

Ulvenveien 117B

Nabolaget Ulven - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Persveien Linje 68, 100, 125E	3 min	0.2 km
Økern Linje 4, 5	12 min	1 km
Alna stasjon Linje L1	6 min	1.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min	3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min	7.2 km

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	15 min	1.2 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	19 min	1.6 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	18 min	1.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	22 min	1.9 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	22 min	2 km
Kuben videregående skole	11 min	
Valle Hovin videregående skole	14 min	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

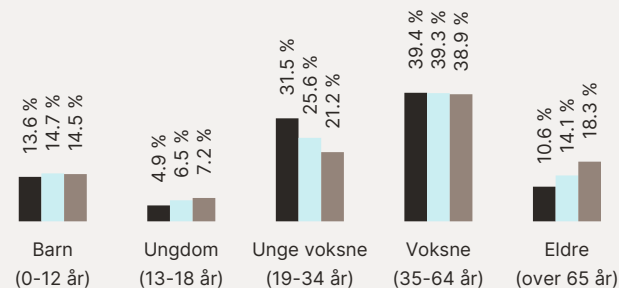


Kvalitet på skolene
Bra 75/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kvarteret barnehage	7 min
Ulvenkroken barnehage	7 min
Teisentoppen barnehage (0-5 år) 171 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Matkroken Ulven PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Kiwi Ulven	8 min

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100



Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

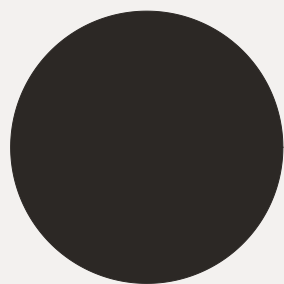


Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

Sport

Teisenparken balløkke Ballspill	11 min	0.9 km
Kuben vgs. flebrukshall Aktivitetshall	12 min	1 km
PDL Center Oslo (Økern)	13 min	
FitnessXpress Intility Arena	15 min	

Boligmasse



100% blokk

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

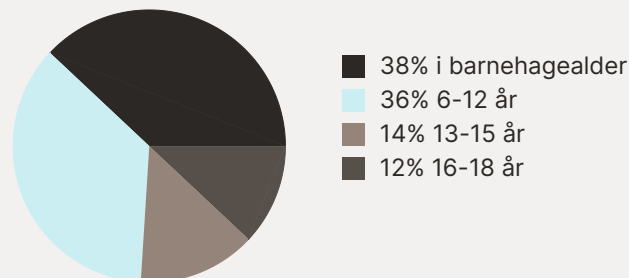
Sitat fra en lokalkjent



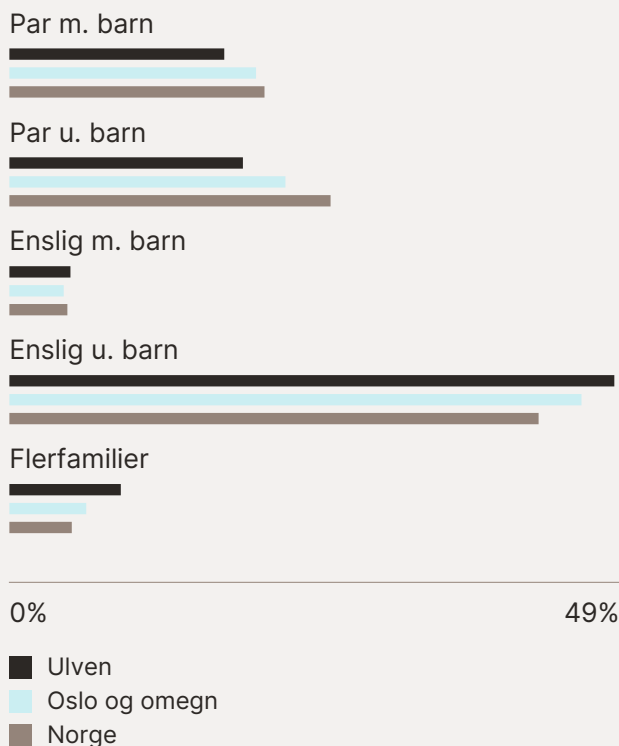
Varer/Tjenester

Ulven Torg	7 min
Apotek 1 Ulven	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Ulvenveien 117 B
0665 OSLO
Gnr./Bnr.: 131/93
Oslo kommune

Rapportdato: 02.06.2026
Befaringsdato: 21.05.2026
Referansenummer: 15082776

Areal


Selveierleilighet
Bruksareal: 85 m² (BRA-i: 80 m²)

Totalt bruksareal: 85 m² (BRA-i: 80 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

-  Tom Ivar Stensen
-  95368338

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	21.05.2026
Referansenummer	15082776
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0152
Hjemmelshaver/selger	Jesper Fosse Halvorsen
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Jesper Fosse Halvorsen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	7 °C.
Rapportdato	02.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Ulvenveien 117 B
Postnummer/sted	0665 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr./Festenr.:	131/93/26
Seksjonsnr.	26
Tomt	Festet tomt: 16900 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1981		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Alna, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, belegningsstein, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Bolig oppført i 1981. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater, teglstein og pussede flater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og terrassedør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet. Elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

5.etasje: Stue/kjøkken. Utgang til terrasse.

