

aktiv.

Karl Staaffs vei 50, 0665 OSLO

**Pen gjennomgående 3-roms
leilighet med sydvendt balkong**



Eiendomsmegler / Partner

Rune Herberg

Mobil 938 01 520

E-post rune.herberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 215 000,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 4 016 240,-
Felleskostn.: Kr 5 081,-
Selger: Neriza Bacalla Tejero
Catalino Lupo Tejero

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 63/77 kvm
Tomtstr.: 54507.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 131, bnr. 64
Andelsnr.: 249
Oppdragsnr.: 1009240119

Pen gjennomgående 3-roms leilighet

Leiligheten er oppusset i 2005 og fremstår som pen. Boligen passer perfekt for deg som ønsker å bo rolig til i trygge omgivelser med kort vei til marka. Leiligheten er omringet av flotte grøntarealer med tilgang på en rekke fasiliteter i nærområdet som fotballbaner, flotte sykkel- og turmuligheter og servicetilbud. Det er kort gangavstand til Ulvenkrysset med flere bussruter og flybuss.

Kort om boligen:

- Gjennomgående, attraktiv leilighet
- Sydvendt solrik innglasset balkong på ca. 7 kvm
- Åpen kjøkkenløsning
- Varmtvann & fyring inkl. i felleskostnadene
- Bergvarme
- Nye vinduer & balkongdør
- To disponible boder
- Barnevennlig område med store grøntområder
- Kort vei til dagligvare (300m)
- Kort vei til offentlig kommunikasjon (240m)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	67
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entre, bad/wc, åpent kjøkken, garderobesrom, 2 soverom og stue

BRA-b: 9 m² Innglasset balkong

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

54507.8 m²

Tomtebeskrivelse

Selskapet fester tomt av Kirke og Undervisningsdepartementet for en avtaleperiode på 99 år f.o.m. 01.10.1953. Festeavgift er p.t. ca. 134.000,- pr år. Det er mottatt varsel om økning til ca kr 524.000,-, men det er ikke avklart når eller om dette vil tre i kraft.

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og asfalterte stikkveier.

Festekontrakt datert

01.10.1953.

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og sentralt område på Ulven i Oslo, i et rolig og barnevennlig nabolag med fine, grønne omgivelser og uten gjennomgangstrafikk. Ulven borettslag er godt drevet og trygt, og byr på flotte fellesarealer med flere lekeplasser og sittegrupper. Her finner du et hyggelig bomiljø hvor du garantert vil trives.

Nærområdet har et godt utvalg av servicetilbud. En lokal dagligvarebutikk som er åpen på søndager ligger bare noen få minutter unna, og for treningsentusiaster er Vallhall Arena i nærheten, med flere fotballbaner og gode muligheter for sykling og turer. Den "nye" Vålerenga stadion, som rommer over 17 000 mennesker, ligger innen fem minutters gangavstand, og Valle Hovin videregående skole er integrert i stadionområdet. Om vinteren forvandles Valle Hovin til en stor skøytepark. I tillegg er Storo Storsenter, Alna senter, Brynsenteret, Løren torg og Hasle torg alle lett tilgjengelige med en kort busstur eller kjøretur.

Ulven er en del av Hovinbyen, et av Oslos største og mest satsede områder i kommuneplanen. Her vil det legges til rette for en fremtidsrettet og klimasmart byutvidelse, med flere attraktive byområder. Det satses også på at gange, sykkel og kollektivtransport skal være de mest praktiske og attraktive transportmidlene.

Områdets offentlige transportmuligheter er svært gode. Flere busser går regelmessig og tar deg til Oslo sentrum på cirka 10 minutter. Helsfyr, med både buss- og t-baneforbindelser, ligger kort unna og gir enkel tilgang til hele Oslo-regionen. Fra Ulvenkrysset bussholdeplass er det også kun omtrent 35 minutter til Gardermoen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Området har godt med barnehager de nærmeste barnehagene er:
Ulvenparken barnehage, Teisentoppen barnehage og Teisen Vest barnehage

Skolekrets

Bryn barneskole (1-7 trinn)
Fyrstikkalléen skole (8-10 trinn)

Offentlig kommunikasjon

Busstopp i Ulvenkrysset (240 meter) - Buss til Oslo bussterminal 14 minutter (rute 300 & 110)

Busstopp i Ulvenkrysset (240 meter) - Flybuss til Oslo Lufthavn

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Vegger av murkonstruksjon forblendet med teglstein. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Saltakkonstruksjon i tre tekket med plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt. Fasaden er rehabilitert/etterisolert i senere tid.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entre, bad/wc, garderobesrom, 2 soverom, romslig stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til innglasset balkong. Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller.

Standard

Leiligheten beskrevet rom for rom:

Entre/gang

Romslig entre/gang med plass til skohyller og mulighet for etablering av oppheng av yttertøy. Det er parkett på gulv, malt tapet på vegger og malt himling. Det er montert nytt callinganlegg i 2023 med videofunksjon.

Soverom I

Stort og behagelig hovedsoverom vendt mot skjermet bakgård. Det er god plass til dobbeltseng, nattbord m.m. Det er installert flott skyvedørsgarderobe. Det er laminat på gulv, malt strie på vegger og malt himling.

Soverom II

Fint soverom med plass til seng, skap m.m. Soverommet er vendt mot skjermet bakgård. Det er laminat på gulv, malt strie på vegger og malt himling.

Garderomrom

I gangen er det praktisk garderobesrom for lagring/oppbevaring. Det er belegg på gulv, malte murvegger og malt himling.

