NORDVIK

Karl Staaffs vei 14

1 soverom | 62 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Karl Staaffs vei 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.04.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig 2(3)-roms med separat kjøkken | Innglasset balkong på 9m² | V.vann og fyring inkl. | Sentralt på Ulven

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 198 872,-**
Fellesgjeld	**207 492,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 469,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Karl Staaffs vei 14!

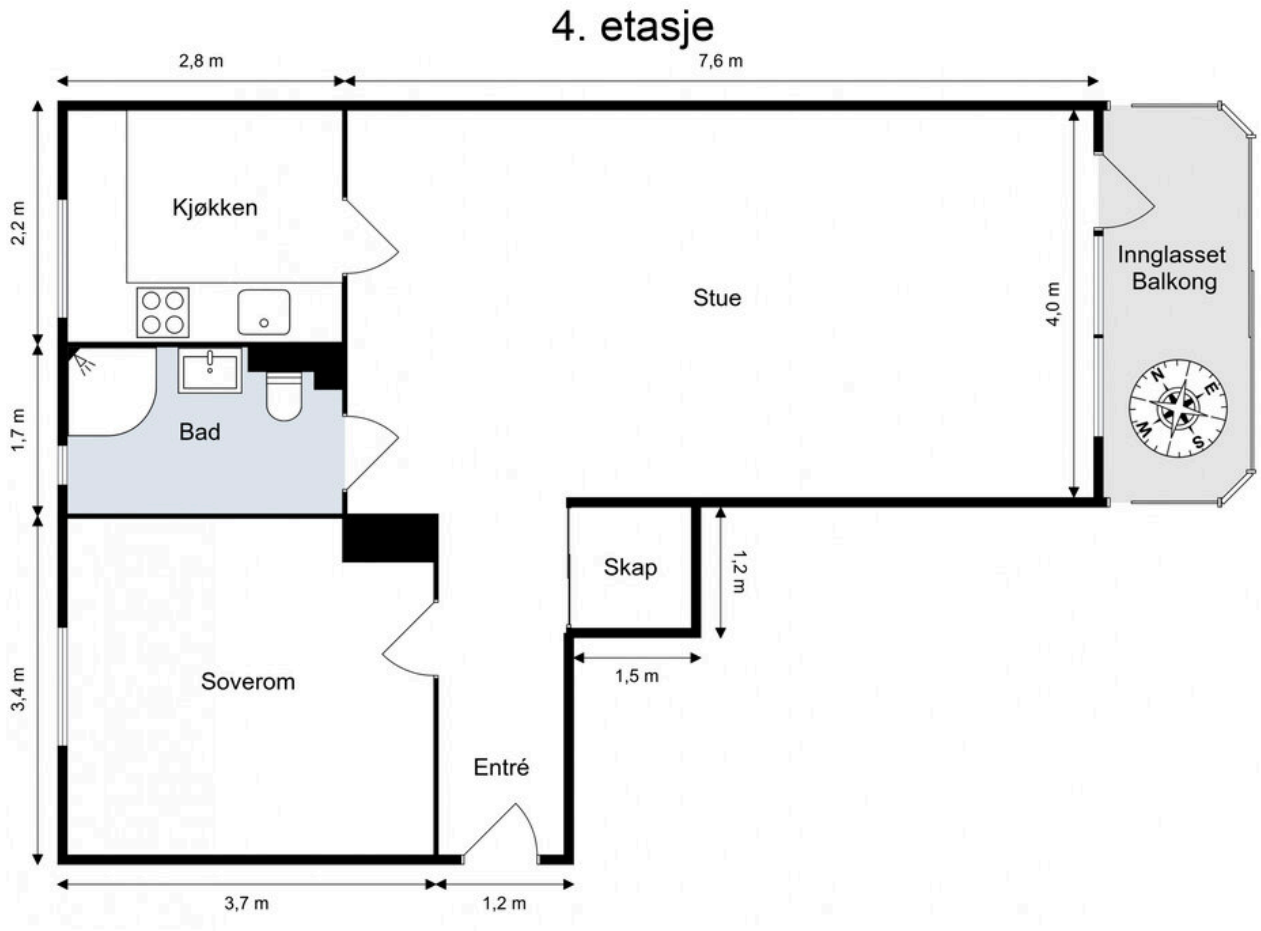
En romslig og koselig 2(3)-roms andelsleilighet med en herlig, innglasset balkong på 9 m². Leiligheten har en lys og gjennomgående planløsning som inkluderer separat kjøkken, romslig stue, flott soverom og pent bad. Boligen har en sentral beliggenhet på Ulven, med nærhet til kollektivtilbud, turområder, butikker og servicetilbud. Det er gangavstand til Helsfyr, Fyrstikktorget og Ensjø.

Kvaliteter ved boligen det er verdt å merke seg:
Gjennomgående planløsning med separat kjøkken
Varmtvann og fyring inkludert i fk.
Disponerer to kjellerboder
Sydøstvendt balkong
Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift
Kort vei til flotte grøntområder
Bad pusset opp i regi av borettslaget i 2004
Mulighet for leie av parkeringsplass

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 71 kvm

Karl Staaffs vei 14, 0665 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme























Romslig og koselig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord på begge sider og tilhørende møbler





Det er godt med skapplass i det innebygde skapet

Behagelig fargetoner på veggene skaper et avslappende miljø. Rommet oppvarmes via vegghengt radiator









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0087/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Karl Staaffs vei 14, 0665 OSLO
Gnr 131, bnr 64 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 181 i Ulven Borettslag, org.nr. 947851217

Selgere
Khalid Ahmed Mohamed
Klodina Avdi

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
207 492,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 197 492,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 198 872,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 208 372,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 6 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 77 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 71 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. To kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
To kjellerboder på henholdsvis 3,2 m² og 2,8 m².

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på 3,2 m² og 2,8 m².

Standard
Entré:
Du ønskes velkommen til en innbydende og velholdt leilighet med gjennomtenkt planløsning. Entréen gir et godt førsteinntrykk og det er godt med lagringsplass i en "walk-in" garderobe med med skyvedør. Praktisk entré som gjør det enkelt å holde det pent og ryddig.

Stue:
Den lyse og romslige stuen er leilighetens naturlige samlingspunkt og byr på en god planløsning. Her er det

god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblement. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys og skaper en lun og behagelig atmosfære. Overflaten er malt i en lys farge med pent laminatgulv. Oppvarming via vegghengt radiator. Fra stuen er det utgang til en romslig sydøstvendt, innglasset balkong på ca. 9 m², med terrassebord på gulvet. Balkongen byr på god plass til ulike utemøbler, og er en flott uteplass som kan benyttes året rundt.

Kjøkken:
Separat kjøkken-rom med lyse overflater og flislagt gulv. Kjøkkenet har en funksjonell og gjennomtenkt utforming med rikelig skap- og benkeplass. Flott innredning med profilerte fronter, fliser på bakvegg og laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Over stekesonen er det kullfiltervifte.

Bad:
Pent bad med elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er naturlig avtrekk. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2004.

Soverom:
Romslig og koselig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord på begge sider og tilhørende møbler. Det er godt med skapplass i det innebygde skapet. Rommet er malt i en behagelig fargetone, som skaper et avslappende miljø. Oppvarming via vegghengt radiator.

Innvendig overflater:
Himlingen består av malt betong. Veggene er utført i malt betong og malt panel. Gulvene er belagt med laminat, samt fliser på kjøkkenet. Takhøyden er målt til 2,52 m i entré og 2,50 m på soverommet.

Parkering
Borettslaget har 128 garasjer, 49 oppstillingsplasser som leies ut og en stor parkeringsplass. Alle garasjer og utleieplasser har mulighet for lading. I tillegg er det gateparkering i Karl Staaffs vei, og det finnes et garasjelag for eierne i Ulven og Helsfyr borettslag. Alle leiligheter får utdelt parkeringsbevis til borettslagets parkeringsplasser ved Ringveien.

Kontakt styret for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Boligblokk bygget i 1955. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med lakkerte stålplater (ikke besiktiget).

Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 1986. Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 1982.
Malt entrédør. Balkongdør med 3-lags isolerglass, produsert i 1982.

Sydøstvendt overbygget innglasset balkong i stålkonstruksjoner på ca. 9 m², terrassebord er lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner, innvendig kledd med bordklending e.l og glassskyvedører. Rekkverkshøyden ble målt til: 86 cm.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer:
Det registreres at vinduet på soverommet er værslitt, samt noe vanskelig å lukke. Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av vinduet på soverommet for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt varmetap, redusert komfort, samt risiko for punktering av isolerglass og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

- Utvendig > Dører:
Det registreres manglende lyd- og brannklasifisering på entrédøren. Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet,

vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres lyd- og brannklasifisert entrédør. Balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskifting, da alder medfører økt risiko for punktering av isolerglass og redusert funksjon. Manglende tiltak kan føre til varmetap, redusert sikkerhet og økte vedlikeholdskostnader.

- Innvendig > Overflater:
Det ble registrert bom (hulrom) under fliser på kjøkkenet, samt noe grunne fuger, samt noe bruksmerker på overflater generelt.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen, men det anbefales å følge med på flisene for eventuell utvikling av sprekker eller løs flis, da bom og grunne fuger kan føre til at fliser løsner eller skades over tid.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

- Våtrom > bad > Overflater vegger og himling:
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke å være behov for strakstiltak på befaringsdagen, men forholdet bør overvåkes. Det er ikke behov for tiltak. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

- Våtrom > bad > Overflater gulv:
Det registreres noe misfarging i silikonfuger under klosettet. Det er ikke direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

- Våtrom > bad > Sluk, membran og tettesjikt:
*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
*Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Konsekvens/tiltak
*Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
*Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
*Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Våtrom > bad > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Det bør avklares med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk eller forsert avtrekk til felles luftekanaler. Manglende mekanisk ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting og risiko for dårlig innemiljø.

- Kjøkken > Overflater og innredning:
Kjøkkeninnredningen fremstår som eldre og preget av noe bruksslitasje. Det er registrert slitasje på bunnplate under vaskekum, samt en defekt skuff som ikke fungerer som tiltenkt Forholdene tilsier behov for vedlikehold og enkelte utbedringer, og det må påregnes oppgraderinger på sikt.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utbedring av kjøkkeninnredningen, inkludert reparasjon av defekt skuff og utbedring av slitasje på bunnplate under vaskekum, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skader.

- Kjøkken > Avtrekk:
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
Konsekvens/tiltak: Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruket er ikke opplyst.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 469,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnaden pr. 25.03.26 utgjør kr. 5 468,93,- pr md. og inkluderer:

Fyring, varmtvann, vaktmestertjeneste, festeavgift, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, renter og avdrag på fellesgjeld, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar, m.m.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnaden.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 075 554,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 302 216,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV leveres av Telia/Get. GlobalConnect kan legge fiberlinjer inn i leiligheter etter eget ønske.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 439 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.

- Ulven Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947851217, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune.
- Forretningsførselen er utført av OBOS

Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Borettslagets revisor er BDO AS.
- https://vibbo.no/ulven/om

Borettslaget består av 19 blokker på 4 etasjer, organisert i 5 kvartaler. Det er lekeplass i hvert kvartal. Alle blokkene fyres med radiatorer og hver blokk har eget bergvarmeanlegg fra 2019-2020. Bergvarmeanlegget produserer også varmt tappevann, så strømbehovet i boligene er lavt. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene. I Karl Staaffs vei 6 finner du Matkroken nærbutikk, vaktmesterkontoret, festlokale og stort fellesvaskeri.
Kabel-TV leveres av Telia/Get. GlobalConnect kan legge fiberlinjer inn i leiligheter etter eget ønske.

Selskapet fester tomt av Kirke og Undervisningsdepartementet for en avtaleperiode på 99 år f.o.m. 01.10.1953.

Utskifting av vinduer og balkongdører - vedlikeholdsprosjekt som har gått siden 2017 - finansieres gjennom oppsparte midler.
Status: Vinduene og balkongdørene skiftes ut fortløpende når det er behov for det, etter en fagkyndig vurdering utført av borettslagets snekker og vaktmestertjeneste. Dette finansieres ikke gjennom oppsparte midler, men tas over drift og felleskostnadene årlig.

Borettslaget har planer om skifte/vedlikeholde tak, utskifting av utgangsdører og skifte calling anlegg, m.m. Det ble vedtatt på Generalforsamling 2022. Det kan bli høyere fellesgjeld og felleskostnader når borettslaget foretar nødvendig vedlikehold.
Status: Det er nylig skiftet ut hovedinngangsdører i blokkene.