4.etasje: Entré, bod, bad, to soverom og walk-in-closet.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Fallforhold rundt sluk	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5.Etasje	39			39	11
	Stue/kjøkken.				Terrasse.
4.Etasje	41			41	
	Entré, bod, bad, to soverom og walk-in-closet.				
Underetasje		5		5	
		Bod.			
SUM	80	5		85	11
Total bruksareal: 85 m²					

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Fellesvaskeri og uterealer.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. I stue og soverom er takhøyden målt til 2,40 meter og på bad er takhøyden målt til 2,33 meter.

Terrasse i 4.etasje oppmålt til 11 m² (TBA).

Leiligheten disponerer en bod i underetasje på 5 m² (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.





Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhentning av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklærings skjema	Fremlagt egenerklærings skjema signert og datert 20.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 06.01.1975.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende fasadeendring, datert 12.08.2021. Fremlagt ferdigattest vedrørende , datert 11.01.1985. nybygg Fremlagt ferdigattest vedrørende endring/repasasjon av tekniske installasjoner, datert 29.06.2011.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2022. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2018. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate. Vegghengt servantinnredning med slette fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil over servant. Lysarmatur med stikkontakt over speil. Vegghengt baderomsmøbel. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet regndusj og håndusj. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 1 Overflater gulv Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
-  TG 2 Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
-  TGIU Tettesjiktets tilslutning til sluk Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuelt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.
- Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.





Tettesjiktets tilslutning til sluk - Hovedsluk



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Rennesluk i dusjsone.




Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning fra 2022 med slette fronter og benkeplater av sponplater belagt med fliser. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integriert kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereider plassert i hjørnet under kjøkkenbenk. Automatisk lekkasjestopper under oppvaskkum.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
-  TG 2 Vannrør Tilførselsrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.


Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av typen rør-i-rør og kobberør. Vanninntaksrør i kobber. Hovedstoppekran plassert i walk-in-closet. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereder på 120 liter (fra 2022) plassert under kjøkkenbenk. Oppvarming med elektrisitet. Elektrisk gulvvarme på bad. Ventilasjon via tilluftsventiler kombinert med mekanisk avtrekk via baderom og kjøkken.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder
-  TG 2 Fordelerskap og fordelerstammer Ingen tilkomst til fordelerskap. Konsekvens er at det ikke er mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller vurdere tilstanden. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand.
-  TGIU Innvendig stakeluke
- Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.



Andre rom

Gulvflater belagt med laminat og gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Slette- og ett-speils innerdører. Garderobeskap i walk-in-closet.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon



Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand
-  HMS Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
5.Etasje - 4.Etasje
-  TG 1 5.Etasje Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stue/kjøkken, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stue/kjøkken er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. Det er på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm.
- 4.Etasje Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.
I soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.


Vinduer og ytterdører


Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Terrassedør (skyvedør) med karm/ramme av tre (fra 2019). Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Terrasse / platting

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse på 11 m². Terrasse i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Gulvflate er belagt med fliser. Rekkverkshøyde er målt til 1 meter. Terrassen har markise.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt

-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger
Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på badet. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Støpsel var utilgjengelig på befaringstidspunktet og plugg er ikke inspisert.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

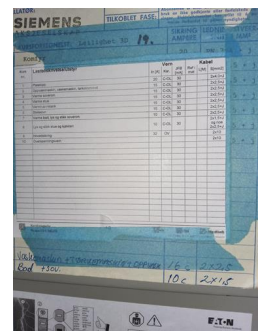
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder tidligere kott, nå benyttet som walk-in-closet. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 95368338

Egenerklæring

Ulvenveien 117 B, 0665 OSLO

20 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ulvenveien 117 B	Ulvenveien 117 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

VI har bodd i leiligheten siden mars 2022

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, 1305836, Protector Forsikring Asa

Informasjon om selger

Selger

Halvorsen, Jesper Fosse

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av bad

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Romeriket Rørleggerbedrift

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

bytta sikringsskap, trakk nye ledninger og jordingskabler, festet nye stikk

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Laugstol

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35399067

Egenerklærings skjema

Name

Date

Jesper Fosse Halvorsen

2026-05-20

Identification



Jesper Fosse Halvorsen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jesper Fosse Halvorsen

20/05-2026
14:31:56

BankID OIDC
High

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Carl Berner v/Torfinn Sørvang
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: ts@schalapartners.no

Deres ref.: 17260152 .

Vår ref.: 7591-1-026

Dato: 19.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Ulven Terrasse
Organisasjonsnr: 971518111
Seksjonseier: Haglund, Torine Whoopi Twang
Medeier: Halvorsen, Jesper Fosse
Leilighetsnummer: 026
Adresse: Ulvenveien 117 B, 0665 OSLO
Seksjonsnummer: 26
Gnr. 131
Bnr. 93

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1305836.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207827908
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,34%
Restsaldo	88 097 836,45
Innfrielsesdato:	30.06.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 958,69,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820782790; Adm. lån 1 - Akonto renter	2 699,16	
Lån nr: 9820782790; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	747,78	
Vask fellesarealer	163,00	
Garasje	1 578,00	
Felleskostnader	3 144,75	
Kabel-tv	626,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	869,-
Fradragsberettigede kostnader:	34 757,-
Annen formue:	36 444,-
Gjeld:	535 379,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207827908
Restsaldo:	509 920,78
Kapitalkostnader:	3 118,24
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 509 920,78,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon: 22 86 57 51.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Inger Signy Sandset, e-post:

bsulventerrasse@styrerrommet.no

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7591

BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7591>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lise Rydberg Pettersen og Ragnhild Birketvedt er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

Sak 6

Fastsettelse av honorar til arbeidsgruppe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til arbeidsgruppene settes til kr 85 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag til innstilling til styresammensetning for Boligsameiet Ulven Terrasse:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Inger Sandset

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Andersen
- Vanja Barac

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Julie Arlien
- Kristoffer Igdun

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Attia Mirza Mehmood
 - Eli Synnøve Flølo
-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Ulven Terrasse

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

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

Boligsameiet Ulven Terrasse har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid.