Bad/wc

Pent flislagt badesrom rehabilitert i borettslagets regi i 2005 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran i dusjsone samt plast hjelpesluk utenfor dusjsone. Baderommet har porselen servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Dusjvegg og termostat dusjbatteri. Det er opplegg vaskemaskin. Det er vannbåren gulvvarme.

Stue

Romslig stue med god plass til sofagruppe og spisebord med stoler. Det er godt med lysinnslipp fra vinduer mot syd. Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet. Det er utgang fra stuen til sydvendt balkong. Stuen har laminat på gulv, malt strie på vegger og malt

himling.

Kjøkken

Kjøkkenet ble oppført nytt i 2005 og har en fin beliggenhet i leiligheten med praktisk plass til spisebord og stoler. Innredningen har laminerte, lettprofilerte, eik fronter samt 9 Vitrine fronter fra IKEA. Laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Mosaikkfliser på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjon platetopp, Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Innglasset balkong

Leiligheten har en innglasset balkong vendt mot syd og det er gode solforhold. På balkongen er det god plass til sittegruppe m.m.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet ble oppført nytt i 2005, i henhold til eier. Laminerte, lettprofilerte, eik fronter samt 9 Vitrine fronter fra IKEA. Laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Mosaikkfliser på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjon platetopp, Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys. Komfyrvakt er ikke montert. TG-2 er satt med tanke på at laminat benkeplate er fuktpåvirket i form av svelling i front/underkant foran oppvaskkum. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt alder tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Elektrisk oppvarming i ett soverom. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova

(tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og

en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, samt manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Vannbåren varme

Oppsummering

Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år. TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår bør påregnes og skiftes på noe sikt.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt manglende avtrekksventil i åpent kjøkken tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone. Malt treramme rundt vindu er dels skjermet for vannbelastning i flislagt vindusåpning samt dels bak dusjvegg. Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist utenfor dusjsone er ca 1,5 cm. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,5 cm. TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2005 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med utskiftning av gulvsluk og tettesjikt bør påregnes på noe sikt.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Gulv Oppsummering

Stedvis noe svikt i laminat- og parkettgulv. Enkelt glipper mellom gulvlister og laminatgulv i ett soverom. TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv i ett soverom er fuktpåvirket i form av svelling ved at enkelte skjøter har løftet seg

Øvrig: Innerdører Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme. Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Entre, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue, målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og begge soverom. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i lavblokken eller som har behov for umiddelbare tiltak. Underliggende oppgitt prisestimat for utbedringskostnad er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke internett og kabel-TV er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Parkering

Parkeringsplassen:

For å parkere på den store parkeringsplassen må bilen være registrert i elektronisk løsning hos borettslaget. Borettslaget disponerer den delen av plassen som har grusdekke. Det er også mulig å parkere på grusplassen mot avgift gjennom Easypark.

Oppstillingsplasser:

Borettslaget har 49 oppstillingsplasser langs Ulvenveien og øverst i Karl Staaffs vei. Disse kan leies av borettslaget. Alle plassene har ladeboks eller mulighet for montering. Ledige plasser utlyses på oppslagstavlen ved vaktmesterkontoret og her på Vibbo. Tildeling blant søkerne skjer etter ansiennitet. Dersom beboer flytter eller sier opp parkeringsplassen går leieretten tilbake til borettslaget.

Garasjer:

I tillegg til dette har borettslaget 128 garasjer som leies ut til andelseiere. Alle garasjene har ladeboks eller mulighet for montering. To av garasjene er forbeholdt store kjøretøy og er ikke omsettelige. Leieretten til de øvrige garasjene omsettes fritt mellom andelseiere i Ulven Borettslag. Garasjene utlyses/annonseres av selger etter eget initiativ. Du kan ofte finne ledige leieretter på oppslagstavlen ved KS6 eller her på Vibbo.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7248492

Radonmåling

Borettslaget har foretatt radonmåling. Det er ikke registrert forhøyede verdier.

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer i stue og ett soverom. Vannbåren gulvvarme i bad fra 2005. Oppvarmingen kommer fra bergvarme.
Forøvrig elektrisk panelovn i soverom 2.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 998 469

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 993 877

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud 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 pr. mnd

Kr 5 081

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer varmtvann & fyring, grunnpakke internett/Kabel-TV, renter & avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar.

Felleskostnadene er forventet å øke med kr 229,- fra nyttår.

Andel Fellesgjeld

Kr 215 000

Fellesgjeld pr. dato

26.11.2024

Andel fellesformue

Kr 24 528

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ulven Borettslag

Organisasjonsnummer

947851217

Andelsnummer

249

Om borettslaget

Ulven Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947851217, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune. Borettslagets eiendom er festet og består av Gårdsnummer: 131 og Bruksnummer: 64. Borettslaget består av 439 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.