Styret i borettslaget jobber med salg eller utleie av utleieleiligheter i borettslaget.
Status: Borettslaget leier ut noen andeler der det drives næringsvirksomhet. Borettslaget eier også noen andeler som inneholder hybler, som også leies ut. Dette er et arbeid som styret fortløpende jobber med ut i fra vilkårene i de enkelte leiekontraktene.

Styret opplyser i e-post pr. 14.04:

Takrehabilitering:
Takrehabiliteringsprosjektet vil innebære en betraktelig økning i felleskostnader knyttet til at borettslaget må gjøre et låneopptak. Hvor høy økning av lånet/felleskostnadene er det for tidlig å si noe sikkert om, ettersom vi per i dag er relativt tidlig i stadiet (innhenting av anbud fra leverandører knyttet til prosjektledelsen).

Bergvarmesaken:
Angående AF-gruppen så er dette også relativt tidlig i prosessen, og vi vet ikke hvilke økonomiske konsekvenser det vil ha for borettslaget før det foreligger et forlik eller eventuelt en dom i saken. Dette vil trolig bli avklart i løpet av 2026/2027.

Generalforsamling skal avholdes 20. mai. Innkallingen er ikke sendt ut enda.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret via OBOS. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 207 492,-pr. 25.03.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208029436
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 94 159 289,00
Innfrielsesdato: 30.05.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208061747
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 2 794 838,00
Innfrielsesdato: 30.11.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208029436
Restsaldo: 201 513,48
Kapitalkostnader: 1 288,57
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208061747
Restsaldo: 5 979,08
Kapitalkostnader: 37,36
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 207 492,56,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 17 275,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 3 306 409,-. Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 4 118 000,-.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Se disse for mer informasjon om blant annet ansvarområder fellesareal og for egen bolig.
- Bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget.
- Grilling på balkong med godkjent elektrisk eller gassdrevet grill tillates.
- Ny eier skal betale kr 260,- + administrasjonskostnader kr 94,- for nye skilt til postkasse og ringetablå.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres vanligvis dugnad mai hvert år.

Dyrehold
Dyreholdet i borettslaget skal foregå på en slik måte som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre borettshavere.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7248492

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 54 508 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Boligen står på festet grunn. Kirke og Undervisningsdepartementet for en avtaleperiode på 99 år f.o.m. 01.10.1953.

I følge driftskostnaden til borettslaget var fastavgiften på 133 897,- i 2024.

Regulering av festeavgiften følger av tomtefesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere. Festeavtalen er vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler for mer informasjon.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 30.09.1953
Festetid: 99 år

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
På Ulven bor du i en ny og moderne bydel, omringet av grønne arealer med flotte turområder, nærhet til sentrum samt barnehage i egen bakgård. Det er grønne gårdsområder med trær og busker, flere samlingssteder og lekeplasser rundt boligene på Ulven. Det blir en stor satsing på at gange, sykkel og kollektiv skal bli lettest og mest attraktive måte å ferdes på i området.

Det er flere gode aktivitetstilbud i nærheten. Det nye næringsbygget Økern Portal har flere tilbud for ansatte og beboere i området med bl.a. treningssenter, takterrasse med løpebane og hage, åtte spisesteder, frisør og møtelokaler. Av grøntområder har du b.la. flotte Økernparken og nydelige Hovindammen med gode turmuligheter. Ved Hovindammen finner du også Valle Hovin med kunstgressbaner, kampsport og idrettshall. Det er kort vei til flere shoppingmuligheter som Alna senter, IKEA og Løren Torg. Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi (dagligvarebutikk) og apotek finner du i umiddelbar nærhet.

I Karl Staaffs vei 6 finner du matkroken nærbutikk, vaktmesterkontor, festlokale og stort fellesvaskeri.

Det er kort avstand til Vinslottet og Hasle Torg, som har populære serveringssteder, butikker og tjenester. Bryn senter, Tveita senter og Storo Storsenter er noen av kjøpesentrene som ligger i nærheten.

Det er flere barnehager i området samt Bryn skole.

Kollektivtilbudet er meget bra i området. Ulvenkrysset med flere busslinjer ligger kun et par minutters gange unna, og Helsfyr T-banestasjon tar deg til sentrum på

under 10 minutter. Med bil har du rask adkomst til Ring 3 og E6.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger Arkivkort for våningshus datert 25.11.1960.

Arkivkort, omslagsark eller saksgang vedlegget kan i enkelte tilfeller benyttes som dokumentasjon som ferdigattest. Gjelder i hovedsak bygg fra 1940-60 hvor det er stor variasjon på bruken av ekspedisjonsdokument og ferdigattest. Disse bekrefter (eller avkrefter) at eiendommen er ferdigattestert. I noen tilfeller er dette den eneste tilgjengelige informasjonen som viser til en ferdigattestering av eiendommen.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad fra 2005.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

I nærheter av eiendommen ligger Karl Staaffs vei 72,74,78,76 og 82 som ligger i på et område som er uregulert. Det samme gjelder Teisenveien 3A-D.
Iht. Kommuneplanen er området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Pågående byggesaker i området:

Ulvenveien - etablering av sykkelfelt
Saksnummer 2025/08391
Bymiljøetaten vil tilrettelegge for syklende i Ulvenveien mellom Standardveien og E6 Strømsveien. Prosjektstrekningen er omtrent 600 meter lang og det er stor variasjon i tverrsnitt og trafikk.

Pågående plansak i området:

Innspurten 15 - Bestilling av oppstartsmøte - Bolig, kontor og næring
Saksnummer: 202107993
Plan- og bygningsetaten har besluttet at arbeidet med denne reguleringsplanen stoppes for videre behandling.

Tvetenveien 11
Saksnummer 2025/06934
Timms Reperbane AS foreslår å omregulere Tvetenveien 11 fra industriformål til boligformål og ulike typer næringsformål. Planforslaget tilrettelegger for en kombinasjon av bevaring av eksisterende bebyggelse og en utvikling med boliger. Planforslaget åpner for ny bebyggelse i 3-5 etasjer med en maksimal utnyttelse på 9200 m2 BRA bolig. Det foreslås nye forbindelser gjennom området, et gatetun og gang- og sykkelvei. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget fordi det foreslåtte plangrepet med volum og høyder er ikke godt nok tilpasset omkringliggende bebyggelse og kulturminneverdiene i området, og sikrer ikke tilstrekkelig bokvalitet.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/131/64:
04.11.1959 - Dokumentnr: 13699 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 11,350
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1958 - Dokumentnr: 9112 - Rettighet
Rettighetshaver: Løken Karsten
Løpenr: 1165304
LEIEAVTALE
UTLEIER: FORSVARETS BORETTSLAG AL
LEIE-TID: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 11,745
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT LOKALER
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting

ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser
Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 140 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. april 2026

Megler
Marita Husum Nilsen, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98018030

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Karl Staaffs vei 14

Nabolaget Ulven - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	20 min 1.8 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	3 min 2.2 km
Valle Hovin videregående skole	9 min
Kuben videregående skole	14 min

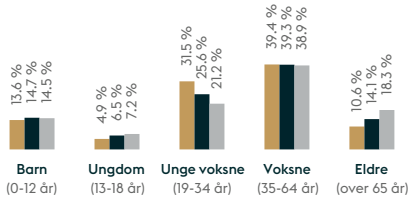
Offentlig transport

Ulvenkrysset Totalt 14 ulike linjer	1 min 0.1 km
Økern Linje 4, 5	16 min 1.3 km
Bryn stasjon Linje L1	19 min 1.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	7 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 5.5 km

Barnehager

Teisentoppen barnehage (0-5 år... 171 barn	4 min 0.3 km
Kvarteret barnehage	10 min
Valle Hovin barnehage (0-5 år) 120 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Teisenparken balløkke	7 min
Youngslunden ballplass	9 min
FitnessXpress Intility Arena	10 min
EVO Teisen	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Karl Staaffs vei 14 , 0665 OSLO

OSLO kommune

gnr. 131, bnr. 64

Andelsnummer 181

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1542 **Referansenummer:** AE9117

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1955. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2017.

Andelsleilighet - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt overbygget innglasset balkong i stålkonstruksjoner på ca. 9 m², terrassebord er lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner, innvendig kledd med bordklending e.l og glassskyvedører. Rekkverkshøyden ble målt til: 86 cm.

- Det registreres at balkongen bærer preg av noe manglende vedlikehold.

Boligblokk bygget i 1955. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med lakkerte stålplater (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himling er med malt betong. Vegger med malt betong og malt panel. Gulv med laminat og fliser på kjøkken. Takhøyden ble målt i entré til 2,52 m og på soverommet til 2,5 m.

- Det registreres noe bom under fliser på kjøkkenet. Overflater i boligen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser over benkeplaten. Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

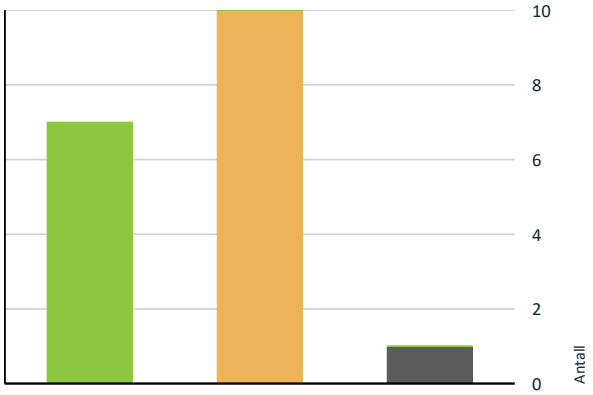
Andelsleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1955

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 1986. Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 1982.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres at vinduet på soverommet er værslitt, samt noe vanskelig å lukke. Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av vinduet på soverommet for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt varmetap, redusert komfort, samt risiko for punktering av isolerglass og fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt entrédør. Balkongdør med 3-lags isolerglass, produsert i 1982.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres manglende lyd- og brannklasifisering på entrédøren. Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres lyd- og brannklasifisert entrédør.

Balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskifting, da alder medfører økt risiko for punktering av isolerglass og redusert funksjon. Manglende tiltak kan føre til varmetap, redusert sikkerhet og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sydøstvendt overbygget innglasset balkong i stålkonstruksjoner på ca. 9 m², terrassebord er lagt på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner, innvendig kledd med bordklending e.l og glassskyvedører. Rekkverkshøyden ble målt til: 86 cm.

- Det registreres at balkongen bærer preg av noe manglende vedlikehold.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1955. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med lakkerte stålplater (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Himling er med malt betong. Vegger med malt betong og malt panel. Gulv med laminat og fliser på kjøkken. Takhøyden ble målt i entré til 2,52 m og på soverommet til 2,5 m.

- Overflater i boligen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha behov for oppussing eller fornyelse som følge av alder og normal bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom) under fliser på kjøkkenet, samt noe grunne fuger, samt noe bruksmerker på overflater generelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noe strakstiltak nødvendig på befaringsdagen, men det anbefales å følge med på flisene for eventuell utvikling av sprekker eller løs flis, da bom og grunne fuger kan føre til at fliser løsner eller skades over tid.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke å være behov for strakstiltak på befaringsdagen, men forholdet bør overvåkes. Det er ikke behov for tiltak. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noe misfarging i silikonfuger under klosettet. Det er ikke direkte vannpåkjenning på gulvet, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert og begrenset mulighet for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk eller forsert avtrekk til felles luftekanaler. Manglende mekanisk ventilasjon kan medføre redusert luftutskifting og risiko for dårlig innemiljø.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser over benkeplaten. Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår som eldre og preget av noe bruksslitasje. Det er registrert slitasje på bunnplate under vaskekum, samt en defekt skuff som ikke fungerer som tiltenkt Forholdene tilsier behov for vedlikehold og enkelte utbedringer, og det må påregnes oppgraderinger på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utbedring av kjøkkeninnredningen, inkludert reparasjon av defekt skuff og utbedring av slitasje på bunnplate under vaskekum, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skader.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden er 86 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

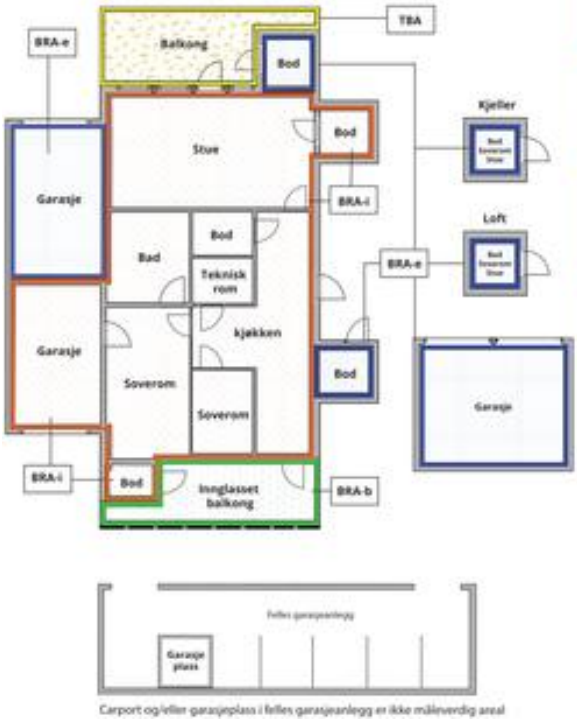
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	62		9	71	
Kjeller		6		6	
SUM	**62**	**6**	**9**		
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, soverom, skap, bad, kjøkken, og stue		Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod, kjellerbod 2	

Kommentar

Fellesarealer:

- To kjellerboder på henholdsvis 3,2 m² og 2,8 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Khalid Ahmed Mohamed	Kunde
	Klodina Avdi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	131	64		0	54507.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Karl Staaffs vei 14, 0665 OSLO

Hjemmelshaver
Allstad Grunneiendom AS. Gjelder feste: Ulven Borettslag, Org.nr: 947851217

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947851217		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS Organisasjonsnummer: 934 261 585	Ahmed Khalid Mohamed, Avdi Klodina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
181

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Klodina Avdi	9578-5999-4-3089858	2026-03-09 12:23:33
Khalid Mohamed Ahmed	9578-5999-4-2935731	2026-03-09 12:26:36

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. mars 2026

Oppdragsnummer
29-0087/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Karl Staaffs vei 14, 0665 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Khalid Ahmed Mohamed, Klodina Avdi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. oktober 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0087/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Khalid Mohamed Ahmed	**2026-03-09**	**Klodina Avdi**	**2026-03-09**

Identifikasjon

Khalid Mohamed Ahmed

Identifikasjon

Klodina Avdi

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0087/26 . Vår ref.: 6009-1-119 Dato: 25.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ulven Borettslag
Organisasjonsnr:	947851217
Andelseier:	Ahmed, Khalid Mohamed
Medeier:	
Leilighetsnummer:	119
Adresse:	Karl Staaffs Vei 14, 0665 OSLO
Andelsnummer:	181
Gnr.	131
Bnr.	64
Borettsinnskudd:	Kr. 6 695,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7248492.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann. Felleskostnadene vil til enhver tid reflektere det kostnadsnivået borettslaget har og styret vil med bakgrunn i det beslutte rett nivå for felleskostnader.
Borettslaget har noen utendørs p-plasser til leie (følger ikke leiligheten ved salg). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved registrering av nye leietakere. Alle leiligheter får utdelt parkeringsbevis til borettslagets parkeringsplasser ved Ringveien. Leie til garasje kommer i tillegg til opplyste felleskostnader. Forbruk for strøm elbil blir fakturert direkte fra strømselskap. Ved eierbytte påløper det i tillegg administrasjonskostnader til forretningsfører. Enkelte andelseiere har leierett til garasje. Leierett til garasje følger ikke automatisk leiligheten ved salg. Den må selges til en andelseier i borettslaget. Se forøvrig vedtektene.Dersom garasjen ønskes overdratt til de samme som kjøper leiligheten, må dette opplyses spesifikt sammen med melding om salg av leiligheten.
Gateparkering i området er gratis. Styret jobber med å etablere beboerparkering. Det finnes også noen faste plasser i borettslaget, som blir fordelt etter ansiennitet og legges ut når det blir ledige plasser. Borettslaget leier én parkeringsplass/grusplass av Oslo kommune, hvor beboere kan kjøpe årsabonnement for 3 000 kroner. I tillegg finnes det garasjer i området, hvor man kan kjøpe leierett fra andre beboere. Prisene ligger vanligvis mellom 80 000 og 120 000 kroner. Det påløper en fast månedlig kostnad til borettslaget på 750 kroner for garasjeleie.
Utskifting av vinduer og balkongdører - vedlikeholdsprosjekt som har gått siden 2017 - finansieres gjennom oppsparte midler. Borettslaget har planer om skifte/vedlikeholde tak, utskifting av utgangsdører og skifte calling anlegg, m.m. Det ble vedtatt på Generalforsamling 2022. Det kan bli høyere fellesgjeld og felleskostnader nårborettslaget foretar nødvendig vedlikehold. Styret i borettslaget jobber med salg eller utleie av utleieleiligheter i borettslaget.
Borettslagets hjemmeside: www.ulvenborettslag.no
Selskapet fester tomt av Kirke og Undervisningsdepartementet for en avtaleperiode på 99 år f.o.m. 01.10.1953. Festet tomt, for kopi av festeavtalen må Kartverket kontaktes.
Dersom eier har "strøm fryseboks" som kategori betaler denne andelseieren for strøm til fryseboks i kjeller. Dette kravet vil følge leiligheten til ny eier dersom det ikke dokumenteres at strømuttaket er demontert.
Forespørsler om godkjenning av nye andelseiere skal kun sendes OBOS Eiendomsforvaltning og blir behandlet her. Vennligst ikke send dette til styret i borettslaget. Borettslaget har noen utendørs p-plasser til leie (følger ikke leiligheten ved salg, og må sies opp direkte til styret ved fraflytting). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved registrering av nye leietakere. Alle leiligheter får utdelt parkeringsbevis til borettslagets parkeringsplasser ved Ringveien. Ny eier skal betale kr 260,- + administrasjonskostnader kr 94,- for nye skilt til postkasse og ringetablå. Dette blir fakturert ny eier direkte fra oss. Skiltbestillingsskjema er vedlagt husordensreglene.

Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann. Leie til garasje kommer i tillegg til opplyste felleskostnader. Forbruk for strøm elbil blir fakturert direkte fra strømselskap. Ved eierbytte påløper det i tillegg administrasjonskostnader til forretningsfører.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208029436
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	94 159 289,00
Innfrielsesdato:	30.05.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208061747
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	2 794 838,00
Innfrielsesdato:	30.11.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 468,93,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 468,93	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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:	324,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 030,-
Annen formue:	17 275,-
Gjeld:	211 374,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208029436
Restsaldo:	201 513,48
Kapitalkostnader:	1 288,57
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208061747
Restsaldo:	5 979,08
Kapitalkostnader:	37,36
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 207 492,56,-, 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 Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Heidi Moestue Sannes, e-post:ulven@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6009
Ulven Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ulven Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. mai kl. 20:00 og lukker 24. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6009

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.

Beboermøte
Beboersmøte avholdes i Festlokalet til KS 6, den 21.05.2025 kl 18:00. Velkommen!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Gjesteparkering
7. Oppgradering av bomberom
8. Informasjon om styrets arbeid

Med vennlig hilsen,
Styret i Ulven Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Terje Norløff er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tina Kvellestad og Cesilie Dahl Aurheim 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. 6009 Årsregnskap og revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 750.000kr fra 650.000kr

Styrets innstilling

Styret vurderer det som nødvendig å øke honoraret for styreverv for å styrke rekrutteringen og sikre kontinuitet i borettslagets ledelse. Med en forventet lønnsvekst i samfunnet på rundt 4 % i år, mener styret denne veksten er forsvarlig og rimelig, gitt det ansvaret og arbeids omfanget som følger med styrearbeidet.

Styret uttrykker bekymring for dagens og fremtidens rekrutteringssituasjon, og anser en justering av honorarene som et viktig virkemiddel for å tiltrekke og beholde kvalifiserte kandidater.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse beholdes på 650.000kr

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til 750.000kr

Sak 6

Gjesteparkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter at styret i Ulven borettslag endret parkeringsordningen på grusplassen, må alle, både beboere og gjester, nå betale en ganske høy parkeringsavgift for parkering her. Heldigvis er det fortsatt gratis parkering i Karl Staaffs vei, men områdene for
parkering er blitt sterkt redusert, slik at det ofte ikke er ledige plasser i veien. Dette
gjør at gjester som kommer på besøk med bil, ofte må betale dyrt på grusplassen for å besøke beboere i borettslaget. Særlig for pårørende som besøker for å hjelpe eller se til eldre beboere, kan dette komme opp i høye beløp.

I mange andre borettslag/sameier, også her på Ulven, er det ordnet med reserverte plasser for gratis gjesteparkering. Undertegnede har derfor følgende forslag, som ønskes behandlet på årsmøtet:
«Styret i Ulven borettslag pålegges å etablere 10 gratis parkeringsplasser for besøkende. Kontrollrutiner kan f eks lages tilsvarende den prosedyren som gjaldt på grusplassen før siste omlegging, eller som de andre borettslagene i Karl Staaffs vei benytter. Gjesteparkerings plassene etableres så snart det er praktisk mulig, og senest innen 1. august 2025.»

Forslagsstiller: Kåre Skåden

Styrets innstilling

En ordning med gratis gjesteparkering krever løpende administrasjon, registrering og kontroll av brukere for å unngå misbruk. Dette innebærer betydelig arbeid og ekstra kostnader for borettslaget, enten i form av tid brukt av styret eller innleie av eksterne tjenester.

Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak 1

Gjeldende regler videreføres

Forslag til vedtak 2

Iverksette endring i gjesteparkering

Sak 7

Oppgradering av bomberom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I Norge er det for tiden mye oppmerksomhet rundt mangelen på tilfluktsrom, og det er snakk om å pålegge nye bygg å ha dette som en del av byggeprosjektet. I Ulven borettslag er vi så heldige et det ble bygget tilfluktsrom/bomberom i alle blokkene. Men disse er ikke i en slik stand at det er tilrådelig å oppholde seg i dem over tid. Blant annet er det i de fleste sterk mugglukt pga manglende utlufting. Undertegnede ønsker derfor at det gjøres en gjennomgang av hva som må gjøres for å få disse i brukbar stand, og fremmer derfor følgende forslag som ønskes behandlet på årsmøtet: «Styret i Ulven borettslag pålegges å foreta en gjennomgang av tilstanden på tilfluktsrom/bomberom. Gjennomgangen skal munne ut i en rapport over hvilke tiltak som må til for at de skal kunne brukes til sitt opprinnelige formål. Rapporten, med styrets forslag til tiltak, samt kostnadsoverslag for dette, fremlegges på en ekstraordinær generalforsamling eller et orienteringsmøte for beboerne, før vedtak om tiltak gjøres.

Forslagsstiller: Kåre Skåden

Styrets innstilling

Kravene til bomberom i dagens standard medfører betydelige kostnader, anslått til millionbeløp for å oppnå riktig standard. Styret har bedt interessenter om å finne kvalifiserte personer som kan beregne de nøyaktige kostnadene. Imidlertid tar vi utgangspunkt i at forholdet mellom kostnadene og behovet for et slikt tiltak ikke er

noe borettslaget ønsker å påta seg. Styret har derfor valgt å prioritere midler til vedlikehold og oppgradering av eksisterende anlegg fremfor investering i bomberom.

På bakgrunn av dette er styrets innstilling ikke å vedta forslaget.

Forslag til vedtak 1

Forslag vedtas ikke

Forslag til vedtak 2

Forslag vedtas

Sak 8

Informasjon om styrets arbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Per dags dato får beboere i Ulven Borettslag lite informasjon om hva styret foretar seg. Det er også en konsekvent trend i at informasjon som skal/burde ut til alle beboere kommer i siste liten, eller aldri dukker opp.

Hyppigere og bedre fellesinformasjon fra styre
Forslagstiller forslag til vedtak:
Alt. 1: Styre må annen hver måned sende ut en rapport/referat til beboere på hva styret har brukt tid og penger på den siste tiden. Her skal det også komme frem hva styre skal jobbe med fremover. Framdrift eller opphold i pågående prosjekter skal også fremlegges.

Alt. 2. Styret fortsetter å informere beboere slik som i dag.

Forslagsstiller: Stian Joachim Olsen

Styrets innstilling

Styret har fått tilbakemeldinger om ønsket økt informasjonsdeling, og vi erkjenner at det er områder hvor vi kan bli bedre. Vi har imidlertid noen begrensninger knyttet til hva som kan deles, spesielt i forbindelse med personvern og interne prosesser. Det er også vanskelig å pålegge styret faste forpliktelser om regelmessige rapporteringer, men vi setter forventninger om at relevant informasjon skal deles med beboerne når det er hensiktsmessig. Styret tar kritikken til etterretning og ser et forbedringspotensial i å være mer åpne om de beslutningene som fattes.

Forslag til vedtak

Styret må bli flinkere til å presentere arbeidet gjort i løpet av året, minst halvårsvis

---

Styrets årsrapport

Årsberetning 2024–2025

Styrets arbeid og fokus

Styret har i perioden hatt høy aktivitet, med styremøter omtrent annenhver uke for å håndtere det store sakstrykket. Spesielt har utfordringer knyttet til borettslagets bergvarmeanlegg krevd omfattende innsats og ressurser. Til tross for krevende økonomiske rammer, har styret klart å snu borettslagets økonomi fra underskudd til overskudd. Dette har likevel begrenset muligheten til å gjennomføre ønskede forbedringer tidligere i perioden, men mot slutten har enkelte nødvendige tiltak blitt iverksatt.

Vedlikehold og oppgraderinger

Tak kontroll

Alle tak er inspisert av blikkenslager for å vurdere vedlikeholdsbehov. Inspeksjonen avkreftet tidligere antakelser om omfattende utskiftninger, noe som har gitt styret bedre beslutningsgrunnlag. Det har imidlertid oppstått en juridisk tvist knyttet til ufullført arbeid, som nå følges opp av borettslagets advokat.

KS6 – Renovering fremfor salg

Styret har besluttet å pusse opp hybler og leiligheter i KS6 i stedet for å selge, med mål om å øke standard og utleieverdi. Det er innhentet pristilbud via Utleiemegler, og en leietaker er nå funnet. Hele enheten er leid ut samlet, noe som gir en betydelig økning i inntektene til borettslaget fra og med juli 2025. Dette er et viktig steg for å sikre en mer robust økonomi fremover.

Inngangsdører

Avtale er inngått med leverandør for utskifting av ytterdørene til oppgangene. Arbeidet planlegges gjennomført sommer/høst 2025.

Oppgradering av asfalt

Asfalten foran garasjene ble utbedret etter problemer med fall og setningsskader som forhindret åpning av garasjeporter. Både asfalt og fyllmasser er fornyet. Gjenværende områder oppgraderes fortløpende i løpet av året.

Søppelsystem

Gjentatte tekniske feil på nedfellbare luker har krevd tett oppfølging med leverandør. Betydelig tid har blitt brukt på å få systemet tilbake i stabil drift.

Beboerparkering

Styret er i dialog med Bymiljøetaten for å avklare eventuelle konflikter eller konsekvenser ved innføring av beboerparkering. Vi avventer svar på disse avklaringene før formell søknad sendes inn.

Flytting av styrerom

For å bedre legge til rette for styrearbeid og møter, er styrerommet flyttet til et mer egnet lokale.

Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er inspisert, men på grunn av høye kostnader for nødvendige tiltak, er oppgradering utsatt inntil videre.

Fasadevask

Styret har mottatt tilbud på fasadevask og planlegger gjennomføring sommeren 2025, avhengig av budsjett og kapasitet.

Lysoppgradering
Belysningen ved innganger og i fellesarealer oppgraderes gradvis etter hvert som eksisterende lamper slutter å fungere, med mål om bedre og mer driftssikre løsninger.

Drift og økonomi

Kontraktgjennomgang
Alle eksisterende avtaler er revidert. Unødvendige kontrakter er avsluttet, og prisforhandlinger har ført til reduserte kostnader.

Bytte av ladeleverandør
Avtalen med Aneo er erstattet med Current, noe som har redusert kostnader med 200 kroner per ladepunkt.

Vaktmestertjeneste
På bakgrunn av tilbakemeldinger om utilfredsstillende service, blant annet mangelfull snørydding, har styret sagt opp eksisterende vaktmesteravtale. Ny avtale er inngått med Facilitec, gjeldende fra 01.07.2025. Antall tilstedeværelsesdager er redusert fra 5 til 3 per uke for å optimalisere kostnadene.

Grusplassen
Leieavtalen med Oslo kommune er reforhandlet, og kostnader redusert gjennom ny avtale med Radig. Det er også innført betaling for bruk av plassen. Bedre skilting og oppmerking er planlagt for å sikre riktig bruk.

Bergvarmeanlegget
Anlegget har hatt vedvarende problemer, inkludert pumpesvikt, dårlig varme, kalde radiatorer og støy. Vinteren 2024–2025 var spesielt utfordrende. Styret har jobbet aktivt med både akutte og langsiktige tiltak, og hatt flere møter med AF Gruppen, som leverte anlegget. På grunn av utilfredsstillende oppfølging er saken nå under juridisk behandling, med søksmålsvarsel sendt via advokat Håkon Brækhus.

Sikkerhet og HMS
Styret har gjennomført brannvernsrunder for å sikre at alt nødvendig utstyr er på plass og i god stand. Dette har vært et viktig ledd i å ivareta beboernes trygghet.

Takk for tålmodigheten
Vi er klar over at bergvarmeanlegget og tilhørende saker har påvirket responstiden på andre henvendelser. Styret takker for beboernes tålmodighet og forståelse i en krevende periode, og vi fortsetter arbeidet med å sikre stabile og fremtidsrettede løsninger for borettslaget.

Informasjon om valg
Det er ikke kommet inn nok kandidater, og det mangles derfor en aktuell styreleder til borettslaget. Vi har vært i kontakt med selskap som tilbyr ekstern styreleder(e) for å kartlegge mulighet for dette.

Derfor ser vi det nødvendig og fortsette med nåværende styre til det er kommet på plass ny styreleder og to varamedlemmer, det blir kalt inn til ekstraordinært generalforsamling over sommeren for å vedta nytt styre.

Nåværende styre oppfordrer alle interessenter til å melde seg.

Styrets innstilling: Den nåværende styrelederen har valgt å trekke seg grunnet høy arbeidsbelastning og tapt arbeidsinntekt.

Det er ikke kommet inn forslag på ny styreleder, derfor ser vi det nødvendig og fortsette med nåværende styre til det er kommet på plass ny styreleder og to varamedlemmer, det blir kalt inn til ekstraordinært generalforsamling over sommeren for å vedta nytt styre.

Nåværende styre oppfordrer alle interessenter til å melde seg.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 5 158 230.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ULVEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULVEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 borettslaget 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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MXCO6-ZSPXC-3ADPG-TNHW3-3EXQ0-5ZOZK

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 033 241**	**1 733 111**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 306 409	4 879 237
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 179 702	-2 579 107
Red. annen langs. gjeld	19	-1 718	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 124 989**	**2 300 130**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 158 230**	**4 033 241**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 457 151	8 085 634
Kortsiktig gjeld	-1 298 921	-4 052 393
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 158 230**	**4 033 241**

Transaksjon 09222115557542313568 Signert TN2, HA, PD, HR, RAT

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	31 640 708	31 558 149	31 957 000	33 663 000
Andre inntekter	3	522 558	136 965	100 000	350 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**32 163 266**	**31 695 114**	**32 057 000**	**34 013 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-91 650	-70 500	-70 500	-92 000
Styrehonorar	5	-650 000	-500 000	-500 000	-650 000
Revisjonshonorar	6	-22 575	-33 797	-35 000	-36 000
Forretningsførerhonorar		-617 598	-587 330	-622 000	-653 000
Konsulenthonorar	7	-79 428	-135 686	-90 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-6 600 764	-6 331 382	-5 135 000	-6 392 000
Forsikringer		-883 230	-699 654	-830 000	-1 200 000
Festeavgift		-133 897	-133 897	-134 000	-134 000
Kommunale avgifter	9	-5 440 684	-4 668 638	-5 565 000	-6 080 000
Vaskeri		0	-5 469	-10 000	-10 000
Garasjer		0	0	-1 100 000	0
Energi/fyring		-2 907 617	-3 246 735	-3 500 000	-3 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 360 143	-2 276 398	-2 396 000	-2 492 000
Andre driftskostnader	10	-3 729 986	-3 569 265	-3 951 000	-3 186 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-23 517 573**	**-22 258 749**	**-23 938 500**	**-24 515 000**
DRIFTSRESULTAT		**8 645 693**	**9 436 365**	**8 118 500**	**9 498 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	158 267	121 315	0	0
Finanskostnader	12	-5 497 551	-4 678 443	-5 392 000	-5 380 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 339 284**	**-4 557 128**	**-5 392 000**	**-5 380 000**
ÅRSRESULTAT		**3 306 409**	**4 879 237**	**2 726 500**	**4 118 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 306 409	4 879 237		

Transaksjon 09222115557542313568 Signert TN2, HA, PD, HR, RAT

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 508 102	59 508 102
Tomt		346 089	346 089
Andre varige driftsmidler	14	22 001	22 001
SUM ANLEGGSMIDLER		**59 876 192**	**59 876 192**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		227 141	121 466
Forskuddsbetalte kostnader		1 514 700	1 267 862
Andre kortsiktige fordringer	15	334 772	0
Driftskonto OBOS-banken		1 554 022	3 104 916
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Sparekonto OBOS-banken		2 826 041	3 590 932
Sparekonto OBOS-banken II		474	458
SUM OMLØPSMIDLER		**6 457 151**	**8 085 634**
SUM EIENDELER		**66 333 343**	**67 961 826**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 432 * 100		43 200	43 200
Udekket tap	16	-38 229 633	-41 536 042
SUM EGENKAPITAL		**-38 186 433**	**-41 492 842**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	99 813 665	101 993 367
Borettsinnskudd	18	3 207 440	3 207 440
Annen langsiktig gjeld	19	199 750	201 468
SUM LANGSIKTIG GJELD		**103 220 855**	**105 402 275**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		444 481	482 405
Leverandørgjeld		824 715	2 876 876
Påløpte renter		29 725	474 870
Påløpte avdrag		0	218 095
Annen kortsiktig gjeld		0	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 298 921**	**4 052 393**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**66 333 343**	**67 961 826**

Transaksjon 09222115557542313568 Signert TN2, HA, PD, HR, RAT

Pantstillelse	20	121 407 440	121 407 440
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2025
Styret i Ulven Borettslag

Terje Norløff/s/	Pål Arne Davidsen/s/	Hugo Rødli/s/
Helge Aurheim/s/	Reidar Andreas Tveit/s/	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Transaksjon 09222115557542313568 Signert TN2, HA, PD, HR, RAT

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	28 488 372
Seksjonerte lokaler KS 2-4-6	1 629 872
Garasje	1 107 000
Parkering	272 700
Leie	112 500
Garasje 2	13 080
Fryseboks	7 920
Renovasjonskostnader (lokale KS2)	6 000
Elbil infrastruktur	3 264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**31 640 708**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Depositum, uidentifiserbar innbetaler. Minst 19 år gammelt	1 718
Grusplass, Radig AS	314 617
Fakturagebyr	147
Opprydding kundereskontro	119
Næringslokale, KPI-regulering 2021 - apr. 2024	80 850
Parkering, P-Service AS	87 267
Skilt	1 240
Utleie møterom	36 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**522 558**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-91 650
SUM PERSONALKOSTNADER	**-91 650**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 650 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 221, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 575.

Transaksjon 09222115557542313568 Signert TN2, HA, PD, HR, RAT

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-21 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 241
HMS-lisens, BORI	-39 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-79 428**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Utemiljø, Miljø og graveservice AS	-512 379
Hovedentreprenør II, Murmester Erik Winnje	-2 934 979
Hovedentreprenør III, Oslo Liftleie AS	-40 942
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 488 300**
Drift/vedlikehold bygninger	-137 718
Drift/vedlikehold VVS	-90 401
Drift/vedlikehold elektro	-1 071 808
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-179 667
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-693 035
Drift/vedlikehold brannsikring	-193 354
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-680 242
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 240
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 600 764**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 356 762
Renovasjonsavgift	-2 083 921
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 440 684**

Transaksjon 09222115557542313568 Signert TN2, HA, PD, HR, RAT

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-190 957
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 519
Håndverktøy	-1 795
Annet driftsmateriale	-5 848
Lyspærer og sikringer	-7 854
Vaktmestertjenester	-2 541 723
Vakthold	-208 774
Renhold ved firmaer	-636 413
Andre fremmede tjenester	-40 015
Kontor- og datarekvisita	-10 975
Trykksaker	-2 092
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 221
Andre kontorkostnader	-19 851
Porto	-325
Bank- og kortgebyr	-8 976
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-7 000
Tap på fordringer,	-26 648
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 729 986**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4
Renter bank	148 101
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 162
SUM FINANSINNTEKTER	**158 267**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån	-5 493 902
Renter på leverandørgjeld	-3 649
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 497 551**

NOTE: 13

BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi 1964	10 735 402
Rehabilitering	
Kostpris/bokført verdi 1994, teglstein på fasader og nye balkonger	48 772 700
SUM BYGNINGER	**59 508 102**

Tomten er festet av UDI i 99 år fra 01.01.1953
Gnr.131/bnr.64
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 47 og 53
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Transaksjon 09222115557542313568 Signert TN2, HA, PD, HR, RAT

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kopieringsmaskin		
Tilgang 2016	18 750	
Avskrevet tidligere	-18 749	
		1
Garasjeanlegg 2		
Kostpris	13 000	
		13 000
Garasjeanlegg		
Kostpris	9 000	
		9 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**22 001**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Krediterte felleskostnader, utfakturert 2025	20 155
Grusplass, Radig AS	314 617
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**334 772**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

Transaksjon 09222115557542313568 Signert TN2, HA, PD, HR, RAT

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-100235493	
Nedbetalt tidligere	1 460 211	
Nedbetalt i år	1 835 142	
		-96 940 140
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2022	-3 009 806	
Nedbetalt tidligere	74 718	
Nedbetalt i år	61 563	
		-2 873 525
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 717 003	
Nedbetalt i år	282 997	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-99 813 665**

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler/leiligheter	-10 750
Innskudd garasjeplasser	-189 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-199 750**

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 207 440
Pantelån	99 813 665
TOTALT	**103 021 105**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	59 508 102
Tomt	346 089
TOTALT	**59 854 191**

Transaksjon 09222115557542313568 Signert TN2, HA, PD, HR, RAT

**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 Ulven Borettslag

Organisasjonsnummer: 947851217
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 20:00 til 24. mai kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 183.

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:**
> Terje Norløff er valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **147**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tina Kvellestad og Cesilie Dahl Aurheim er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **145**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **36**
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: **140**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **36**
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: **136**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 750.000kr fra 650.000kr

Styrets innstilling
Styret vurderer det som nødvendig å øke honoraret for styreverv for å styrke rekrutteringen og sikre kontinuitet i borettslagets ledelse. Med en forventet lønnsvekst i samfunnet på rundt 4 % i år, mener styret denne veksten er forsvarlig og rimelig, gitt det ansvaret og arbeids omfanget som følger med styrearbeidet.

Styret uttrykker bekymring for dagens og fremtidens rekrutteringssituasjon, og anser en justering av honorarene som et viktig virkemiddel for å tiltrekke og beholde kvalifiserte kandidater.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets godtgjørelse beholdes på 650.000kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets godtgjørelse settes til 750.000kr
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **78**
Antall stemmer for vedtak 2: **69**
Antall blanke stemmer: **36**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Gjesteparkering

Etter at styret i Ulven borettslag endret parkeringsordningen på grusplassen, må alle, både beboere og gjester, nå betale en ganske høy parkeringsavgift for parkering her. Heldigvis er det fortsatt gratis parkering i Karl Staaffs vei, men områdene for
parkering er blitt sterkt redusert, slik at det ofte ikke er ledige plasser i veien. Dette
gjør at gjester som kommer på besøk med bil, ofte må betale dyrt på grusplassen for å besøke beboere i borettslaget. Særlig for pårørende som besøker for å hjelpe eller se til eldre beboere, kan dette komme opp i høye beløp.
I mange andre borettslag/sameier, også her på Ulven, er det ordnet med reserverte
plasser for gratis gjesteparkering. Undertegnede har derfor følgende forslag, som

ønskes behandlet på årsmøtet:
«Styret i Ulven borettslag pålegges å etablere 10 gratis parkeringsplasser for besøkende. Kontrollrutiner kan f eks lages tilsvarende den prosedyren som gjaldt på grusplassen før siste omlegging, eller som de andre borettslagene i Karl Staaffs vei benytter. Gjesteparkerings plassene etableres så snart det er praktisk mulig, og senest innen 1. august 2025.»

Forslagsstiller: Kåre Skåden

Styrets innstilling
En ordning med gratis gjesteparkering krever løpende administrasjon, registrering og kontroll av brukere for å unngå misbruk. Dette innebærer betydelig arbeid og ekstra kostnader for borettslaget, enten i form av tid brukt av styret eller innleie av eksterne tjenester.

Styrets innstilling er derfor at forslaget ikke vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1: Styrets innstilling
Gjeldende regler videreføres
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Iverksette endring i gjesteparkering
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **102**
Antall stemmer for vedtak 2: **50**
Antall blanke stemmer: **31**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Oppgradering av bomberom

I Norge er det for tiden mye oppmerksomhet rundt mangelen på tilfluktsrom, og det er snakk om å pålegge nye bygg å ha dette som en del av byggeprosjektet. I Ulven borettslag er vi så heldige et det ble bygget tilfluktsrom/bomberom i alle blokkene. Men disse er ikke i en slik stand at det er tilrådelig å oppholde seg i dem over tid. Blant annet er det i de fleste sterk mugglukt pga manglende utlufting. Undertegnede ønsker derfor at det gjøres en gjennomgang av hva som må gjøres for å få disse i brukbar stand, og fremmer derfor følgende forslag som ønskes behandlet på årsmøtet: «Styret i Ulven borettslag pålegges å foreta en gjennomgang av tilstanden på tilfluktsrom/bomberom. Gjennomgangen skal munne ut i en rapport over hvilke tiltak som må til for at de skal kunne brukes til sitt opprinnelige formål. Rapporten, med styrets forslag til tiltak, samt kostnadsoverslag for dette, fremlegges på en ekstraordinær generalforsamling eller et orienteringsmøte for beboerne, før vedtak om tiltak gjøres.

Forslagsstiller: Kåre Skåden

Styrets innstilling
Kravene til bomberom i dagens standard medfører betydelige kostnader, anslått til millionbeløp for å oppnå riktig standard. Styret har bedt interessenter om å finne kvalifiserte personer som kan beregne de nøyaktige kostnadene. Imidlertid tar vi utgangspunkt i at forholdet mellom kostnadene og behovet for et slikt tiltak ikke er noe borettslaget ønsker å påta seg. Styret har derfor valgt å prioritere midler til vedlikehold og oppgradering av eksisterende anlegg fremfor investering i bomberom.

På bakgrunn av dette er styrets innstilling ikke å vedta forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1: Styrets innstilling
Forslag vedtas ikke

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Forslag vedtas

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **133**
Antall stemmer for vedtak 2: **16**
Antall blanke stemmer: **34**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Informasjon om styrets arbeid

Per dags dato får beboere i Ulven Borettslag lite informasjon om hva styret foretar seg. Det er også en konsekvent trend i at informasjon som skal/burde ut til alle beboere kommer i siste liten, eller aldri dukker opp.

Hyppigere og bedre fellesinformasjon fra styre
Forslagstiller forslag til vedtak:
Alt. 1: Styre må annen hver måned sende ut en rapport/referat til beboere på hva styret har brukt tid og penger på den siste tiden. Her skal det også komme frem hva styre skal jobbe med fremover. Framdrift eller opphold i pågående prosjekter skal også fremlegges.

Alt. 2. Styret fortsetter å informere beboere slik som i dag.

Forslagsstiller: Stian Joachim Olsen

Styrets innstilling
Styret har fått tilbakemeldinger om ønsket økt informasjonsdeling, og vi erkjenner at det er områder hvor vi kan bli bedre. Vi har imidlertid noen begrensninger knyttet til hva som kan deles, spesielt i forbindelse med personvern og interne prosesser. Det er også vanskelig å pålegge styret faste forpliktelser om regelmessige rapporteringer, men vi setter forventninger om at relevant informasjon skal deles med beboerne når det er hensiktsmessig. Styret tar kritikken til etterretning og ser et forbedringspotensial i å være mer åpne om de beslutningene som fattes.

Forslag til vedtak:
Styret må bli flinkere til å presentere arbeidet gjort i løpet av året, minst halvårsvis

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **139**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6009
Ulven Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ulven Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
6. oktober 2025 kl. 18:00, Festlokalet i KS 6.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av nytt styre

Med vennlig hilsen,
Styret i Ulven Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av nytt styre

Det vises til den ordinære generalforsamlingen 2025 i Ulven Borettslag avholdt 21.05.2025 om valg av nytt styre. Det var dessverre ingen kandidater på daværende tidspunkt som ønsket å overta de ledige vervene i styret (styreleder og 3 styremedlemmer). Følgelig sa det sittende styret seg villig til å fortsette i vervene midlertidig og inntil kandidater hadde meldt seg.

Det sittende styret har nå lykkes i å skaffe tilstrekkelig med kandidater for et nytt og fungerende styre. Det kalles derfor inn til ekstraordinær generalforsamling der valget skal gjennomføres.

Styret har fått tak i aktuelle kandidater blant annet ved henvendelse via e-post til alle andelseierne i borettslaget i mai 2025 med oppfordring til å melde sin interesse, og ved eksternt tilbud på profesjonell styreledelse.

Spørsmål fra forsamlingen knyttet til styrets oppgaver, honorar, mv. tas også direkte under møtet.

Merk at Ulven Borettslag per i dag ikke har en valgkomitè. Dette skyldes manglende interesse blant andelseierne til å påta seg slikt verv. Det er etter styrets oppfatning en ulempe for borettslaget at det ikke eksisterer en valgkomitè all den tid det sittende styret nå har måttet påta seg oppgaven med å fremskaffe kandidater til styret.

Styret har derfor besluttet at det også skal gjennomføres valg av valgkomitè på den ekstraordinære generalforsamlingen, og andelseierne oppfordres nok en gang til å melde sin interesse for dette vervet.

Innstilling

Styret har gjennomført en vurdering av de aktuelle kandidatene og konkludert med følgende innstilling til styre i Ulven Borettslag for perioden 2025/2026:

1. *Styreleder; Heidi Moestue Sannes (ekstern, se tilbud som vedlegg 1 til innkallingen) velges for 2 år*
2. *Styremedlem: Tamara Butenko Christensen (ekstern, se tilbud som vedlegg 1 til innkallingen) velges for 2 år*
3. *Mostafa Mohammedi (andelseier) velges for 2 år*
4. *Sebastian Parelius (andelseier) velges for 2 år*
5. *Helge Aurheim (valgt for 2 år i 2024 og er derfor ikke på valg ved denne generalforsamlingen).*

Samtlige av de ovennevnte kandidatene vil møte på generalforsamlingen og presentere seg selv før valget. Andre kandidater som enten tidligere har meldt sin interesse eller som ønsker å melde sin interesse

under generalforsamlingen, ønskes hjertelig velkommen til å presentere seg selv og om ønskelig stille som motkandidater til de ovennevnte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Heidi Moestue Sannes

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mostafa Mohammedi
- Sebastian Parelius
- Tamara Christensen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. 6009 Styreleder og styremedlem Tilbud Borettslag 2025-2026.pdf

Fornebu Forvaltning

Tilbud ekstern styreledelse

Ulven borettslag

Oslo / 20.05.2025





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Ulven Borettslag (org. nr 947 851 217) og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

§ 1 Oppdrages varighet

Heidi Moestue Sannes velges som ekstern styreleder for en periode på to år våren 2025 frem til ordinær generalforsamling avholdes i 2027.

Tamara Butenko Christensen velges som eksternt styremedlem for en periode på to år fra våren 2025 frem til ordinær generalfor avholdes i 2027.

Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder/styremedlem, og borettslagets vedtekter. Avtalen tar utgangspunkt i at èn styreperiode har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling
- sørge for utarbeidelse av borettslagets budsjett, og legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om borettslagets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- sørge for at borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv blir besvart, og sørge for at svar gjøres innen rimelig tid, samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- ha dialog med borettslagets forretningsfører
- styreleder har personalansvar for borettslagets ansatt/ansatte. Dette ansvaret kan utføres av andre i styret om styret finner det nødvendig.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres ved fraværet.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styret utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av innleid personell etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Borettslaget skal ha tegnet styreansvarsforsikring.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Ulven Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder (Heidi Moestue Sannes) stort kr 450 000 pr år, og til styremedlemmet (Tamara Butenko Christensen) kroner 150 000,- per år. Honoraret er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Honoraret reguleres årlig i samsvar med endringen i konsumprisindeksen (KPI), gjeldende fra tidspunkt/måned styreleder og styremedlemmet er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 2 200 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt og beregnes etter medgått tid.

Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Heidi Moestue Sannes eller Tamara Butenko Christensen har hatt som styreleder/styremedlem refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Adminsitrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 5 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

	Fornebu Forvaltning AS	Ulven Borettslag

**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 fra Ekstraordinær Generalforsamling i Ulven Borettslag

---

Møtedato: 06.10.2025.
Møtetidspunkt: kl 18:00
Møtested: Festlokalet i KS 6

Til stede: 51 andelseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 58 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Trine Normann.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Trine Normann foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble Espen Drejer og Solveig Løwensprung foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av nytt styre

Det vises til den ordinære generalforsamlingen 2025 i Ulven Borettslag avholdt 21.05.2025 om valg av nytt styre. Det var dessverre ingen kandidater på daværende tidspunkt som ønsket å overta de ledige vervene i styret (styreleder og 3 styremedlemmer). Følgelig sa det sittende styret seg villig til å fortsette i vervene midlertidig og inntil kandidater hadde meldt seg.

Det sittende styret har nå lykkes i å skaffe tilstrekkelig med kandidater for et nytt og fungerende styre. Det kalles derfor inn til ekstraordinær generalforsamling der valget skal gjennomføres.

Styret har fått tak i aktuelle kandidater blant annet ved henvendelse via e-post til alle andelseierne i borettslaget i mai 2025 med oppfordring til å melde sin interesse, og ved eksternt tilbud på profesjonell styreledelse.

Spørsmål fra forsamlingen knyttet til styrets oppgaver, honorar, mv. tas også direkte under møtet.

Merk at Ulven Borettslag per i dag ikke har en valgkomitè. Dette skyldes manglende interesse blant andelseierne til å påta seg slikt verv. Det er etter styrets oppfatning en ulempe for borettslaget at det ikke eksisterer en valgkomitè all den tid det sittende styret nå har måttet påta seg oppgaven med å fremskaffe kandidater til styret.

Styret har derfor besluttet at det også skal gjennomføres valg av valgkomitè på den ekstraordinære generalforsamlingen, og andelseierne oppfordres nok en gang til å melde sin interesse for dette vervet.

Innstilling
Styret har gjennomført en vurdering av de aktuelle kandidatene og konkludert med følgende innstilling til styre i Ulven Borettslag for perioden 2025/2026:

1. Styreleder; Heidi Moestue Sannes (ekstern, se tilbud som vedlegg 1 til innkallingen) velges for 2 år

2. Styremedlem: Tamara Butenko Christensen (ekstern, se tilbud som vedlegg 1 til innkallingen) velges for 2 år
3. Mostafa Mohammedi (andelseier) velges for 2 år
4. Sebastian Parelius (andelseier) velges for 2 år
5. Helge Aurheim (valgt for 2 år i 2024 og er derfor ikke på valg ved denne generalforsamlingen).

Samtlige av de ovennevnte kandidatene vil møte på generalforsamlingen og presentere seg selv før valget. Andre kandidater som enten tidligere har meldt sin interesse eller som ønsker å melde sin interesse under generalforsamlingen, ønskes hjertelig velkommen til å presentere seg selv og om ønskelig stille som motkandidater til de ovennevnte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder for 1 år:
- Heidi Moestue Sannes

Følgende ble valgt:
Heidi Moestue Sannes

Valg av 2 styremedlem som velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem for 2 år:
- Vedran Pasic
- Sebastian Parelius
- Trygve Aaler

Følgende ble valgt:
Sebastian Parelius
Trygve Aaler

Valg av 1 styremedlem som velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:
- Tamara Christensen

Følgende ble valgt:
Tamara Christensen

Valg av inntil 4 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Følgende stilte til valg:
1. Gunnhild Bodding
2. John Erlien
3. Ottar Søfteland

Følgende ble valgt:
Gunnhild Bodding
John Erlien
Ottar Søfteland

Valg av valgkomite som velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Følgende stilte til valg:
1. Terje Norløff
2. Espen Drejer
3. Vedran Pasic

Følgende ble valgt:
Terje Norløff
Espen Drejer
Vedran Pasic

Møtet ble hevet kl.: 20:00. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Trine Normann/s/

Fører av protokollen
Navn: Espen Drejer/s/

Protokollvitne 1
Navn: Solveig Løwensprung/s/

Ved valgene på ekstraordinær generalforsamling har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Heidi Moestue Sannes	Lilleakerveien 2c, 0283 Oslo	2025-2026
Styrem.	Sebastian Parelius	Karl Staffs vei 16, 0665 Oslo	2025-2027
Styrem.	Trygve Aaler	Karl Staffs vei 41. 0665 Oslo	2025-2027
Styrem.	Tamara Christensen	Wilh. Wilhelmsens v 24, 1362 Hosle	2025-2026
Styrem.	Helge Aurheim	Karl Staffs vei 56, 0665 Oslo	2024-2026

Ordensregler

for

Ulven Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 03.05.2006
Sist revidert på generalforsamling 27.05.2024

1 Generelt

a. Ordensreglene inngår som en del av vedtektene, og tar sikte på å sikre borettshavere/brukere ro, orden og hygge i hjemmene og på borettslagets område.
b. Ordensreglene inneholder så vel plikter som rettigheter og den enkelte borettshaver/bruker er ansvarlig for at ordensreglene overholdes. Overtredelse av ordensreglene anses som misligholdelse av boretten (ref. vedtektene pkt. 7-1) Alle som flytter inn skal sette seg nøye inn i borettslagets vedtekter og ordensregler, og kontrollere at røykvarsler og brannslukningsapparat er til stede og i orden.
c. Klager fra borettshavere/brukere vedrørende overtredelse av ordensreglene skal fremsendes skriftlig til styret. Vaktmestrene er i henhold til sin instruks pålagt å påse at ordensreglene blir fulgt og skal melde fra til styret når reglene ikke overholdes.

2 Leilighetene.

a. Leilighetene og balkongene må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for de øvrige beboere.
b. Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
c. Musikk på radio/TV mv. i leilighetene eller på balkongene må ikke spilles så høyt at det kan virke sjenerende.
d. Det henstilles til beboerne å respektere helligdagsfreden.
e. Det henstilles også til beboerne om ikke å utføre støyende arbeid etter kl 19.00. Ved spesielle arrangementer eller større arbeider i leiligheten henstilles det om å varsle øvrige beboere i oppgangen/blokken om dette på forhånd.
f. Dyreholdet i borettslaget skal foregå på en slik måte som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre borettshavere.
g. Anskaffelse/oppsetting av skilter, blomsterkasser, markiser etc. skjer etter styrets
retningslinjer til enhver tid.Ved innflytting vil skilter til ringetablå og postkasse bli montert av styret. For disse må innflytteren betale den til enhver tid gjeldende pris.
h. Oppsetting av private utendørs radio- og fjernsynsantenner er ikke tillatt, men parabolantenne på balkong tillates dersom denne ikke er høyere enn rekkverket. Det er ikke tillatt å feste parabolantenne i bygningsstrukturen.

i. Borettshavere/brukere skal spesielt påse:
   - At barn ikke leker eller støyer i trappeoppgangene.
   - At kraner og klosetter til enhver tid er i orden, slik at det ikke oppstår sjenerende støy på grunn av defekte pakninger, ventiler og lignende, og at utskifting av disse deler snarest finner sted.
   - At kraner ikke står åpne når et rom forlates. Vasker og sluk skal skylles en gang i blant med varmt vann for å unngå tilstopping i avløpsrørene.
   - At ting som kan forårsake tilstopping ikke kastes i klosettet, og at fett ikke tømmes i vasken eller sluket.
   - At balkonger og vinduer ikke nyttes til lufting, tørking og risting av tøy, sengeklær, gulvtepper og lignende, og at risting av tøy i trappeoppganger ikke finner sted. (Tørking/lufting av tøy under brystningshøyde på balkong kan dog skje. Det tillates også risting av tøy, tepper etc. fra balkong i 1. etasje, der dette kan skje uten at det sjenerer nabo eller andre).
   - Grilling på balkong med godkjent elektrisk eller gassdrevet grill tillates. Grilling på balkong med andre varmekilder er ikke tillatt.
   - At balkongenes avløpsrør til enhver tid holdes åpent.
   - At balkonger skal holdes ryddige og ikke benyttes til lagring som er synlig utenfra.

j. At det utvises økonomi ved bruk av varmt vann og varme. Lufting av leiligheten skjer best ved å åpne vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid av gangen og ellers ved bruk av friskluftventilene.

k. I følge bygningsforskriftene er det ikke tillatt å montere avtrekksvifte fra ovn med utblåsing gjennom lufteventil. Det er tillatt å montere omluftsvifte med kullfilter. Det er heller ikke tillatt å bruke tørketrommel med avtrekk gjennom vindu eller lufteventil.

l. Vinduer og dører må ikke åpnes uten at de er forsvarlig festet. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

m. Kortidsutleie under 30 dager (hele leiligheten) – andelseier plikter å meldte fra til styret om utleieforholdet.

3 Trapperom, fellesrom, kjellere etc.

a. Barnevogner, skotøy, leker, ski, kjelker og lignende skal ikke plasseres i trapperom/ganger, men i sykkelstallene og/eller bodene. Da barnevogner plassert i inngangspartiet er et stort problem, kan disse så lenge de er i daglig bruk settes under kjellertrappen, på en slik måte at plasseringen ikke er til hinder for fremkommelighet i kjelleren.

b. Inngangsdørene skal til enhver tid være låst. Dette gir trygghet. Lyset i inngangspartiet og utelyset skal stå på i den kalde årstid. Dette fordi at lysstoffrørene har vanskelig for å tenne når det er kaldt.

c. Kjellerdører skal alltid holdes låst. Barn skal ikke oppholde seg alene i kjelleren. Bart lys må ikke brukes i kjelleren. Lys i kjellernedganger skal alltid stå på. Lyset i kjelleren skal slukkes når en forlater kjelleren.

d. Møbler, kjøleskap og lignende må ikke settes i kjellergangene. Sykler drevet med bensinmotor er det i følge Oslo Brannvesens bestemmelser ikke tillatt å oppbevare i kjellerrom.

e. Husholdningsavfall skal sorteres og kastes i containerne som er utsatt i kvartalene til formålet. Pakkene må ikke være for store. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelige ting i disse containere. Luken skal lukkes etter bruk.

f. Annenhver måned kommer en komprimatorbil som kjører gjennom kvartalene. Her er det anledning for beboerne å kaste avfall som ikke kan kastes i husholdningsavfallet. Eksempel på slikt avfall kan være gamle møbler, store pappesker, kassert inventar og utstyr. Dette gjelder IKKE spesialavfall som malingrester, elektriske artikler, bildekk, gamle blyakkumulatorer etc. Dette må beboer selv levere på en miljøstasjon. Informasjon om når bilen kommer kunngjøres ved "Melding fra styret" og ved oppslag på oppslagstavlen.

g. Kun borettslagets beboere har adgang til vaskeriet. Det er ikke tillatt å bruke dette til "betalingsvask" eller til vask for utenforstående. Barn har ikke adgang til vaskeriet.

h. Vaskeriet er åpent: Mandag til lørdag kl. 08.00 – 22.00 Helligdager og jule- og nyttårsaften er vaskeriet stengt.

i. Vedrørende bruk av vaskeriet, se orientering til Borettshavere og Brukere pkt. 3.4

4 Borettslagets område.

a. Borettslagets områder med plener, beplantninger og felles anlegg skal behandles omsorgsfullt, og ved bruken skal det utvises orden og renslighet. Beboerne henstilles til å være behjelpelig med å holde beplantningene utenfor egen oppgang rene for ugress og å ta sin tørn med vanning.

b. Fotballsparking, kølle/ballspill og bruk av rullebrett på borettslagets område (unntatt det leide friareal på Oslo Kommunes grunn) er forbudt. Ved sykling på området må det utvises den største forsiktighet.
All fotballsparking skal foregå på fotballbanen.

c. Motorsykler, mopeder, el-sykler og lignende, heretter omtalt som motorsykler, kan parkeres ved sykkelparkeringen og ved siden av søppelskurene, samt på oppmerket MC-parkering. Det er en forutsetning at motorsyklene har lovlig lydpotte. Støyende motorsykler som startes eller parkeres mellom klokken 23 og klokken 07 må trilles i kvartalene og det oppfordres til at disse parkeres nærmest mulig utkjøringen fra kvartalet.

d. Parkering av andre motorkjøretøy inne i kvartalene er forbudt.
Ved kjøring i kvartalene skal det utvises særlig aktsomhet.
Bruk av motorkjøretøy i kvartalet skal være begrenset til nødvendig kjøring.
Tomgangskjøring og tuting er forbudt. Den fastsatte maksimalhastighet er 5 km/t.

e. I kvartalene er det tillatt å parkere inntil 20 minutter for av- og pålessing. Ved håndverksarbeider, inn- og utflytting samt i helt spesielle tilfeller, kan beboerne ved henvendelse til et av styrets medlemmer eller vaktmester få dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene.
Ved vårrengjøring eller snøbrøyting i Karl Staaffs vei er det tillatt å parkere inne i kvartalene fra kl 15.00 dagen før og frem til klokken 20.00 den dagen arbeidet utføres.

f. Vask, reparasjoner, smøring og lignende av motorkjøretøy i kvartalene og innkjørslene er ikke tillatt.

f. Feil som oppdages ved fellesanlegg (kabel-TV-anlegg etc.) skal meddeles vaktmester snarest mulig.

5 Gyldighet.

Disse ordensregler ble sist revidert på ordinær generalforsamling 28. mai 2018.

Vedtekter for

Ulven Borettslag

Disse vedtektene ble vedtatt på ordinær generalforsamling den 24. mai 2011, og erstatter tidligere gitte vedtekter.
Endret på ordinær generalforsamling 28.05.2018 og 28.05.2019, ekstraordinær generalforsamling 17. 06. 2019, digital generalforsamling 26.05.2020 og generalforsamling 27.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Lagets navn, organisasjonsnummer og forretningskontor

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- kroneretthundre.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) I hh t. ny lov om borettslag kan følgende juridiske personer eie andel eller andeler
som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. Stat,
2. Fylkeskommune,
3. Kommune,
4. Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune.
5. Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune.
6. Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er sakelig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Kostnader forbundet med behandlingen, og eventuell oppfølging av en søknad om bruksoverlating, kan kreves dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

(7) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(3) Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke, eller eventuelt i henhold til styrets generelle retningslinjer som er gjort gjeldende og meddelt andelseierne.

(4) Det skal søkes om ombygging

(5) Det er ikke anledning til å etablere flere boenheter / utleiedel(er) innen for en andel.

4-4 Garasje/Parkering

(1) Borettslaget eier 127 garasjeplasser som leies ut til andelseierne. Leieretten til disse plassene er omsettelig basert på markedspris. Overdragelse eller fremleie av garasjeplassen kan imidlertid kun skje til andre andelseiere i Ulven Borettslag. Alle overdragelser eller fremleie av garasjeplass skal godkjennes av styret og ny leietaker skal signere egen leiekontrakt med borettslaget. Nektelse av godkjenning kan kun skje dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Borettslaget eier også 20 utendørs biloppstillingsplasser ved Ulvenveien og 17 stk. biloppstillingsplasser i Karl Staffs vei. Disse biloppstillingsplassene, i alt 37 stk., skal leies ut til andelseiere som ikke har garasje i borettslaget eller i AS Ulven-Helsfyr-Garasjene. I tillegg leier borettslaget et areal nederst i Karl Staaffsvei (ved Ringveien) av Oslo kommune. Dette arealet gir 73 biloppstillingsplasser. Etter 1. juni 2015 kan disse plassene kun brukes av kjøretøyer med registrert totalvekt inntil 3 500 kg.
Leieretten er ikke omsettelig.

(3) Andelseier eller husstand i borettslaget kan kun disponere 1 stk. garasjeplass eller 1 stk. biloppstillingsplass. Styret kan nekte godkjenning av overdragelse eller fremleie på dette grunnlag.

(4) Andelseier som selger sin andel i borettslaget må også selge sin leierett til garasje senest 2-to måneder etter overdragelse av andel.
Dersom dette ikke skjer vil leieretten til garasje bli solgt av borettslaget v/styret, som da selger leieretten til høystbydende. Salgssummen, med fratrekk av salgskostnader, tilfaller tidligere eier av leieretten. Ved arv må også leierett til evt. Biloppstillingsplass fristilles.

(5) Andelseier som ønsker å bytte garasje-/ parkeringsplass internt i borettslaget må sørge for at hen ikke sitter med to plasser etter 2 måneder.

(6) Styret har adgang til alle garasjer og kan gjennomføre vernerunder, brannforebyggende tiltak, tilsyn med og vedlikehold av bygninger og elektrisk anlegg, etter forutgående varsel til eier av leieretten.

(7) Ladbart kjøretøy skal kun tilkobles godkjent ladepunkt på borettslagets ladeanlegg. Tilkobling på annen måte utgjør vesentlig mislighold og kan medføre at det gis salgspålegg for andelen etter Borettslagslovens §5-22.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på verandaer eller balkonger.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
Brannfarlig gass kategori 1 og 2 (eks gassflasker til grill) skal ikke oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng eller på loft."

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget v/styret.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av vinduer og balkongdør, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Bruk av garasjer

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

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.
Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire styremedlemmer og fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Styreleder og varamedlemmer velges for ett år.
Styreleder , styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.
Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedelers flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig

forvaltning og vedlikehold.

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier.
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige fellekostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) Konstituering
- Opptak av navnefortegnelse
- Valg av møteleder
- Valg av sekretær, og 2 medlemmer til å undertegne protokollen
- Spørsmål om møtet er lovlig satt

(2) Godkjenning av årsberetning fra styret.

(3) Godkjenning av årsregnskap, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

(4) Fastsetting av spesifisert godtgjørelse til styret, og evt. andre komiteer og tillitsvalgte, etter forslag fra valgkomiteen

(5) Innkomne saker som er nevnt i innkallingen

(6) Eventuelt valg av revisor (jf. pkt. *10*)

(7) Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer (jf. pkt. 8)

(8) Valg av valgkomite og evt. andre komiteer

(9) Orientering om budsjettet for inneværende år

Årsberetningen og årsoppgjøret gjennomgås på generalforsamlingen.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

10-5 Møterett

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

10-6 Møteledelse og protokoll

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

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Regnskap og Revisjon

11-1 Borettslaget skal ha en forretningsfører som velges av styret. Regnskapsåret følger kalenderåret.

11-2 Regnskapsførsel skal foretas i henhold til bestemmelser i Regnskapsloven.

11-3 Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

11-4 Årsberetningen og årsoppgjøret skal innen 8 dager før ordinær generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

11-5 Borettslaget skal ha en statsautorisert eller registrert revisor, og denne velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

11-6 Revisor skal gi revisjonsmelding til generalforsamlingen for hvert regnskapsår. Revisjonsmeldingen skal være styret i hende senest to uker før ordinær generalforsamling.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller

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

12-2 Taushetsplikt

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

21-3 Mindretallsvern

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

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

13-2 Forholdet til borettslovene

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

Oslo

V091053

Ad. kvartal 5, A/L Forsvarets Borettslag, gnr.132 bnr.1,Ulven

V091053 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.10.1953
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195303363
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-493

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

Oslo

S-493

Regulerings- og bebyggelseplan med vedtekter for deler av gnr.131 bnr.2 og gnr.132 bnr.1 m.v.

Vedtaksdato: 18.09.1953
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195301491
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 21562, V110762, V110657, V191154, V091053, V081057

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Vedtekter for boligareal på del av gnr. 131, bnr. 1 + 2 mfl., Ulven og av gnr. 132, bnr.1 m.fl., Teisen.

§ 1. Arealet skal bebygges med blokker i mur eller betong.

§ 2. Alle blokker skal innredes for vanlig boligbebyggelse. Blokkenes plassering og størrelse er vist på planen.

§ 3. Den nøyaktige gesimshøyde og eventuelle avtrapning fastsettes av byplankontoret i forbindelse med utstedelse av situasjonskart i M. 1:500. Ens takform og takvinkel gjennomføres for alle blokker.

§ 4. Tørkestativer anbringes i det fri og løses hagemessig med innhegning i form av pergola eller lignende.

§ 5. Det oppsettes felles antenneanlegg for hver bygning.

§ 6. Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsovner eller søppelnedkast idet utvendige søppelkasser ikke tillates.

§ 7. Samtlige blokker skal gis ensartet material- og fargebehandling som skal godkjennes av bygningskontrollen.

§ 8. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 9. Det tillates ikke oppsatt gjerder.

§ 10. I samtlige blokker forutsettes innredet gjennomgående leiligheter.

§ 11. Planerings- og beplantningsplan for hele anlegget i minste målestokk 1:200 skal foreligge samtidig med bygningstegningene.

§ 12. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

§ 13. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 14. Byplanrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate unntak fra disse vedtekters punkt 2-5 og 10 innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter oppstrukne rammer.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

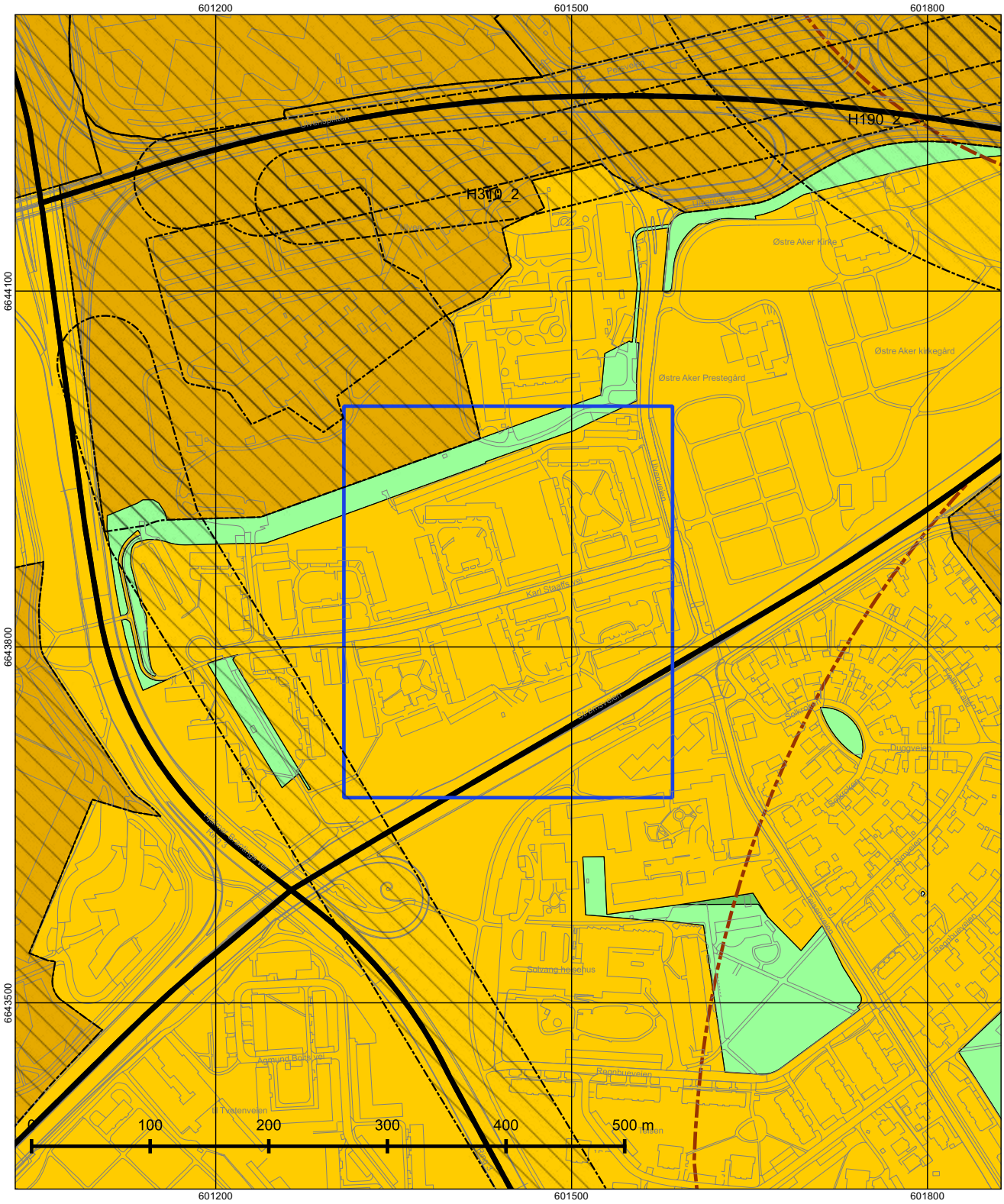
PlottID/Best.nr: 151622/ 86524906
Deres ref.:
Adresse: Karl Staaffs vei 48
Kommentar:
Gnr/Bnr: 131/64

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151622/86524906
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



131	2
Blokk 7	

Byggherre: A/L Forsvarets Bolettbs. Ap. Ullevål, Kvartal 5. / Kr. Augustsgt 6

Anmelder: A/L Norske Bolig byggelags landsforb., Kr. Augustsgt 6

Ansvarshavende:

ARKIV:

Tomt nr.: til hj. Ullevåsv. Strømsv.

Parsell nr.: Sted:

Ferdigattest: 25/11-60

Veiattest: 23/4 58 | Kloakkatt. 23/4 58 | Feieratttest: 8/9 54 | Hageplan i orden: 23/4 58 | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: 26-4-54 21.6.54

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
26/4 54	1508 8/10		Våningshus 9 blg Nabovarsel	2/6 54 Toms. 29/4 – 1-4+7-8+11-12 Vedl. bl. 1.
2/6 54	8794		Gjenpart. Ltr. kunngjør	22/7 54. 8/9 3/10
27/5-54	13107		Gjenpart:	8/9 54 Innsig. Skarholt (2396)
10/5 55.			Gjenpart	Vedl. bl. 1 bl. 1
29/9.55	15706		Tomtefylling Gjenpart	11/10.55 Olaf Sandberg (1936)
5/6.56	8403		Tomtefylling. Gjenpart	Hdrnd 14/1 Stg. 7/2 –
16/7-58			Oversk. kibler. gjør. mang.	21/4.58
20/8.58			Kopi ltr.	15/9.58
9/12 58			Skr. ang. gjerde	27/9 58 Pl. 21/8 –
			Drop overkjøring av gårdsmidler	Vedl. bl. 1 Stg 9/12 Bn.N. 19/12 Rg. 23/2 –
			Oversk. kibler mangler.	6/3 59
9/2 60			Skr. fra ent ang. rørkibl. vedl. bl. 1. Br 3	4/3 60 Stg. 15/2 –
29/6-67			Skr. fra rådgivende ing. mangler ved tilluftskanal på tomt 12+tomt 14+tomt 16 6.er kibler. Ny anvisning for- anstr. utf.	8/1-68 f. f. Gdl 1/7-68

MATERIALTILLATELSE
Foreligger Dr bl. 1

1 etg:	566	m²
2 etg:	566	m²
3 etg:	566	m²
4 etg:	566	m²
Gar.:		m²
Uthus:		m²
I alt:	2264	m²

Bv./Et.

25/11-1960.

/EBA

Gnr. 131, bnr. 2, bl. 7, kv. 5, Ulven. 54/1508

Nybygg 13/10-1960.

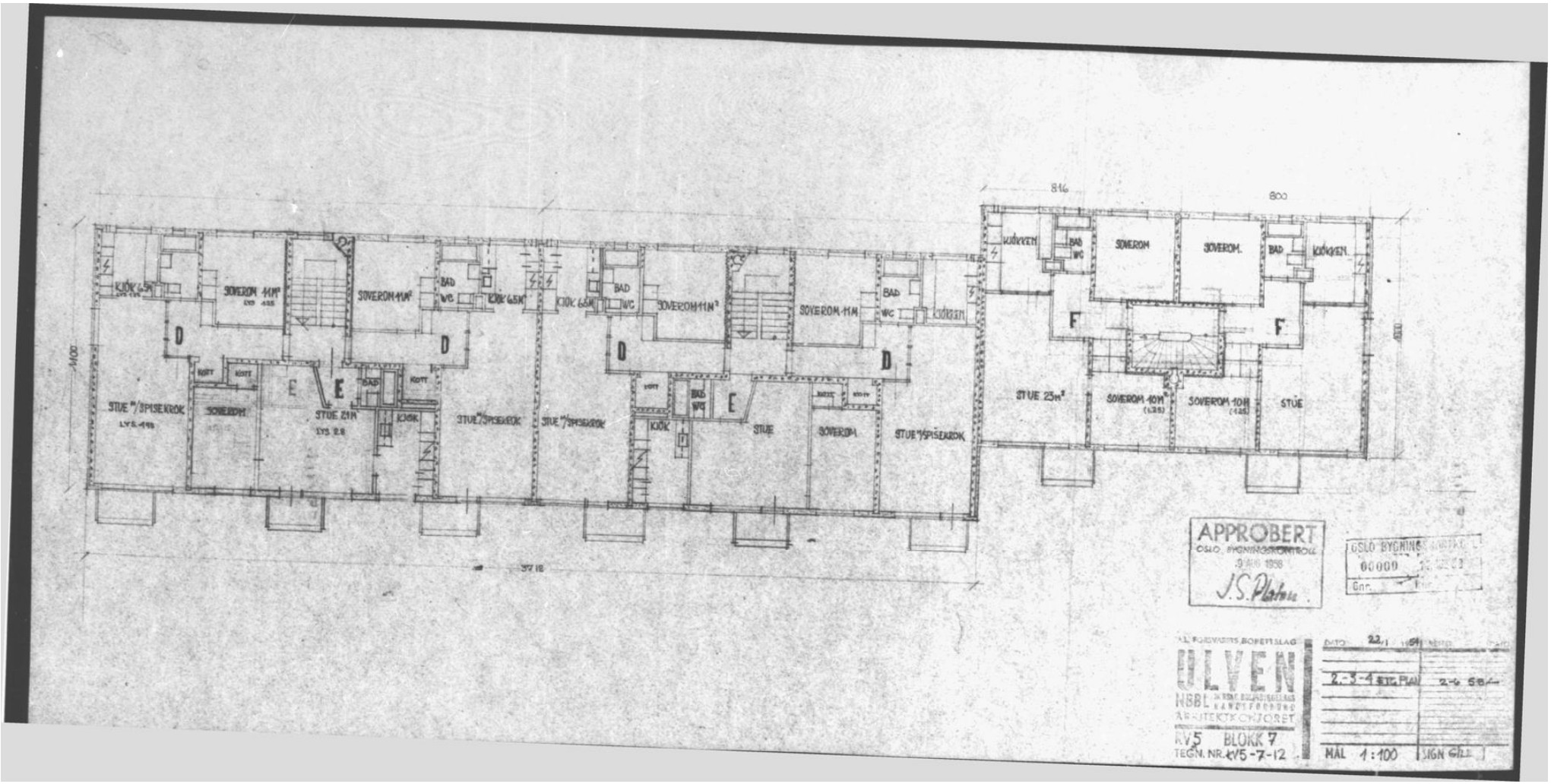
Våningshus

A/L Forsvarets Borettslag Ulven, Kr. Augustsgt. 6, Oslo.

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, "

Sivilingeniør Anders Aarflot, c/o Berntsen & Boe, Universitetsgt. 12.

xxxxxxxx/
distriktsingeniør
H. Stangeland.


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
J.S. Platou
OSLO BYGNINGS
00000
ULVEN
NSBL
ARKITEKTKONTORET
KV.5 BLOKK 7
TEGN. NR. kv5-7-12
MÅL 1:100
2-3-4 ETG. PLAN
2-6 SB

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200406598-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KARL STAAFFS VEI 2-56	Eiendom:	131/64
Tiltakshaver:	Ulven Brl. v/Styreleder Thomas Jahnsen	Adresse:	Karl Staaffs vei 6, 0665 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KARL STAAFFS VEI 2-56

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Sindre Samsing
For avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til:
Ulven Brl. v/Styreleder Thomas Jahnsen, Karl Staaffs vei 6, 0665, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

FESTEKONTRAKT

4 NOV 1959 136 99

Kirke- og undervisningsdepartementet fester bort til A/L Forsvarets Borettslag, Ulven, en parsell på i alt 56.792 kvm. av Östre Aker prestegård, gnr. 131 bnr. 2 i Östre Aker, Oslo. Parsellen har ved kart- og oppmålingsforretning avholdt 11.september 1958, sluttet 8.mai 1959 og tinglyst 6.august 1959, fått eget matr.nr.: gnr. 131 bnr. 64.

Parsellen bortfestes i den stand den er ved festeforholdets begynnelse og med de forpliktelser som måtte påhvile den. Parsellen har de grenser som er angitt i målebrevet av 8. mai 1959.

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 år regnet fra 1.oktober 1953.

2. For festet betales en årlig avgift av kr.11.350,-, som betales etterskuddsvis innen 1.oktober hvert år til Kirke- og undervisningsdepartementet eller den som departementet måtte bemyndige til å innkreve avgiften. Festeavgiften er regnet etter kr.200,- pr. år pr. dekar, slik som tidligere avtalt mellom partene.

   Når 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan det offentlige eller festeren innen to år - hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som godkjennes av Kirkedepartementet - kreve holdt skjönn til bestemmelse om - og i tilfelle til hvilket belöp - den årlige festeavgift bör forhöyes eller nedsettes, under hensyntagen til rentenivået og til endringer i parsellens verdi som ikke skyldes festerens egne foranstaltninger.

   Skjönnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevningsmyndighet som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjönnet utredes av rekvirenten. Slikt skjönn kan også departementet kreve om festeretten går over til andre enn festerens bo, jfr. post 7 nedenfor.

3. I festet medfölger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen, medmindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

4. Parsellens innhegning (oppföring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for prestegården. Festeren må rette seg etter de bestemmelser om regulering og bebyggelse m.v. som följer av gjeldende forskrifter og vedtekter.

5. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har Kirkedeparte-

mentet som bortfester 1. prioritets panterett i de hus og anlegg som er eller blir oppfört på parsellen.

For lån eller bidrag av det offentlige vikes dog prioritet med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag, likesom også 1. prioritets panterett i andre tilfeller kan frafalles etter særskilt söknad om dette.

6. Unnlatelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 - tre - måneder etter forfallstid er å anse som en vesentlig misligholdelse som berettiger departementet til å erklære festet for brutt. Hvorvidt annen misligholdelse av kontraktsvilkårene medförer rett for departementet til å erklære festet for brutt, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjönn overensstemmende med post 2. Festet kan for övrig ikke oppsies eller oppheves innen festetidens utlöp, medmindre det med departementets samtykke treffes overenskomst om dette.

7. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan med departementets samtykke overdras til andre. Uten slikt samtykke er overföring av festeretten ugyldig.

Likeledes skal festeren med departementets samtykke ha rett til å foreta frembortfeste av enkelte deler av parsellen.

Slikt frembortfeste må skje på vilkår som ikke strider mot bestemmelsene i denne kontrakt. Omkostninger ved slik oppdeling er departementet uvedkommende.

8. Når festet av hvilken som helst grunn opphörer, påhviler det ikke departementet noen innlösningsplikt for hus, eller anlegg på parsellen eller noen erstatning for utförte forbedringer, hvorimot parsellen - forsåvidt det ikke treffes annen overenskomst - kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 1 - ett - år etter festets opphör.

Skulle festet opphöre mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av kreditt - eller hypotekforeninger, eller hvor försteprioritets panterett for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet ha rett til å sette festeren ut av parsellen og husets eller husenes besittelse. Ryddiggjörelse skal da ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til festerettens overföring til ny fester, mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

9. I tilfelle av avståing av parsellen eller deler derav til grunn for gate, vei, bane, kraft- og telefonledninger og liknende, hvortil det - om ekspropriasjon ikke finner sted - behöves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatninger grunneieren og innbetales til denne eller det offentlige uten at det tilkommer festeren noen annen erstatning for dette enn at festeavgiften nedsettes i forhold til störrelsen av det avståtte areal. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjönn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfeller hvor grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.

10. Festeren overtar fra festetidens begynnelse å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, eller en etter störrelsen forholdsmessig del av de skatter m.v. som påhviler prestegården. Festeren må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc., og har - uten erstatning av departementet - å finne seg i enhver bestemmelse som vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndigheter måtte fastsette vedrörende parsellen.

11. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen, så som utgifter til utferdigelse og tinglysning av målebrev, stempling og tinglysing av festekontrakten m.v.

Som fester:
Oslo, den 19 oktober 1959.

Johs Bjugn (Sign.) I. Wendelborg (Sign.)
A/L FORSVARETS BORETTSLAG ULVEN

Som bortfester:
Oslo, den 21.oktober 1959.
Kirke- og undervisningsdepartementet
Etter fullmakt:
Ö. Jahr (S)

Eigil Holm (S)

Avskriftens riktighet bekreftes:
Sigurd Fasmer

Stempelmrk. Kr. 2900.- ~~4400.-~~
Kassert den 4/11-59 av
Lyster.

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0087/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Karl Staaffs vei 14 0665 OSLO
Matrikkel: Gnr 131, bnr 64 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marita Husum Nilsen

Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
m.nilsen@nordvikbolig.no
980 18 030