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

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

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

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

Vedlikeholdsplan fra Obos Prosjekt

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

Tiltak som bør prioriteres Prosjekttype Beskrivelse av tiltak Estimat

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

Elektrisk anlegg Oppgradering av hovedtavler og underfordelinger, til automater.

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

Lekeplasser Lekeplasskontroll med godkjenning 15 000,-

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

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

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

Pågående saker med Obos Eiendom.

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

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

Garasjeavtalen.

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

Drift av næringsdel (Obos Eiendom) under blokk 119.

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

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

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

Uavklart delingspunkt for avløpsrør.

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

Rehabilitering i garasjen

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

Utbedring av ventilasjon.

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

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

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

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

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

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

Reklamasjoner rehabilitering med Selvaag.

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

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

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

Bymiljøetaten tilrettelegger for gang og sykkelvei i Ulvenveien.

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

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

Kontroll av Norsk Brannvern og Firesafe.

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

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

Radonmålere

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

Vask av fellesarealer.

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

Planlegging og økonomi.

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

Dugnad og Container

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 12.05.2025

Styret i Boligsameiet Ulven Terrasse

Inger Signy Sandset /s/

Ivar Ulven /s/

Anne Grethe Øverlien /s/

Vanja Barac /s/

Erik Andersen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

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

PRINSIPPENDRING

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

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

Inntekter	1 800
SUM INNETEKTER VASKERI	1 800

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

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

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

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

AVFALLSANLEGG

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

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

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

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

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

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

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

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

Opprinnelig 2020

-126 000 000

Nedbetalt tidligere

25 280 974

Nedbetalt i år

5 415 798

-95 303 228

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-95 303 228

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-55 068

Skyldig arbeidsgiveravgift

-51 788

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-106 856

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-136 502

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-136 502



Til årsmøtet i Boligsameiet Ulven Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 3.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.06.25

Selskapsnummer: 7591 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lise Rydberg Pettersen og Ragnhild Birketvedt er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorar til arbeidsgruppe

Godtgjørelse til arbeidsgruppene settes til kr 85 000

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Inger Sandset

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Erik Andersen

Vanja Barac

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Julie Arlien

Kristoffer Igdun

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Attia Mirza Mehmood

Eli Synnøve Flølo



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Organisasjonsnummer: 971518111

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 64.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Lise Rydberg Pettersen og Ragnhild Birketvedt er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorar til arbeidsgruppe

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

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

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse til arbeidsgruppene settes til kr 85 000

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag til innstilling til styresammensetning for Boligsameiet Ulven Terrasse:

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Inger Sandset (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Inger Sandset

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Erik Andersen (41 stemmer)

Vanja Barac (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Erik Andersen

Vanja Barac

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Julie Arlien (43 stemmer)

Kristoffer Igdun (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Julie Arlien

Kristoffer Igdun

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Eli Synnøve Flølo (44 stemmer)

Attia Mirza Mehmood (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eli Synnøve Flølo

Attia Mirza Mehmood

Protokollen signeres av:

Møteleder: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1: Lise Rydberg Petersen /s/

Protokollvitne 2: Ragnhild Birketvedt /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Organisasjonsnummer: 971518111

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. april kl. 12:00 til 2. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 84.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Inger Signy Sandset er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Ragnhild Marie Birketvedt og Ruth Frimo er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 67

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Ny internett / TV avtale

Styret har innhentet 3 tilbud som alle bygger på utbygging av en bedre infrastruktur ved å legge inn fibernett.

1. Tilbud fra Telia:

Pris 569,- pr mnd. Inneholder: Internett og TV-pakke.

Fleksibel kombinasjon med hastighet på internett og antall TV-kanaler som den enkelte kan velge (lavere hastighet gir flere TV-kanaler).

24 mnder uten KPI justering

60 mnder binding

2. Tilbud fra GlobalConnect:

Pris: 189,- pr mnd (kun internett - TV/streaming som individuell avtale)

Inneholder Internett 1000/1000mbit

24 mnder binding

24 mnder uten KPI justering

Kan bytte leverandør etter 24 mnder.

Tilvalg: TV pakke etter behov

3. Tilbud fra Bahnhof: Kun internett - TV/streaming som individuell avtale)

Pris 149,- pr mnd

Inneholder Internett 1000/1000mbit

24 mnder binding på nett

Bahnhof binder seg til 7 år uten pris eller KPI justering

Kan bytte leverandør etter 24 mnder.

Tilvalg TV-pakke etter behov fra Allente, Strim eller RiksTV.

Styrets vurdering og anbefaling

Styret ønsker ved dette å legge til rette for en fleksibel og valgfri løsning for de som ønsker å se TV eller ikke.

Styrets anbefaler at vi går for fibernett fra Bahnhof. Det blir best pris samtidig som prisen er forutsigbar 7 år frem i tid. Alle boenheter vil få internett med hastighet 1000/1000mbit.

Som individuell avtale kan man kan velge mellom Allente, Strim, RiksTV og flere. De som for eksempel har RiksTV på hytta kan man bruke samme abonnementet hjemme.