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

Ulven Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98208029436

Rentesats: 5,45%

Restsaldo: 208 265,54

Kapitalkostnader: 1 344,96

Innfrielsesdato: 30.05.2047

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenummer: 98208061747

Rentesats: 5,45%

Restsaldo: 6 177,77

Kapitalkostnader: 39,35

Innfrielsesdato: 30.11.2047

Sikringsordning fellesgjeld

Nei.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

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

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler. Dyreholdet i borettslaget skal foregå på en slik måte som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre borettslavere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 131, bruksnummer 64 i Oslo kommune. Andelsnr. 249 i Ulven Borettslag med orgnr. 947851217

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/131/64:

04.11.1959 - Dokumentnr: 13699 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 11,350

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1958 - Dokumentnr: 9112 - Rettighet

Rettighetshaver: Løken Karsten

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

Nye vilkår i leie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattesten foreligger ikke på byggesak og den kan derfor ikke bekreftes. Ifølge omslagsmappen så er det utstedt ferdigattest 02.11.1960, men dette kan således ikke bekreftes.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 800 000 (Prisantydning)

215 000 (Andel av fellesgjeld)

4 015 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 016 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 023 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 026 240 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 9.900,- og visninger kr 3.500,- pr. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 35.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Rune Herberg
Eiendomsmegler / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

Ansvarlig megler

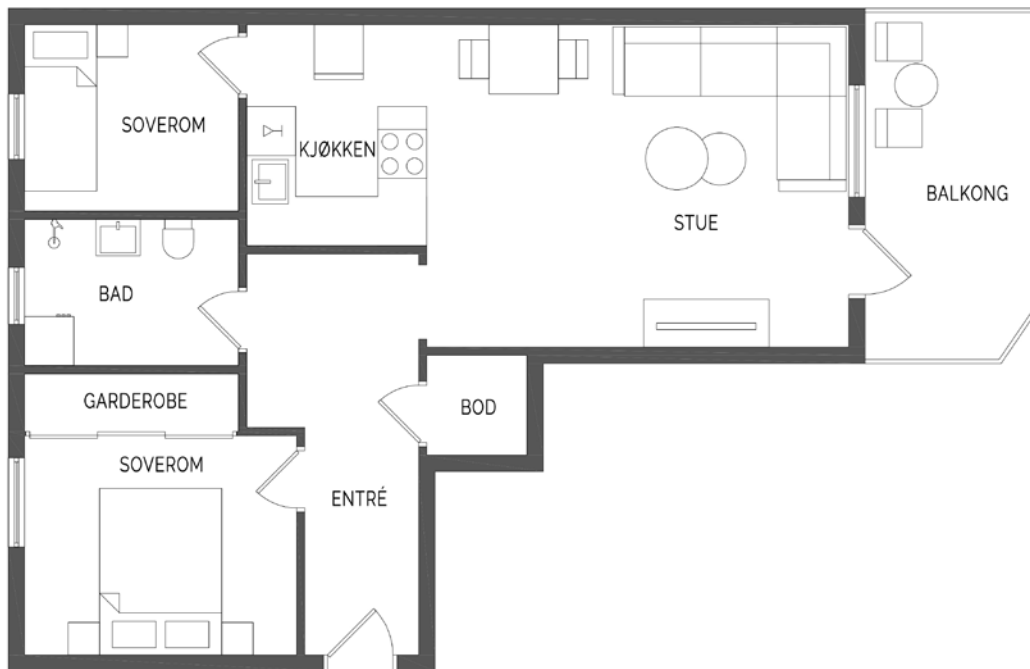
Rune Herberg
Eiendomsmegler / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79
0667 OSLO
Tlf: 227 62 850

Salgsoppgavedato

30.11.2024

Plantegning



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

Stue



En innholdsrik og hyggelig stue



Det er ny balkongdør og nye vinduer i hele leiligheten



Det er godt med lysinnslipp fra vinduer vendt mot syd



Stuen har god plass til sittegruppe, spisebord med stoler m.m.



Fra stuen er det utgang til sydvendt balkong

Balkong



Utsikt



Kjøkken







Baderom

Det er porselen servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. Det er veggklosett.



Soverom I



Stort og behagelig hovedsoverom vendt mot skjermet bakgård. Det er god plass til dobbeltseng, nattbord m.m.



Det er installert flott skyvedørgarderobe.

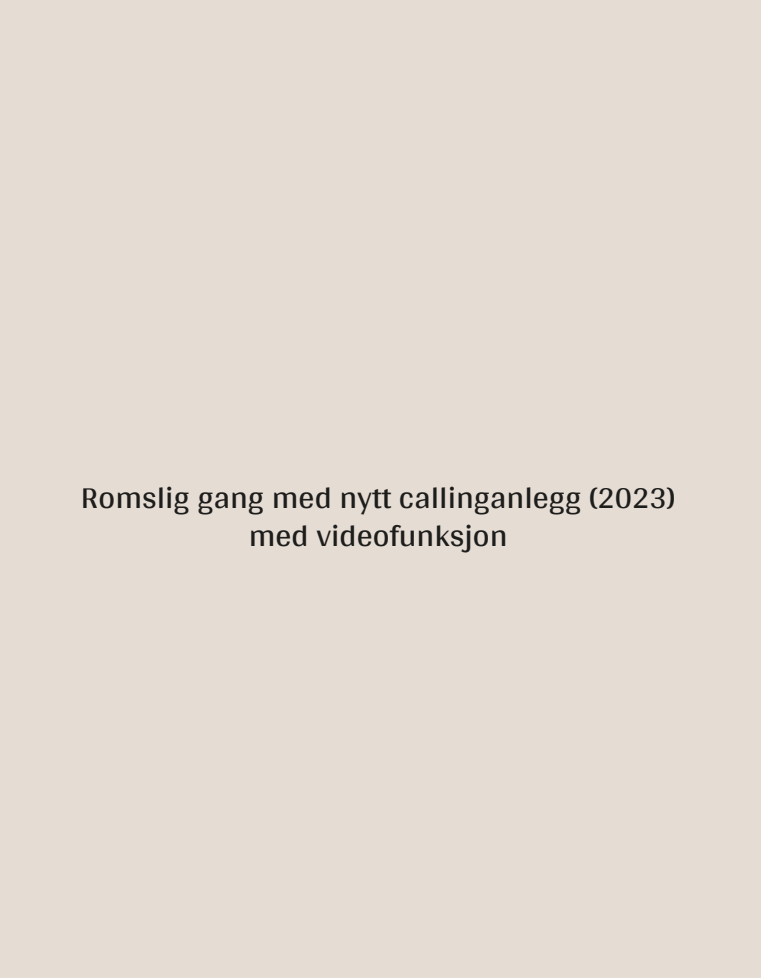
Soverom II



Praktisk soverom som fungerer utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor

Gang

Romslig gang med nytt callinganlegg (2023)
med videofunksjon



Borettslaget



Vedlegg

Karl Staaffs vei 50

0665 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1960

BRA: 72 m²

BRA (ny arealstandard): 77 m²

BRA-i (ny arealstandard): 63 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25477>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Ett soverom, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Entre, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Ett soverom, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Stue, målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og begge soverom.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i lavblokken eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende oppgitt prisestimat for utbedringskostnad er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet ble oppført nytt i 2005, i henhold til eier.

Laminerte, lettprofilerte, eik fronter samt 9 Vitrine fronter fra IKEA. Laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Mosaikkfliser på vegg over benk.

Integrert komfyr med induksjon platetopp, frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Komfyrvakt er ikke montert.

TG-2 er satt med tanke på at laminat benkeplate er fuktpåvirket i form av svelling i front/underkant foran oppvaskkum.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt alder tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming i ett soverom.

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, samt manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Vannbåren varme

Oppsummering

Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år.
TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår bør påregnes og skiftes på noe sikt.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt manglende avtrekksventil i åpent kjøkken tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone.
Malt treramme rundt vindu er dels skjermet for vannbelastning i flislagt vindusåpning samt dels bak dusjvegg.

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist utenfor dusjsone er ca 1,5 cm.
Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2005 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med utskiftning av gulvsluk og tettesjikt bør påregnes på noe sikt.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Stedvis noe sviikt i laminat- og parkettgulv.

Enkelt glipper mellom gulvlister og laminatgulv i ett soverom.

TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv i ett soverom er fuktpåvirket i form av svelling ved at enkelte skjøter har løftet seg.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det ble ikke registrert Ferdigattest eller Midlertidig brukstillatelse gjennom saksinnsyn hos kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.11.2024

Rapportdato
29.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Neriza Bacalla Tejero og Catalino Lupo Tejero**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: **Pål Rønning** Telefon: **99511869**
Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS** Epost: **paal@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Karl Staaffs vei 50, 0665 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **131** Bruksnr: **64** Festenr:

Seksjonsnr: **1960** Andelsnr: **249** Leilighetsnr: **417**

Byggeår: **1960**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 4 etasjer pluss kaldtloft. Adkomst til leiligheten via asfaltert internvei og trappeoppgang fra Karl Staaffs vei.

Kommunalt vann og avløp.

Borettslaget disponerer biloppstillingsplasser som beboerne fritt kan disponere ved fremlagt parkeringsoblat.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Vegger av murkonstruksjon forblendet med teglstein. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt. Fasaden er rehabilitert/etterisolert i senere tid.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	72	61	11	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang til innglasset balkong, 2 soverom.	Garderoberom og innglasset balkong.
Totalt m²	72	61	11		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	72	63	0	9	0
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	77	63	5	9	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis ca 2,3 og 2,6 m². Felles vaskeri.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Type	Annet
Sydøstvendt, innglasset balkong på ca 7,2 m2 gulvareal. Balkongen er oppført med betonggulv med integrert avrenningsrør i gulv. Tretremmer er montert på gulv. Rekkverk av malt stålkonstruksjon med utfyllende plater samt overliggende skyveinduer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført ny samt innglasset i senere tid, ukjent år. Tretremmer på gulv er montert i 2019 i henhold til eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Rekkverkshøyden til underkant skyveinduer er målt til ca 92 cm fra topp tretremmer på gulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Betonggulv var ikke mulig å besiktige under tretremmer på gulv. Eier opplyser om normalt god avrenning fra gulv.	
Enkelte delte tretremmer mot en kortsida av innglasset balkong er løse. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglassvinduer fra 2004 i bad, forøvrig fra 2024. 2-lags isolerglassvindu fra 2024 i dør til innglasset balkong.	
Det er montert luftespalte i vindusrammer.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkehull, fra 2015 i henhold til eier.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Stedvis svertesoppdannelser i forbindelse med vindu og vindusramme i bad. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:</p> <p>Ett soverom, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Entre, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Ett soverom, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Stue, målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i stue. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og begge soverom.</p> <p>Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i lavblokken eller som har behov for umiddelbare tiltak.</p> <p>Underliggende oppgitt prisestimat for utbedringskostnad er gitt for TG-3 forhold.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Kjøkkenet ble oppført nytt i 2005, i henhold til eier.</p> <p>Laminerte, lettprofilerte, eik fronter samt 9 Vitrine fronter fra IKEA. Laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Mosaikkfliser på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjon platetopp, Frittstående oppvaskmaskin og kjølfrys. Komfyrvakt er ikke montert.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at laminat benkeplate er fuktpåvirket i form av svelling i front/underkant foran oppvaskkum. Forørig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivarettat alder tatt i betraktning.</p>	

