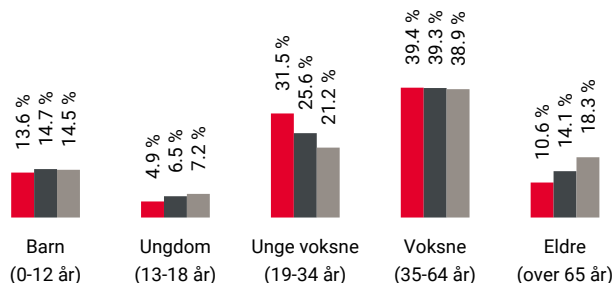
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Valle Hovin barnehage (0-5 år) 120 barn	7 min 0.6 km
Teisen Vest barnehage (1-3 år) 15 barn	8 min 0.6 km
Hovinenga barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Matkroken Ulven PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Rema 1000 Valle Søndagsåpent	7 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



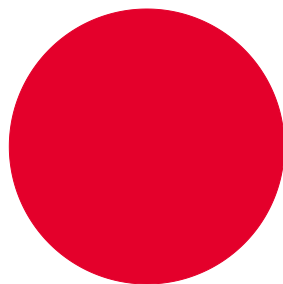
Shoppingutvalg

Meget bra 80/100

Sport

	Valle Hovin Ballspill, fotball	6 min	0.5 km
	Vålerenga Stadion Aktivitetshall, fotball	6 min	0.6 km
	FitnessXpress Intility Arena	7 min	
	Toppform Treningssenter	12 min	

Boligmasse



100% blokk

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

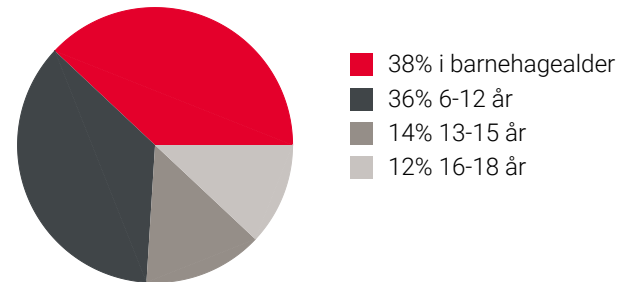
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Fyrstikketorget	14 min
	Vitusapotek Bryn	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