Leverandørene vil hjelpe beboere for å bli kjent med ny løsning og styret vil i tillegg opprette en egen gruppe som kan hjelpe beboere som trenger hjelp.

Styrets innstilling


Styret mener det nå er riktig å legge til rette for en mer moderne og fremtidsrettet løsning med fibernett og inngå avtale med Bahnhof som skårer i topp på pris og kvalitet. Det vil bidra til å gjøre sameiet mer attraktivt som kan gi utslag i bedre priser ved salg,- med andre ord økt verdi på leilighetene. Sameiet vil med fibernett være bedre rustet til å møte fremtidens behov for raskt og stabilt nett.

Løsningen gir også stor fleksibilitet og valgfrihet mht til valg av TV. Folks vaner og bruk av har de siste årene endret seg veldig. Flere og flere går bort fra dyre, kollektive avtaler. Beboere kan med denne løsningen velge bort TV om ønskelig,- eller selv velge TV pakker fra ulike leverandører ut fra egne interesser.

Styret innstiller derfor på at det inngås avtale med Bahnhof for levering og drift av fibernett til alle leiligheter og utvalgte felles løsninger (Ulvehiet, garasjer/ladeanlegg, vaskerier m m.). Det inngås ikke felles avtale på TV/streaming.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Bahnhof om levering av fibernett.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 74

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Organisasjonsnummer: 971518111

Møtet ble avholdt 17. mars kl. 18:00, Ulvehiet i blokk 123 E.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styrets leder, Inger Signy Sandset, er foreslått som møteleder.

Forslag til vedtak:

Inger Signy Sandset er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. 41 Sameiere + 3 fullmakter
Totalt 44

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollvitne(r) foreslås under årsmøte.

Forslag til vedtak:

Anders Grinden Vestengen og David John Ayling er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Garasjeavtalen mellom sameiet og Ulven AS

Boligsameiet Ulven Terrasse inngikk i 2005 leieavtale med Kristiania Eiendomsforvaltning om leie av 206 innendørs garasjeplasser. Avtalen har vært forlenget midlertidig i flere omganger med nåværende eier, Ulven AS, fram til 31.12.2024. (10 års avtaler)

Fra 1.1.2025 har Obos Eiendom representert utleier og styret har siden vært i dialog om ny avtale. Dette har vært svært krevende med bl a krav om leie på markedsnivå samt inndekning av kostnader til betongrehabilitering i garasjeanlegget som følge av vedlikeholdsetterlep. Videre ble det stilt spørsmål ved vår leierett etter festekontrakten hvor utleier mente den var oppsigelig med 3mnd frist.

På ekstraordinært årsmøte i høst orienterte styret om status i forhandlingene da det var stor avstand mellom partene. I tråd med fullmakt fra årsmøtet har styret benyttet juridisk bistand i dialogen videre med Obos Eiendom som på sin side har benyttet egen advokat.

Partene har nå kommet fram til et omforent forslag til leieavtale. I tråd med vedtak på årsmøtet i 2018 ber styret om årsmøtets godkjenning av avtalen. Avtalen innebærer at Ulven AS anerkjenner vår rett til leie av parkeringsplasser i festekontraktens løpetid. Leien videreføres på 2025-nivå, dvs ingen endring i leiens størrelse. Leien reguleres fra 1.1.2027 med 75% av konsumprisindeksen. Kostnader til betongrehabilitering er inkludert i leien. Vi har også justert en del formuleringer i standardkontrakten til Obos Eiendom for å unngå misforståelser framover.

Styret går gjennom avtalen på årsmøte.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner leieavtalen som vil gjelde fra 1. mars 2026 til 31.12.2035.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å signere garasjeavtalen mellom sameiet og Ulven AS AS .

✓ Vedtatt.

Ordensregler for Boligsameiet Ulven Terrasse

Vedtatt i sameiemøte

Sist endret på ordinært sameiermøte 12. mai 2021.

1. Generelt

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

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

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

2. Klager

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

3. Ro i leilighet og fellesarealer

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

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

4. Ytterdører og dører til fellesrom

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

5. Oppgang, korridor og andre fellesareal

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

6. Boder

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

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

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

7. Vaskeri

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

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

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

Ødelegges utstyr ved misbruk kan sameier bli erstatningspliktig.

8. Terrasse

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

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

9. Innkjøring

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

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

10. Uteområder

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

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

11. Garasje

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

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

12. Avfallshåndtering

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

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

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

Annet avfall:

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

Se for øvrig informasjon på kommunens nettsider

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

13. Avløp, WC og vasker.

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

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

14. Dyrehold

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

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

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

1. SAMEIETS NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

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

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.03.1985 med tillegg 27.11.1986

Sameiet består av 213 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner

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

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

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

2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

2.6 Dyrehold

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

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

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

2.7 Parkering

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

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

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4 Adgangsrett for inspeksjon

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

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2 Ordinært årsmøte

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

7.3 Ekstraordinært årsmøte

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

7.4 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8 Ledelse av årsmøtet

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

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

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

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

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

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.12 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.13 Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

7.14 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

Leder velges for 2 år

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

Varamedlemmer velges for 1 år.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

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

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

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

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

Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

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

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

8.4 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret fremmer forslag overfor årsmøtet til valgkomite for neste periode.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6 Inhabilitet

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

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. VALGKOMITE

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

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

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

10. FORRETNINGSFØRER

10.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

10.2 Inhabilitet

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

10.3 Innfrielse av andel fellesgjeld

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

11. REGNSKAP OG REVISJON

11.1 Plikt til å føre regnskap

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

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

11.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



Adresse

Ulvenveien 117B, 0665 OSLO

Dato for energimerking

31.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-305092

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80853939

Gårdsnummer

131

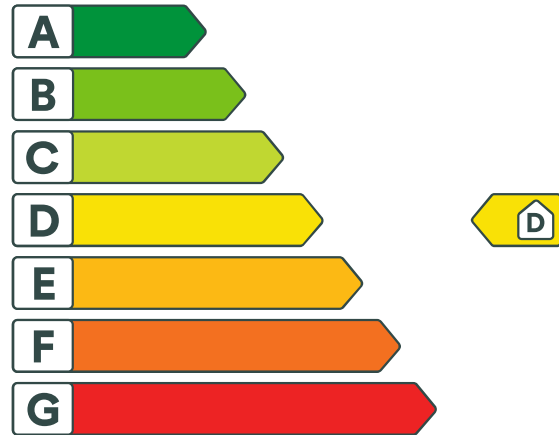
Bruksnummer

93

Seksjonsnummer

26

Bruksenhetsnummer

H0404


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1982

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

85,0 m²

Oppvarmet bruksareal

85,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

183,99 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

183,99 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 639 kWh



Ulvenveien 117B, 0665 OSLO



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Ulvenveien 117B, 0665 OSLO



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 varmelementer 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 6: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Dato: 19.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533211
Deres ref: 9219462

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 131, BNR. 93.

Vi viser til bestilling av 19.05.2026 for eiendom gnr. 131, bnr. 93.

GNR. 131 BNR. 93

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.02.1981.

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

16930 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

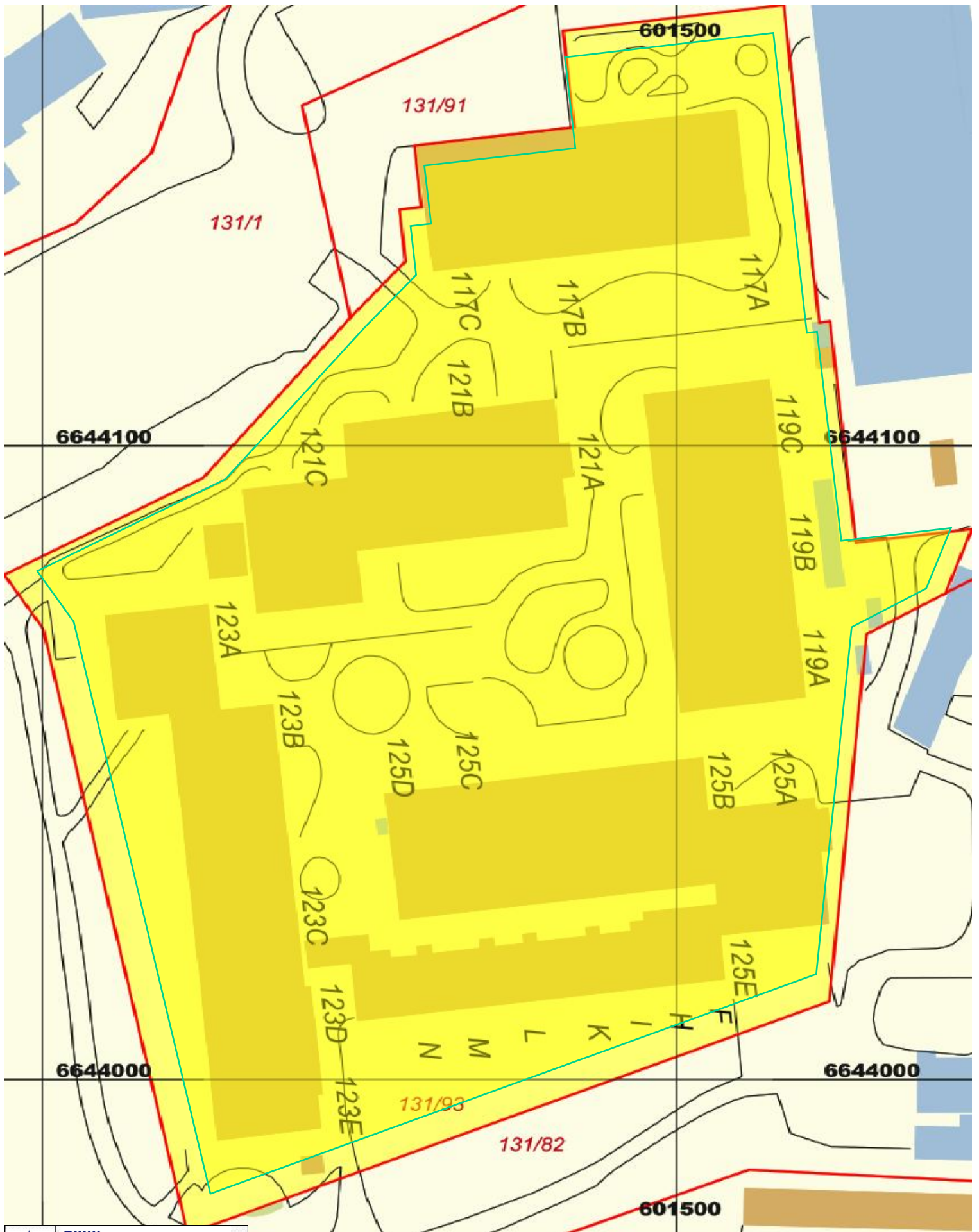
Kristin Tveit
Seksjonsleder

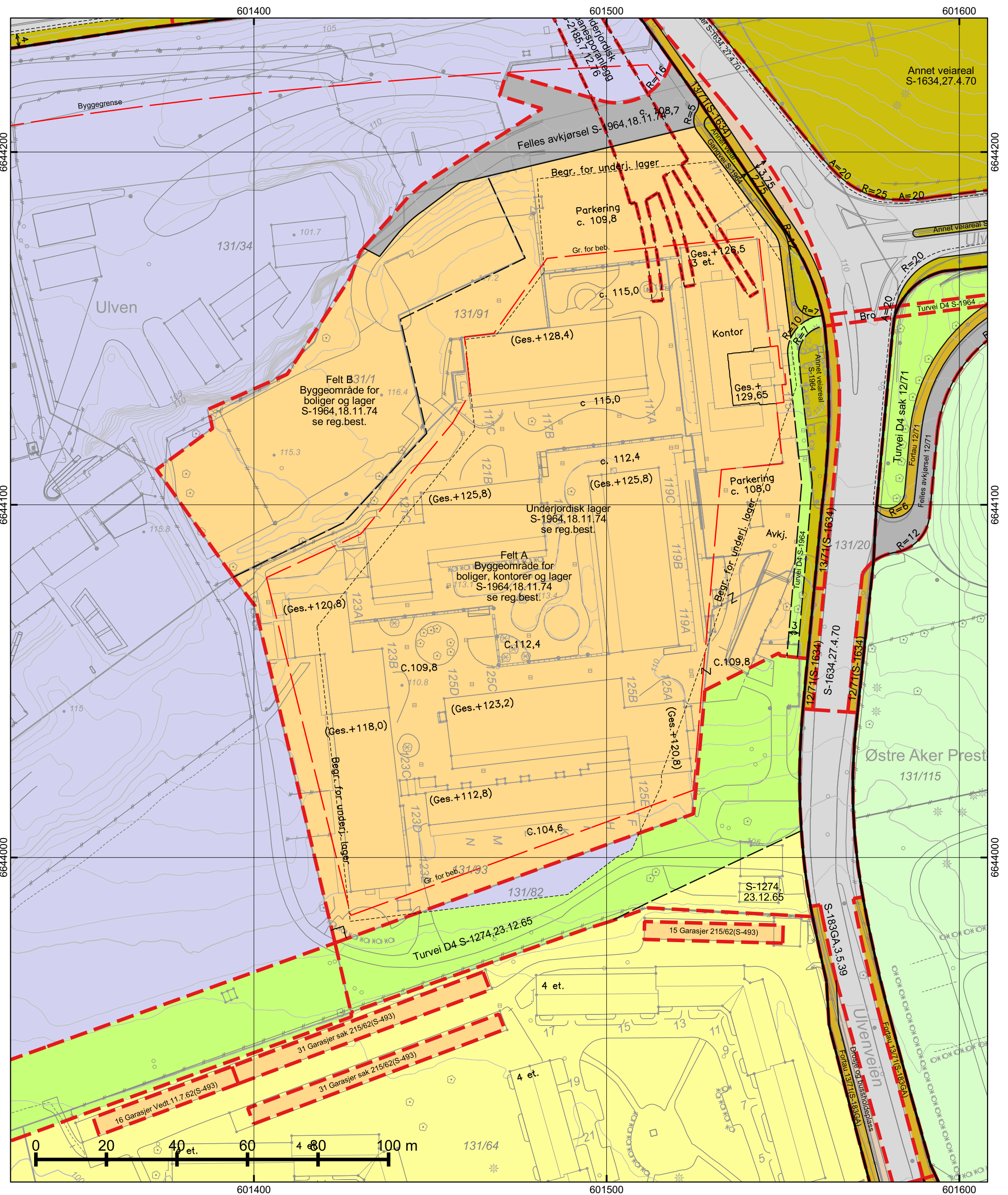
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 19.05.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

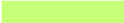
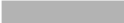









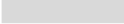



Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3


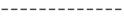


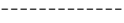

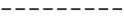



Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 158172/ 86533211	Deres ref.:
Adresse: Ulvenveien 117	Kommentar:
Gnr/Bnr: 131/93	

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

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

 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

601200

601500

601800



601200

601500

601800

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 19.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 158172/86533211

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

SELVAAG PROSJEKT AS
Postboks 33 Øvre Ullern
0311 OSLO

Deres ref.:
Sanja Dragosavljevic

Vår ref. (saksnr.):
201807675 - 24
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Anders Løset

Dato: 12.08.2021

Adresse: ULVENVEIEN 117 - 125 Eiendom: 131/93/0/0
Tiltakshaver: BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE, Søker: SELVAAG PROSJEKT AS
v/ Egil Nilsen
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Ulvenveien 117 - 125

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 21.07.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201807675			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Perspektiver Blokk E og Blokk C	A90-101	30.05.2018	1/31
Fasade nord og vest - Blokk A (117)	A40-101	04.04.2021	18/5
Fasade sør og øst - Blokk A (117)	A40-102	04.04.2021	18/6
Fasade nord og vest - Blokk B (119)	A40-103	04.04.2021	18/7
Fasade sør og øst - Blokk B (119)	A40-104	04.04.2021	18/8
Fasade nord og vest - Blokk C (121)	A40-105	04.04.2021	18/9
Fasade sør og øst - Blokk C (121)	A40-106	04.04.2021	18/10

Fasade vest - Blokk D (123)	A40-112	04.04.2021	18/11
Fasade øst - Blokk D (123)	A40-113	04.04.2021	18/12
Fasade sør og nord - Blokk D (123)	A40-114	04.04.2021	18/13
Fasade nord og sør - Blokk E (125)	A40-115	04.04.2021	18/14
Fasade øst og vest - Blokk E (125)	A40-116	04.04.2021	18/15
Fasade sør og nord (bg) - Blokk E (125)	A40-117	04.04.2021	18/16
Fasade vest (bg) og øst - Blokk E (125)	A40-118	04.04.2021	18/17
Fasade øst og vest akse X7 - Blokk C (121)	A40-120	04.04.2021	18/18
Fasade sør og nord akse C4 - Blokk D (123)	A40-121	04.04.2021	18/19

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Anders Løset - saksbehandler

Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE, v/ Egil Nilsen, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS,
Hammersborg torg 1, 0179 OSLO



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT. 19** OSLO 5 * 1150 60

KOPI

Oslo, den

11. 1. 1984

OS/jb

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

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

Journalnr.

73/1308
Avsluttende synsforretning

Bygningens art **Nybygg**

28.12.1983

Byggherre **Poligblokk A**

Byggemelder **Den norske Creditbank, Kirkegaten 21, Oslo 1**

Ansvarshavende **Harald Hilles arkitektkontor, Ulvenveien 111, Oslo 6**

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

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

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

For bygnings sjefen

Ole Sandnæs

Fung. Overingeniør

Ole Sandnæs

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



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT. 19** OSLO 5 * 115060

KOPI

Oslo, den

11. 1. 1984

OS/jb

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

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

Journalnr.

73/1308
Avsluttende synsforretning

Bygningens art **Nybygg**

28.12.1983

Byggherre **Boligblokk A**

Byggemelder **Den norske Creditbank, Kirkegaten 21, Oslo 1**

Ansvarshavende **Harald Hilles arkitektkontor, Ulvenveien 111, Oslo 6**

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

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

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

For bygnings sjefen

Ole Sandnæs

Fung. Overingeniør

Ole Sandnæs

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

Arbeidssted
(Matr.nr.)
(Adresse)

131/93 Ulvenveien 117

Arbeidets og
bygningens art

Mindre fasadeendring

Journalnr.

88/885

Innlevert

22.03.88

12.04.88

Byggherre:

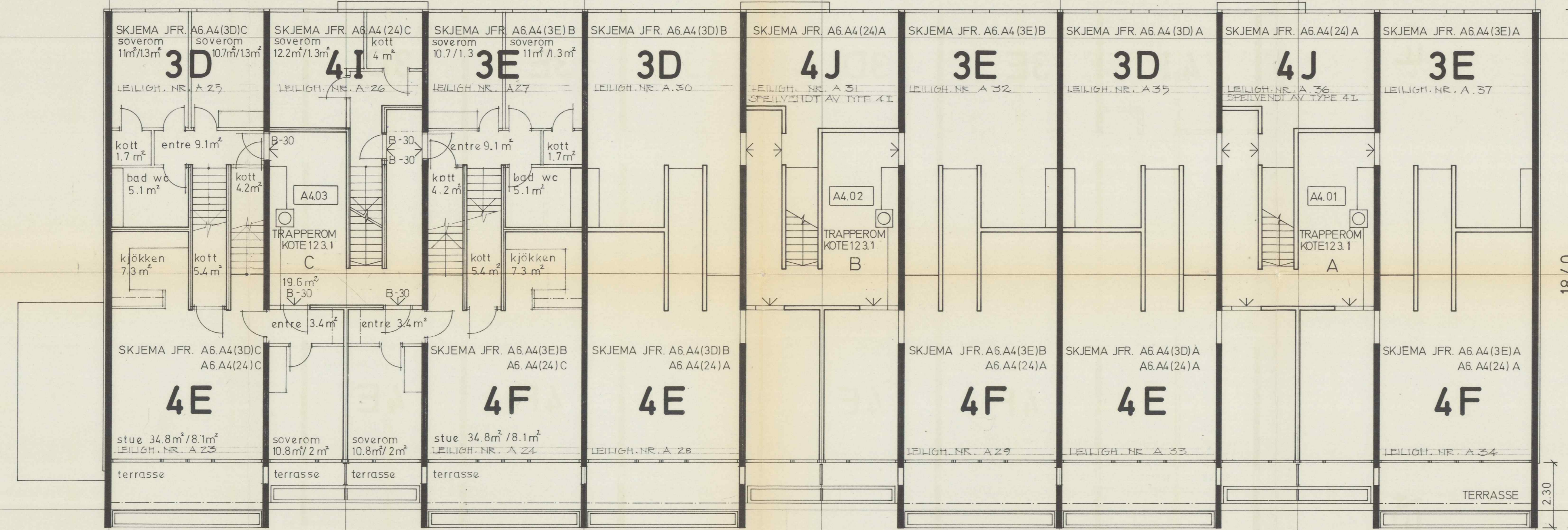
Boligsameiet Ulven Terrasse, Ulvenvn. 125 B, 0665 OSLO 6

Byggemelder:

Ansvarshavende:					Byggetillatelse		FERDIGKONTROLL	
			A				Brukstillatelse	
			A		Byggetillatelse		Tilskr. mangler:	
UTTALELSER			APPROBASJON		Tillat påvist		Gravetillatelse	
Byplankont.			Dato	N.nr. 1734				
Helseråd			14/4-88	Bet. 29/4-88	B			
Brannvesen			Dato	N.nr.	B1			
				Bet.	C		Mangler rettet	
			Dato	N.nr.	D		Pipeattest	
				Bet.	E		Hageattest	
			Dato	N.nr.	F		Heisattest	
Gransking				Bet.	G		Refusjon	
			Dato	N.nr.	H			
				Bet.	I			
			Dato	N.nr.	J			
				Bet.	K		Ferdigattest 30/10-91	

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

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



SNITT A5.AX(00)

SNITT A5.AX(00)

SNITT A5.AX(00)

Y2

Y3

Y4

Y5

Y6

Y7

Z1

F2

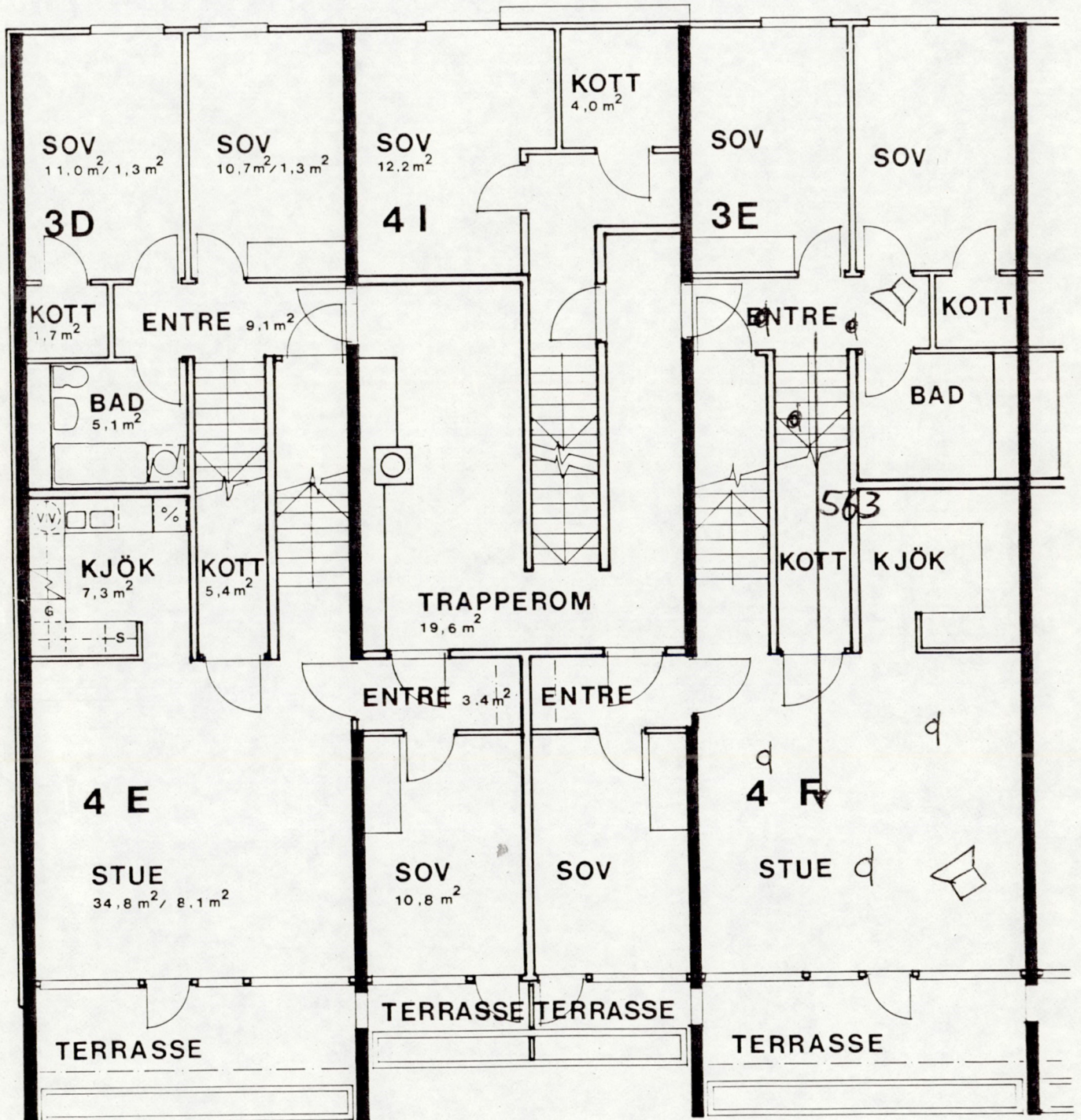
F1

E4

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 6 JAN 1975

18

A NY TEGNING, DREID 180°		Sign. IRS	Dato 31.10.73
ULVENPROSJEKTET			
Norske Folk og Den norske Creditbank i sameie KONTOR: ULVENVN. 111, OSLO 6 T. 672693, 674572			
BOLIGBLOKK A, 4. ETG.		MÅL 1:100	
PLAN		Alle måli cm	
ARKITEKT		Sign. 63	
Harald Hilles Arkitektkontor		Dato 25.1.74 Arkiv 02.30	
		A5	A4(00)



LEILIGHETER 4 .etg. Målestokk 1:100