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra ca 2023.	
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen bortsett fra at kjøkkenet er flyttet til del av stue, tidligere kjøkken er ombygget til soverom og at balkonger/innglasset balkonger i borettslaget er utvidet i senere tid, ukjent år. Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon fra styret i borettslaget på godkjenning av bruksendringen ved flytting av kjøkken.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det ble ikke registrert Ferdigattest eller Midlertidig brukstillatelse gjennom saksinnsyn hos kommunen.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra 2016. To røykvarslere fra fra ukjent år.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er dels montert nye i forbindelse med antatt flytting av kjøkken i ca 2005 og dels i forbindelse med rehabilitering av badet i ca 2005. Felles plast avløpsopplegg er montert nye i ca 2005.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Synlige, krom kobberrør er montert på vegg til tappesteder i bad, bortsett fra til veggklosett. Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er i stor grad fra 2005. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er montert i ca 2005.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekranter for bad og kjøkken er montert i rørkasse i bad med adkomst via inspeksjonsluke.
Hovedstoppekranter fungerer som tiltenkt.

Felles varmtvannsbereder i sentral.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.

Type anlegg	Delvis skjult
-------------	---------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i senere tid.
Det elektriske anlegget til kjøkken er montert antatt nytt i ca 2005.
Det elektriske anlegget til bad er montert nytt i ca 2005.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
---	----

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
-----------------------------------	-----

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
--	-----

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
--	-----

Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
---------------------------------	-----

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
---	-----

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
--	-----

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
---	-----

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming i ett soverom.

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, samt manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Radiatorer og radiatorrør fra byggeår i stue og ett soverom. Vannbåren gulvvarme i bad fra 2005. Elektrisk oppvarming i ett soverom, tidligere kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se overliggende punkt.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
TG-2	
Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år. TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Radiatorer og radiatorrør fra byggeår bør påregnes og skiftes på noe sikt.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i bad. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegg. Det er montert luftespalter i vindusrammer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt manglende avtrekksventil i åpent kjøkken tilknyttet naturlig oppdriftsventilasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.11 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i borettslagets regi i 2005 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran i dusjsone samt plast hjelpesluk utenfor dusjsone.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Vindu er plassert i våtsone.</p> <p>Malt treramme rundt vindu er dels skjernet for vannbelastning i flislagt vindusåpning samt dels bak dusjvegg.</p> <p>Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist utenfor dusjsone er ca 1,5 cm.</p> <p>Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 2,5 cm.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone stedvis ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast hovedsluk i dusjsone med klemring for foliemembran samt plast hjelpesluk utenfor dusjsone.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2005 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, i henhold til levetidsbetraktning.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rehabilitering av badet med utskiftning av gulvsluk og tettesjikt bør påregnes på noe sikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselen servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Dusjvegg og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er etablert drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne. Ett manglende glass i forkant av lyspære i lyslist over speilskap. Forøvrig fremstår sanitærutstyr som godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av murkonstruksjon og manglende tilgjengelighet. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2005.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, belegg i garderobesrom, parkett i entre, forøvrig laminat.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Stedvis noe svikt i laminat- og parkettgulv.
Enkelt glipper mellom gulvlister og laminatgulv i ett soverom.

TG-2 er satt med tanke på at laminatgulv i ett soverom er fuktpåvirket i form av svelling ved at enkelte skjøter har løftet seg.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte mur i garderobesrom, malt tapet i entre, malt glassfiberstrie i begge soverom, forøvrig tekstiltapet.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Enkelte vegger er preget av noe aldring, bruksslitasje og at glassfiberstrie har lokalt løsnet fra underlag.
Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i bad, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,60 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, lakkerte, profilerte dører til bad og ett soverom fra 2024, eldre dør til ett soverom fra ukjent år.

Enkel, glattmalt dør i trevirke til garderobesrom fra byggeår.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.
Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde, montert ny i 2023.
Skyvedørgarderobe i ett soverom fra 2012.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009240119	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Catalino Lupo Tejero	Neriza Bacalla Tejero
Gateadresse	
Karl Staaffs vei 50	
Poststed	Postnr
OSLO	0665
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1009240119

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Det var radonmåling i 2019 i regi av borettslaget. Testen viste lave verdier.

21.1 Radonmåling

År

2019

Verdi

30 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Catalino Lupo Tejero	2099a9cfc230cca8715de41 06410ab6885362c6d	28.11.2024 09:54:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

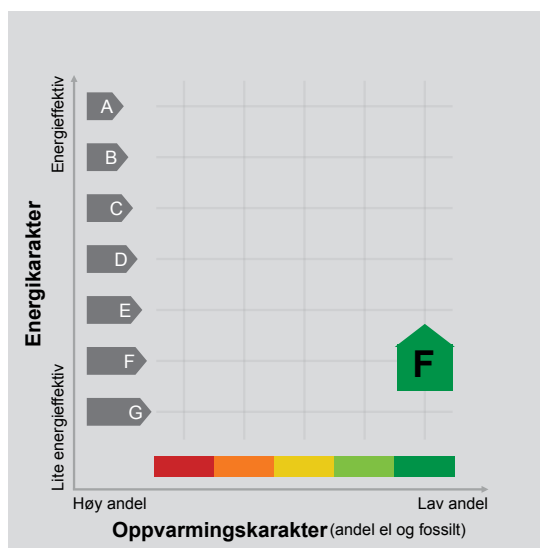
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Neriza Bacalla Tejero	c9e6e5a4b673426f48173f3 0aa9786b05a9e2b0b	28.11.2024 09:58:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009240119