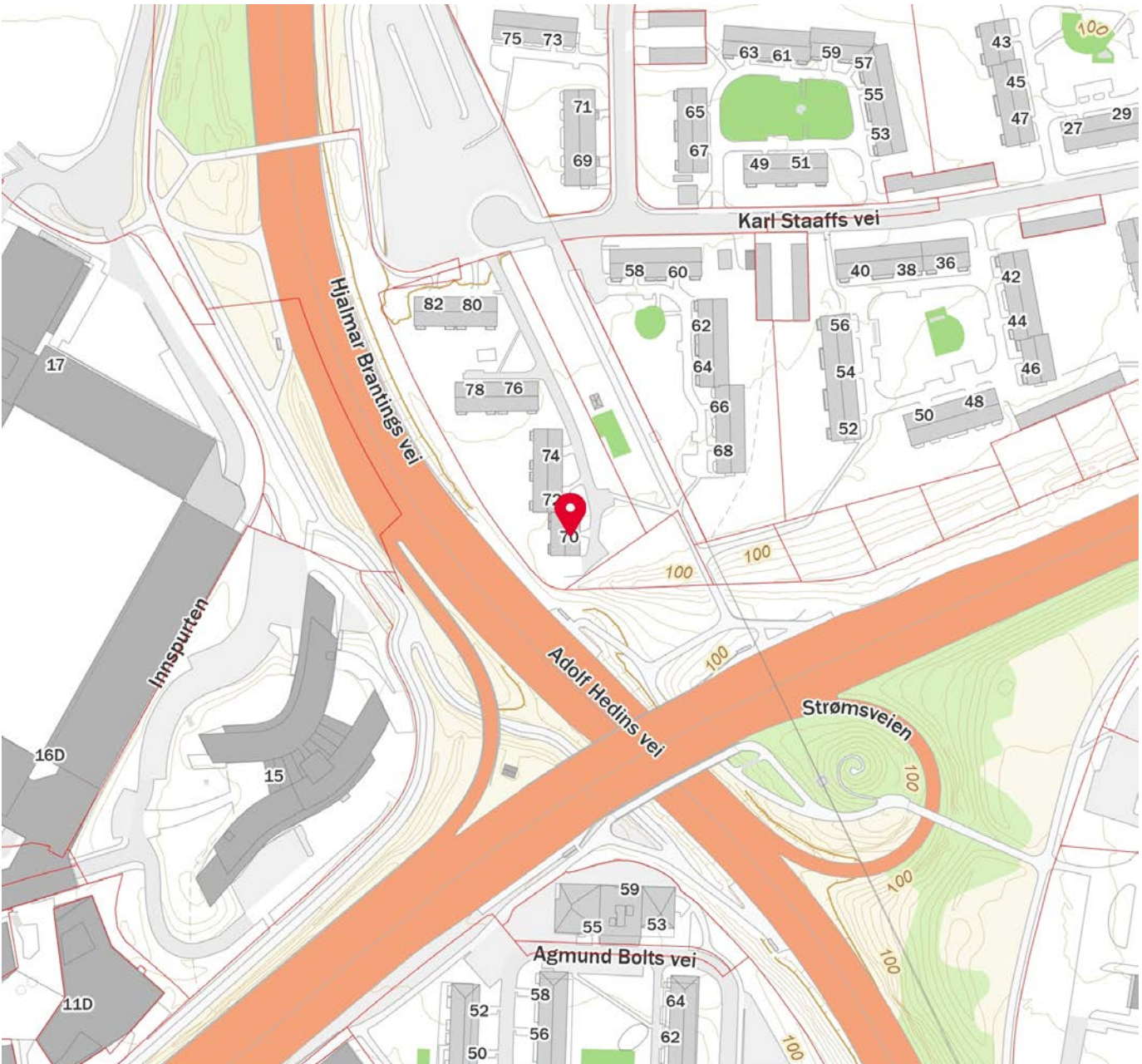
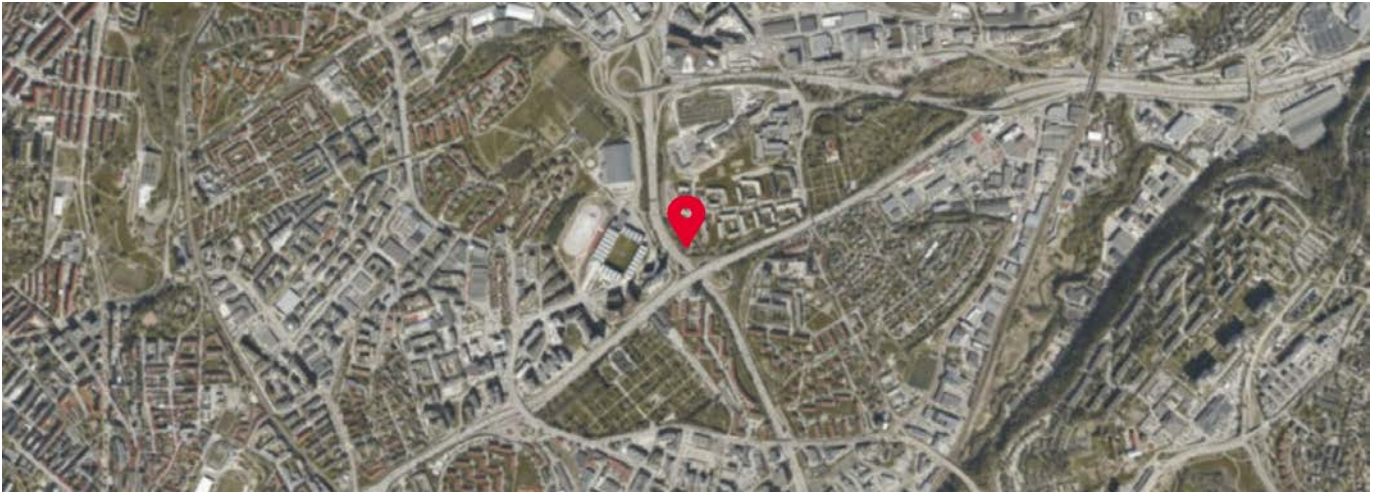



0% 49%

	Ulven
	Oslo og omegn
	Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Karl Staaffs vei 70
0665 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le

Telefon: 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre