NORDVIK

Karl Staaffs vei 52

2 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Karl Staaffs vei 52

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
35	Om boligen
51	Nabolagsprofil
53	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
91	Vedlegg
209	Kontaktinfo
212	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
215	Forbrukerinformasjon om budgivning
216	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.11.2026









Nøkkelinformasjon

Ulven | Lys 3-roms med innglasset balkong | Kjøkken fra 2020 | Fyring og varmtvann inkl. | Lav fellesgjeld

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 727 353,-**
Fellesgjeld	**226 263,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 668,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

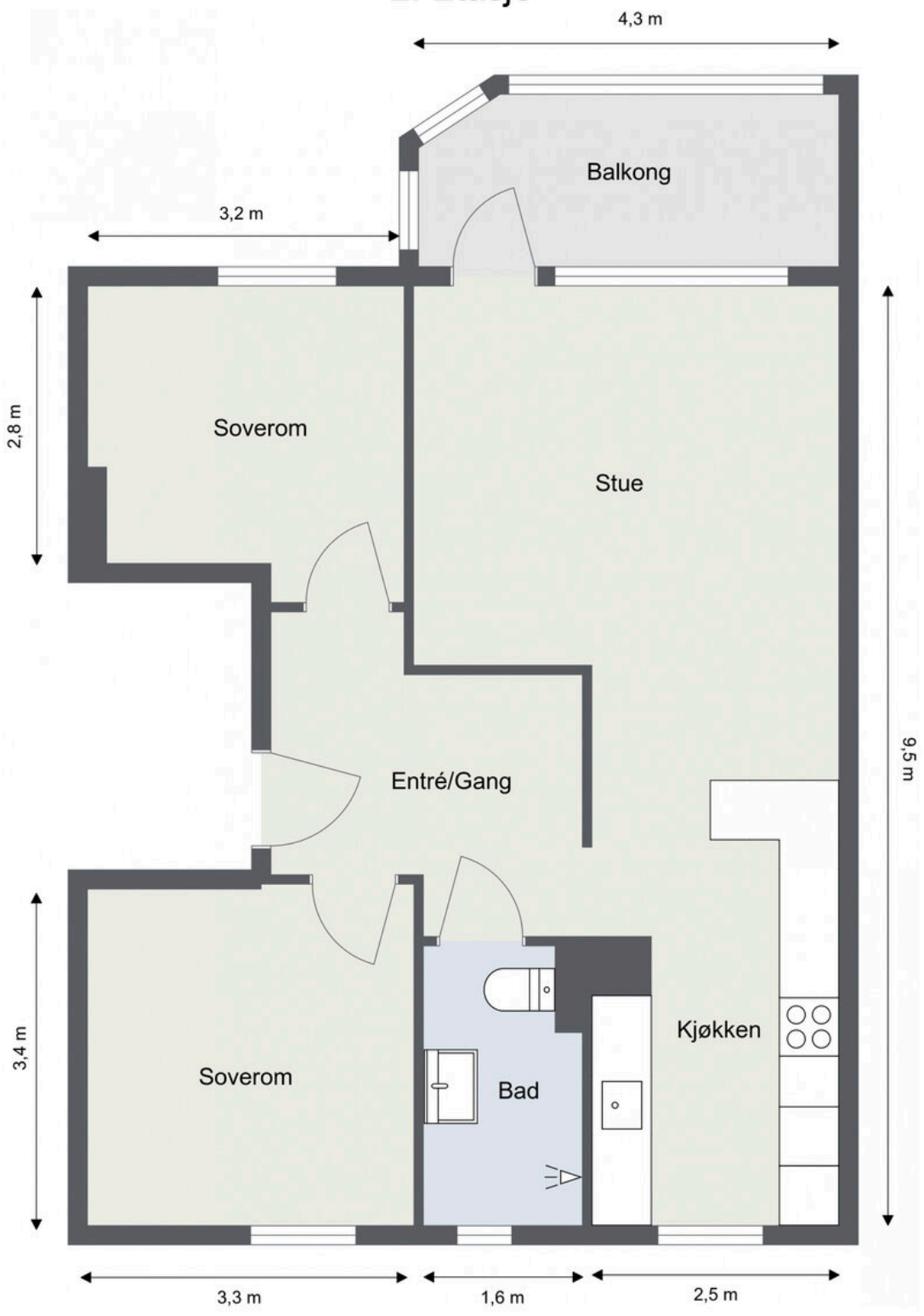
Velkommen til Karl Staaffs vei 52! En lys og gjennomført 3-roms andelsleilighet i 2. etasje med en sosial stue, spiseplass, separat kjøkkensone og to soverom. Den innglassede balkongen gir en lun uteplass med plass til sittegruppe og utsyn mot grøntområder. Leiligheten har laminat- og flisgulv, malte veggflater og et flislagt bad. Her bor du i et etablert borettslag på Ulven, med grøntarealer, gode forbindelser og daglige servicetilbud i nærheten. Gode bussforbindelser i umiddelbar nærhet og kort vei til T-bane.

Kort fortalt:

- 2 soverom
- Ingen forkjøpsrett!
- Bad med gulvvarme
- 7 m² innglasset balkong
- 2 ekstern boder på totalt 6 m²
- Mulighet for kjøp av garasjeplass
- Fyring og varmtvann inkl. i felleskostnadene
- Felles grøntområder og parkeringsmuligheter

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 73 kvm






















































































52



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0224/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Karl Staaffs vei 52, 0665 OSLO
Gnr 131, bnr 64 i Oslo kommune
Andelsnr 159 i Ulven Borettslag, org.nr. 947851217

Selgere
Per-Einar Nettli
Marita Meisler

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
226 263,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 726 263,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 727 353,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 736 853,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 6 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm.
BRA-b: 7 kvm.
Total BRA: 73 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Solforhold
Gode solforhold med sol fra 2-8 på veranda iht. selger.

Innhold
2. Etasje: Entré/gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken. Innglasset balkong.
Kjeller: Bod, Bod 2

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

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Våtrom:
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Ifølge tidligere salgsopplysninger ble badet oppgradert i regi av borettslaget i 2005. Veggene er flislagte, og himlingen er malt innvendig. Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på ca. 15 mm. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 15 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast med rør-i-rør og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er sentral varmtvannsberedning. Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er vannbåren varme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme på bad og radiatorer. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer. Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Borettslaget disponerer garasjeplasser og utendørs parkeringsplasser som leies ut etter borettslagets gjeldende ordninger. Parkeringsplass eller garasje følger ikke automatisk med ved salg av leiligheten.

Alle leiligheter får utdelt parkeringsbevis til borettslagets parkeringsplasser ved Ringveien. Borettslaget har også enkelte utendørs parkeringsplasser til utleie. Leie av garasje eller parkeringsplass kommer i tillegg til felleskostnadene.

Enkelte andelseiere har leierett til garasje. Slik leierett følger ikke automatisk leiligheten ved salg, men kan overdras til annen andelseier i borettslaget etter gjeldende regler.

Det er mulighet for elbillading. Strømforbruk ved lading faktureres direkte fra strømselskapet.

Styret har opplyst at det pågår dialog med Bymiljøetaten om eventuell innføring av beboerparkering. Det er foreløpig ikke dokumentert at ordningen er innført.

For nærmere informasjon om tilgjengelige plasser, priser og eventuelle ventelister bes interessenter kontakte borettslagets styre.

Kjøper får førsterett til å kjøpe bruksrett til garasjeplass i borettslaget. Prisen er ca. 170 000 kr.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 2020 og 2023

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Møbler er byttet

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ligger i boligmappen

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

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Bygget er fra 1967 da er det alltid ujevnheter

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

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:

Utvendig:
Boligblokk med saltak tekket med stål-/aluminiumplater.
Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre, utvendig kledd med tegl og bordkledning.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong.
Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Gulvet er belagt med laminat og flis.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong.
Det er malte glatte innerdører. Iht. byggesakskyndig.

TG2 - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong.
Etasjeskiller er målt i stue/kjøkken og entre/gang.
Vurdering av avvik:
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i entré/gang.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm i stue/kjøkken.
Konsekvens/tiltak
- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

TG2 - Bad - Overflater, vegger og himling:
Beskrivelse
Veggene er flislagte. Himlingen har malt innvendig.
Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak
- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

TG2 - Bad - Overflater gulv:
Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på ca. 15 mm.
Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

TG2 - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk:
Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 15 mm.
Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt

behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

TG2 - Bad - Ventilasjon:
Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Vurdering av avvik:
- Det er montert avtrekksvifter i boligen der dette er tilkoblet felles oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) (avtrekkskanal/sjakt/pipe) uten godkjenning av boligselskapet.
Konsekvens/tiltak
- Montering av avtrekksvifte tilkoblet felles oppdriftsventilasjon uten godkjenning kan forstyrre ventilasjonssystemet og føre til dårligere funksjon for flere boenheter. Dette kan gi redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for inneklimaproblemer.
- Det anbefales å avklare forholdet med boligselskapet og vurdere å fjerne eller tilpasse installasjonen i henhold til godkjente løsninger. Ventilasjonen bør utformes slik at den ikke påvirker felles anlegg negativt og er i tråd med gjeldende regler og anbefalinger.

TGIU - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.
Vurdering av avvik:
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak
- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

TG2 - Stue/kjøkken - Overflater og innredning:
Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn og komfyrvakt.
Årstall: 2022 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Konsekvens/tiltak
- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

TG2 - Stue/kjøkken - Avtrekk:
Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.
Årstall: 2020 Kilde: Eier
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG2 - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme):
Beskrivelse
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er vannbåren varme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme på bad og radiatorer.
Vurdering av avvik:
- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
- Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.
- 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

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Vurdering av avvik:
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
· Det mangler samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av bad.
Konsekvens/tiltak
· Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
· Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
· Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
· Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger salget:
Kjøleskap

Oppvaskmaskin
Fryser
Ovn
Mikro
Avtrekksvifte
Steketopp
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
Utleie av boligen reguleres av borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Andelseier kan som hovedregel ikke overlate bruken av hele boligen til andre uten styrets godkjenning. Med styrets godkjenning kan hele boligen leies ut i inntil tre år dersom andelseier selv, eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Utleie kan også godkjennes ved midlertidig fravær som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, samt i øvrige tilfeller som følger av borettslagsloven og vedtektene.

Andelseier som selv bor i boligen, kan leie ut deler av boligen uten styrets godkjenning.

Korttidsutleie av hele boligen er tillatt i inntil 30 døgn per år uten styrets godkjenning. Andelseier plikter imidlertid å melde fra til styret på forhånd om hvem som skal benytte boligen og utleiens varighet.

Dersom borettslaget ikke har besvart en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter mottak, regnes brukeren som godkjent.

Det vises for øvrig til borettslagets vedtekter punkt 4-2 og borettslagsloven for nærmere bestemmelser om utleie og bruksoverlating.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B

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.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Boligen varmes opp med vannbåren varme, fordelt via radiatorer og vannbåren gulvvarme på badet. Boligen har sentral varmtvannsberedning. Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2.800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 668,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann, samt borettslagets ordinære driftskostnader. Ifølge borettslagets årsregnskap for 2025 omfatter de samlede driftskostnadene blant annet kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon), bygningsforsikring, strøm til felles oppvarmingsanlegg og fellesinstallasjoner, TV-anlegg/bredbånd, forretningsførsel, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, drift og vedlikehold av bygninger, tekniske anlegg og uteområder, samt festeavgift. Felleskostnadene dekker også betjening av borettslagets felles lån.

Leie av garasje eller særskilt parkeringsplass kommer i tillegg. Strømforbruk ved elbillading faktureres separat. Den enkelte andelseier dekker eget strømforbruk i boligen som ikke inngår i felles oppvarming, samt

innboforsikring og øvrige individuelle kostnader.

Fordelingen er basert på borettslagets samlede regnskap og innebærer ikke at samtlige kostnader fordeles likt mellom andelene.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Borettslagets to felleslån er annuitetslån med løpende nedbetaling. Det er ikke opplyst om noen avdragsfri periode eller en særskilt fremtidig økning knyttet til utløp av avdragsfrihet.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter, herunder vann- og avløpsgebyrer og renovasjonsgebyrer, dekkes gjennom borettslagets felleskostnader. Borettslagets samlede kommunale avgifter utgjorde kr 5 913 708 i 2025, fordelt på vann og avløp med kr 3 725 591 og renovasjon med kr 2 188 117. Budsjetterte kommunale avgifter for 2026 er kr 6 386 000. Eventuelle økninger i kommunale avgifter vil kunne påvirke borettslagets fremtidige felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 174 783,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 699 131,- pr. 2024
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Ulven Borettslag består av 439 andelsleiligheter og 2 tjenesteleiligheter. Borettslaget ligger i bydel Alna i Oslo kommune og har organisasjonsnummer 947 851 217. Borettslaget er frittstående og forretningsførselen ivaretas av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Borettslaget har etablert fellesarealer, grøntområder, lekeplasser, garasjeanlegg, parkeringsarealer og festlokale/fellesrom.

Borettslagets hjemmeside er www.ulvenborettslag.no.

TOMTEFESTE
Borettslaget har festet tomt. Ifølge meglerbrevet er tomten festet av Kirke- og undervisningsdepartementet for en periode på 99 år fra 01.10.1953. I årsregnskapet er det imidlertid opplyst at tomten er festet av UDI i 99 år fra 01.01.1953. Opplysningene om festeforholdet er dermed ikke sammenfallende og bør kontrolleres mot festeavtalen og grunnboken. Borettslagets samlede festeavgift utgjorde kr 133 897 i 2025. Festeavgiften inngår i borettslagets driftskostnader.

ØKONOMI OG FREMTIDIGE FELLESKOSTNADER
Borettslagets årsregnskap for 2025 viser et underskudd på kr 2 201 160, mot et overskudd på kr 3 306 409 i 2024. Disponible midler ble redusert fra kr 5 158 230 ved utgangen av 2024 til kr 485 945 ved utgangen av 2025.

Styret opplyser i årsrapporten for 2025 at borettslagets disponible midler ligger betydelig under anbefalt nivå, og at det er behov for bedre likviditet. Dette skyldes blant annet utgifter til bergvarmesaken og løpende vedlikehold.

Som følge av dette besluttet styret å øke felleskostnadene fra juli 2026. Styret har også varslet videre arbeid med planlegging og finansiering av større vedlikeholdsprosjekter samt mulig opprettelse av et langsiktig vedlikeholdsfond.

Borettslagets økonomiske situasjon og fremtidige vedlikeholdsbehov kan medføre ytterligere økning i felleskostnadene og/eller fellesgjelden. Det foreligger ikke dokumenterte beløp eller tidspunkter for eventuelle ytterligere økninger.

BERGVARMEANLEGG – FEIL, UTBEDRINGER OG JURIDISK SAK
Borettslaget har over tid hatt betydelige problemer med bergvarmeanlegget, herunder pumpesvikt, mangelfull oppvarming, kalde radiatorer og støy. Vinteren 2024/2025 var særlig utfordrende.

Ifølge styrets årsrapport for 2025 er varmepumpeanleggene i samtlige 19 tekniske rom undersøkt av fagkyndig rådgiver. Det er konkludert med at det foreligger prosjekteringsfeil fra etableringen av anlegget i 2019/2020. Dette innebærer ifølge styret at større deler av bergvarmeanlegget trolig må skiftes ut eller etableres på nytt. Det er også avdekket flere mindre feil og mangler ved komponenter i de tekniske rommene.

AF Gruppen og underleverandøren Thermia har gjennomført utskifting av komponenter og flere utbedringsforsøk. Styret har engasjert juridisk bistand, og

saken kan medføre videre forhandlinger eller søksmål mot AF Gruppen.

Ifølge styrets informasjon av 11.09.2026 pågår det fortsatt forhandlinger. Styret vurderer fortløpende muligheten for søksmål parallelt med forhandlingene. Det er på nåværende tidspunkt ikke mulig å si noe sikkert om videre utvikling, tidsperspektiv eller eventuelle økonomiske konsekvenser.

Saken innebærer usikkerhet knyttet til anleggets funksjon, fremtidige oppvarmingsforhold, utbedringsbehov, kostnadsfordeling og mulige økonomiske konsekvenser for borettslaget.

TAKREHABILITERING OG FREMTIDIG VEDLIKEHOLD
Borettslaget har tidligere vedtatt planer om vedlikehold og utskifting av tak, utgangsdører, callinganlegg og andre bygningsdeler.

I årsrapporten for 2025 opplyser styret at planleggingen av takrehabiliteringen er nedprioritert på grunn av den økonomiske usikkerheten knyttet til bergvarmeanlegget.