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Karl Staaffs vei 50
Postnummer	0665
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	131
Bruksnummer	64
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80289693
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-55973
Dato	30.11.2024



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

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

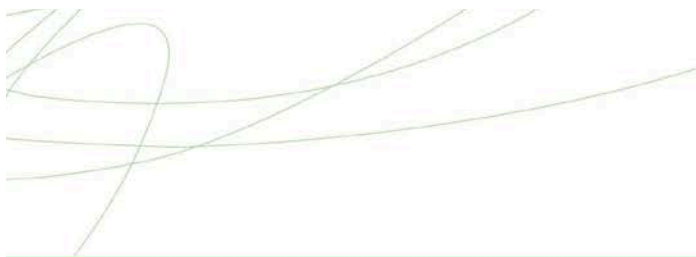
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

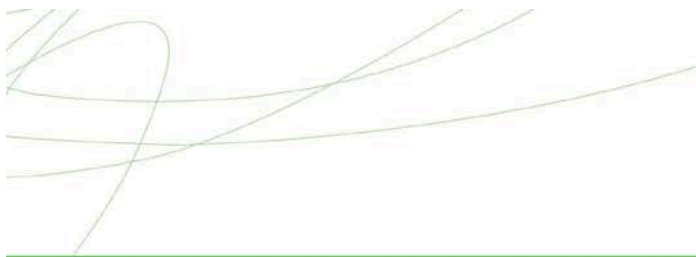
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Luft kort og effektivt**

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Skjøren & Partners AS
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Rune Herberg
Østensjøveien 79, 0667 OSLO
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Deres ref.: 1009240119 . Vår ref.: 6009-1-417

Dato: 26.11.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Ulven Borettslag
Organisasjonsnr: 947851217
Andelseier: Tejero, Neriza Bacalla
Medeier: Tejero, Catalino Lupo
Leilighetsnummer: 417
Adresse: Karl Staaffs Vei 50, 0665 OSLO
Andelsnummer: 249
Gnr. 131
Bnr. 64
Borettsinnskudd: Kr. 6 695,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7248492.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann.
- Felleskostnadene vil til enhver tid reflektere det kostnadsnivået borettslaget har, og styret vil med bakgrunn i det beslutte rett nivå for felleskostnader.
- Borettslaget har noen utendørs parkeringsplasser til leie (følger ikke leiligheten ved salg).
- Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved registrering av nye leietakere.
- Alle leiligheter får utdelt parkeringsbevis til borettslagets parkeringsplasser ved Ringveien.
- Leie til garasje kommer i tillegg til opplyste felleskostnader.
- Forbruk for strøm til elbil blir fakturert direkte fra strømselskap.
- Ved eierbytte påløper det i tillegg administrasjonskostnader til forretningsfører.
- Enkelte andelseiere har leierett til garasje. Leierett til garasje følger ikke automatisk leiligheten ved salg. Den må selges til en andelseier i borettslaget. Se for øvrig vedtektene.
- Dersom garasjen ønskes overdratt til de samme som kjøper leiligheten, må dette opplyses spesifikt sammen med melding om salg av leiligheten.
- Utskifting av vinduer og balkongdører - vedlikeholdsprosjekt som har gått siden 2017 - finansieres gjennom oppsparte midler.
- Borettslaget har planer om å skifte/vedlikeholde tak og skifte calling-anlegg, m.m. med nytt låneopptak i 2022 til orientering. Det ble vedtatt på Generalforsamling 2022.
- Ca. kr 12 mill av lån er tatt opp, men alt er ikke tatt ut og ikke fordelt på andelseiere.
- Det vil bli høyere fellesgjeld og felleskostnader når lån tas ut til orientering.
- Lån pr. 19.12.2022: gjenstår det ca. kr. 11 850 000,- som ikke er tatt ut på lånet fortsatt i 2023/24.
- Styret i borettslaget jobber med salg av utleieleiligheter i borettslaget. Det vil bli tatt opp på et ekstraordinært generalforsamling i 2023/2024.
- Borettslagets hjemmeside: www.ulvenborettslag.no.
- Selskapet fester tomt av Kirke og Undervisningsdepartementet for en avtaleperiode på 99 år f.o.m. 01.10.1953. For kopi av festeavtalen må Kartverket kontaktes.
- Dersom eier har "strøm fryseboks" som kategori, betaler denne andelseieren for strøm til fryseboks i kjeller. Dette kravet vil følge leiligheten til ny eier dersom det ikke dokumenteres at strømmuttaket er demontert.
- Forespørsler om godkjenning av nye andelseiere skal kun sendes OBOS Eiendomsforvaltning og blir behandlet her. Vennligst ikke send dette til styret i borettslaget.
- Ny eier skal betale kr 260,- + administrasjonskostnader kr 94,- for nye skilt til postkasse og ringetablå. Dette blir fakturert ny eier direkte fra oss. Skiltbestillingskjema er vedlagt husordensreglene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: **Obos-Banken AS**
Lånenr.: 98208029436
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 97 313 795,00
Innfrielsesdato: 30.05.2047
Type rente: Flytende rente

Bank: **Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.: 98208061747
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,45%
Restsaldo 2 883 995,00
Innfrielsesdato: 30.11.2047
Type rente: Flytende rente

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 081,00,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 5 081,00	Evt. fremtidig endring: 5 309,65 fra 01.01.2025
-----------------	---------------------------	--

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	260,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 014,-
Annen formue:	24 528,-
Gjeld:	221 148,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208029436
Restsaldo:	208 265,54
Kapitalkostnader:	1 344,96

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208061747
Restsaldo:	6 177,77
Kapitalkostnader:	39,35

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 214 443,31,-, pr. dags dato.

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 26.11.2024
 Bruker: styt
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 325577/ 86501865	Deres ref.: 13376/ RUHE@MSAKTV
Adresse: KARL STAAFFS VEI 50	Kommentar:
Gnr/Bnr: 131/64	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	41 - Turvei/skiløype
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	143 - Kontor/bolig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	151 - Lager m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	614 - Grav- og urnelund
	1163 - Institusjon
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal


 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 76 - Felles underjordisk anlegg


 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau


 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde


 Grense for bebyggelse


 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Bygg, kulturminner mm. som skal bevares

 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert stoyskjerm

Vedtekter for Ulven Borettslag

Disse vedtektene ble vedtatt på ordinær generalforsamling den 24. mai 2011, og erstatter tidligere gitte vedtekter.

Endret på ordinær generalforsamling 28.05.2018 og 28.05.2019, ekstraordinær generalforsamling 17. 06. 2019, digital generalforsamling 26.05.2020 og generalforsamling 27.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Lagets navn, organisasjonsnummer og forretningskontor

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,- kroneretthundre.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) I hh t. ny lov om borettslag kan følgende juridiske personer eie andel eller andeler
som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. Stat,
 2. Fylkeskommune,
 3. Kommune,
 4. Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune.
 5. Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune.
 6. Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er sakelig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Kostnader forbundet med behandlingen, og eventuell oppfølging av en søknad om bruksoverlating, kan kreves dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).
- (7) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
- (3) Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke, eller eventuelt i henhold til styrets generelle retningslinjer som er gjort gjeldende og meddelt andelseierne.
- (4) Det skal søkes om ombygging
- (5) Det er ikke anledning til å etablere flere boenheter / utleiedel(er) innen for en andel.

4-4 Garasje/Parkering

- (1) Borettslaget eier 127 garasjeplasser som leies ut til andelseierne. Leieretten til disse plassene er omsettelig basert på markedspris. Overdragelse eller fremleie av garasjeplassen kan imidlertid kun skje til andre andelseiere i Ulven Borettslag. Alle overdragelser eller fremleie av garasjeplass skal godkjennes av styret og ny leietaker skal signere egen leiekontrakt med borettslaget. Nektelse av godkjenning kan kun skje dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Borettslaget eier også 20 utendørs biloppstillingsplasser ved Ulvenveien og 17 stk. biloppstillingsplasser i Karl Staffs vei. Disse biloppstillingsplassene, i alt 37 stk., skal leies ut til andelseiere som ikke har garasje i borettslaget eller i AS Ulven-Helsfyr-Garasjene. I tillegg leier borettslaget et areal nederst i Karl Staaffsvei (ved Ringveien) av Oslo kommune. Dette arealet gir 73 biloppstillingsplasser. Etter 1. juni 2015 kan disse plassene kun brukes av kjøretøyer med registrert totalvekt inntil 3 500 kg. Leieretten er ikke omsettelig.
- (3) Andelseier eller husstand i borettslaget kan kun disponere 1 stk. garasjeplass eller 1 stk. biloppstillingsplass. Styret kan nekte godkjenning av overdragelse eller fremleie på dette grunnlag.
- (4) Andelseier som selger sin andel i borettslaget må også selge sin leierett til garasje senest 2-to måneder etter overdragelse av andel. Dersom dette ikke skjer vil leieretten til garasje bli solgt av borettslaget v/styret, som da selger leieretten til høystbydende. Salgssummen, med fratrukk av salgskostnader, tilfaller tidligere eier av leieretten. Ved arv må også leierett til evt. Biloppstillingsplass fristilles.
- (5) Andelseier som ønsker å bytte garasje-/ parkeringsplass internt i borettslaget må sørge for at hen ikke sitter med to plasser etter 2 måneder.

- (6) Styret har adgang til alle garasjer og kan gjennomføre vernerunder, brannforebyggende tiltak, tilsyn med og vedlikehold av bygninger og elektrisk anlegg, etter forutgående varsel til eier av leieretten.
- (7) Ladbart kjøretøy skal kun tilkobles godkjent ladepunkt på borettslagets ladeanlegg. Tilkobling på annen måte utgjør vesentlig mislighold og kan medføre at det gis salgspålegg for andelen etter Borettslagslovens §5-22.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på verandaer eller balkonger.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Brannfarlig gass kategori 1 og 2 (eks gassflasker til grill) skal ikke oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng eller på loft.”
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget v/styret.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også nødvendig utskifting av vinduer og balkongdør, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Bruk av garasjer

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

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire styremedlemmer og fire varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Styreleder og varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedelers flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig

forvaltning og vedlikehold.

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier.
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige fellekostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (1) Konstituering
 - Opptak av navnefortegnelse
 - Valg av møteleder
 - Valg av sekretær, og 2 medlemmer til å undertegne protokollen
 - Spørsmål om møtet er lovlig satt
- (2) Godkjenning av årsberetning fra styret.
- (3) Godkjenning av årsregnskap, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- (4) Fastsetting av spesifisert godtgjørelse til styret, og evt. andre komiteer og tillitsvalgte, etter forslag fra valgkomiteen
- (5) Innkomne saker som er nevnt i innkallingen
- (6) Eventuelt valg av revisor (jf. pkt. 10)
- (7) Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer (jf. pkt. 8)
- (8) Valg av valgkomite og evt. andre komiteer
- (9) Orientering om budsjettet for inneværende år

Årsberetningen og årsoppgjøret gjennomgås på generalforsamlingen.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

10-5 Møterett

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

10-6 Møteledelse og protokoll

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

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Regnskap og Revisjon

- 11-1 Borettslaget skal ha en forretningsfører som velges av styret. Regnskapsåret følger kalenderåret.
- 11-2 Regnskapsførsel skal foretas i henhold til bestemmelser i Regnskapsloven.
- 11-3 Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.
- 11-4 Årsberetningen og årsoppgjøret skal innen 8 dager før ordinær generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.
- 11-5 Borettslaget skal ha en statsautorisert eller registrert revisor, og denne velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.
- 11-6 Revisor skal gi revisjonsmelding til generalforsamlingen for hvert regnskapsår. Revisjonsmeldingen skal være styret i hende senest to uker før ordinær generalforsamling.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller

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

12-2 Taushetsplikt

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

21-3 Mindretallsvern

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

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

13-2 Forholdet til borettslovene

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6009
Ulven Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ulven Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Ulven Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kine Skjetne Arnestad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på Generalforsamlingen.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 6009 Årsrapport 2.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 650 000

Sak 6

Oppslagstavle på vegg ved Matkroken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra Gunn Elisabeth Støkken, KS 56:

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

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

Forslag til ansvarshavende: 1. vaktmester

2. Matkroken (om de er interessert)

3. styret

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

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

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

Feks.

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til vedtak er at informasjonstavlen demonteres.

Sak 7

Endring og presisering av ordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra Aina Løkken, KS 33:

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

Nytt forslag:

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

Under er pkt d og e gjengitt:

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

i kvartalene skal det utvises særlig aktsomhet. Den fastsatte

maksimalhastighet er 5 km/t.

e. I kvartalene er det tillatt å parkere inntil 20 minutter for av- og pålessing. Ved håndverksarbeider, inn- og utflytting samt i helt spesielle tilfeller, kan beboerne

ved henvendelse til et av styrets medlemmer eller vaktmester få dispensasjon

fra parkeringsbestemmelsene.

Ved vårrengjøring eller snøbrøyting i Karl Staaffs vei er det tillatt å parkere

inne i kvartalene fra kl 15.00 dagen før og frem til klokken 20.00 den dagen

arbeidet utføres.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Vedtektsendring bruk av garasjer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Norløff

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Aurheim
- Pål Arne Davidsen

Valg av 2 styremedlem* Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem*:

- Hugo Rødlie
- Vedran Pasic

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen i Ulven Borettslag.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ulven Borettslag

Borettslaget består av 439 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Ulven Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947851217, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

131 64

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

Ulven Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Forsikring

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

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

Lån

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

Felleskostnader

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

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ULVEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULVEN BORETTSLAG.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap for 2023• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneco Dokumentnøkkel: C1WHW-Y1QVG-SMY26-MOUAP-DCFHN-FU83F

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

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

Oslo, 13.03.2024
Styret i Ulven Borettslag

Oscar Eigil Christoffersen Helge Aurheim Pål Davidsen

Gunn J Larsen Terje Norløff

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	26 750 656
Ekstra felleskostnader	2 006 413
Seksjonerte lokaler KS 2-4-6	1 265 376
Utleieinntekter KS 6 (hybler, leiligheter)	665 420
Renovasjonskostnader (lokale KS2)	6 000
	30 693 865

Garasje	1 016 240
Parkering	245 800
Ladeinfrastruktur (næring)	3 264
	1 265 304

Strøm fryseboks	7 920
	7 920

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 31 967 089

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-70 500
	-70 500

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 500 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 33 797.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**VASKERI****KOSTNADER VASKERI**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1964		10 735 402
-----------------------------	--	------------

Rehabilitering

Kostpris/bokført verdi 1994, teglstein på fasader og nye balkonger		48 772 700
--	--	------------

SUM BYGNINGER		59 508 102
----------------------	--	-------------------

Tomten er festet av UDI i 99 år fra 01.01.1953

Gnr.131/bnr.64

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 47 og 53

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kopieringsmaskin

Tilgang 2016	18 750	
Avskrevet tidligere	-18 749	
		1

Garasjeanlegg 2

Kostpris	13 000	
		13 000

Garasjeanlegg

Kostpris	9 000	
		9 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		22 001
--------------------------------	--	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0
--------------------------------	--	----------

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

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-100235493	
Nedbetalt tidligere	1 460 211	
Nedbetalt i år	0	
		-98 775 282

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-3 009 806	
Nedbetalt tidligere	6 367	
Nedbetalt i år	68 351	
		-2 935 088

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 1 år.

Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	206 247	
Nedbetalt i år	2 510 756	
		-282 997

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-101993367**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

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

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-147

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	59 508 102
Tomt	346 089
TOTALT	59 854 191

Innstilling fra valgkomiteen I Ulven Borettslag

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

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

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

Kandidater:

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

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

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

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

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

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

Isabella Lu stiller til gjenvalg som varamedlem

Martin Foss og Bartlomiej Kotus er nye som varamedlem.

Ottar Sjøfteland stiller til gjenvalg som varamedlem.

Valgkomiteen

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 6009 Selskapsnavn: Ulven Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



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, varmpumper 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Karl Staaffs vei 50
0665 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune Herberg**Oppdragsnummer:****Telefon:** 938 01 520
E-post: rune.herberg@aktiv.no

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