Styret opplyser samtidig at levetiden til de fleste takene nærmer seg utløpt, og at det er behov for nærmere vurdering av når rehabilitering må gjennomføres. Styret peker også på mulige begrensninger i forsikringsdekningen ved skader på eldre tak.

Styret ønsker å få utarbeidet en helhetlig vedlikeholdsplan for de neste 10–20 årene. Denne skal blant annet omfatte tak, fasader, balkonger, røranlegg og elektriske installasjoner.

Vedlikeholdsarbeidene kan innebære byggearbeider, håndverkeraktivitet, stillaser, støy, støv og midlertidige begrensninger i bruken av utearealer og andre fellesarealer. Kostnadene ved gjennomføring av prosjektene er foreløpig ikke avklart og kan medføre fremtidige låneopptak og/eller økte felleskostnader.

VINDUER, BALKONGDØRER OG INNGANGSDØRER
Borettslaget har siden 2017 gjennomført et løpende vedlikeholdsprosjekt med utskifting av vinduer og balkongdører. Prosjektet har vært finansiert gjennom oppsparte midler. Ifølge årsrapporten for 2025 er vinduer og balkongdører fortsatt skiftet ut fortløpende ved behov.

Styret opplyser videre at utskiftingen av hovedinngangsdører i samtlige blokker er ferdigstilt.

VENTILASJON
Styret har opplyst at ventilasjonsanlegget er inspisert, men at nødvendige oppgraderinger er utsatt på grunn av høye kostnader. Det er ikke opplyst om tidspunkt eller finansiering for eventuelle fremtidige tiltak. Oppgraderinger kan medføre kostnader og arbeider i bygningsmassen.

UTEOMRÅDER, ASFALT OG TEKNISKE ANLEGG

Det er gjennomført utbedringer av asfalt og uteområder. Blant annet er asfalt foran garasjene utbedret etter problemer med fall og setningsskader som har hindret åpning av garasjeporter.

Borettslaget har også hatt tekniske utfordringer med nedfellbare luker i søppelsystemet, som har krevd oppfølging mot leverandør.

Det er gjennomført oppgraderinger av WiFi-anlegget knyttet til elbillading og løpende vedlikehold av fellesarealene.

BEBERPARKERING OG PARKERINGSFORHOLD
Borettslaget har garasjeplasser og utendørs parkeringsplasser som disponeres etter borettslagets regler og avtaler. Parkeringsplass eller garasje følger ikke automatisk med ved salg av leilighet.

Styret har opplyst at det pågår dialog med Bymiljøetaten for å avklare eventuelle konflikter eller konsekvenser ved innføring av kommunal beboerparkering. Styret avventer svar før formell søknad sendes. Det er dermed ikke dokumentert at kommunal beboerparkering er innført på borettslagets område.

STØY FRA LEKEPLASS OG ZIPLINE
På generalforsamlingen 20.05.2026 ble det fremmet flere forslag knyttet til støy fra zipline og lekeområder i borettslagets kvartal 4. Forslagsstillerne beskrev betydelige støyplager i sommermånedene, blant annet fra bruk av zipline, samt utfordringer knyttet til at lekeområdene benyttes av utenforstående.

Forslag om å fjerne zipline og etablere særskilt skilting eller begrensninger i brukstider ble ikke vedtatt. Det kan derfor fortsatt forekomme aktivitet og støy fra lekeområdene.

AVFALLSHÅNDTERING OG KAMERAOVERVÅKNING
På generalforsamlingen 20.05.2026 ble det vedtatt at styret skal utrede og eventuelt etablere kameraovervåkning ved borettslagets avfallsområde innenfor gjeldende regelverk og økonomiske rammer. Bakgrunnen var utfordringer med feilsortering og hensetting av avfall, som kan føre til ekstra kostnader og skadedyrproblemer.

FELLESLOKALER OG ØVRIGE FORHOLD
Borettslaget har festlokale/fellesrom. I 2025 ble det besluttet å pusse opp tidligere hybler og leiligheter i Karl Staaffs vei 6 med sikte på utleie fremfor salg. Styret opplyser at dette har bidratt til økte leieinntekter fra juli 2025.

Styret har opplyst at det vurderes å endre omfanget av vaktmestertjenestene, blant annet ved å gå tilbake til fem dager i uken eller ansette egen vaktmester. Eventuelle endringer vil kunne påvirke borettslagets driftskostnader.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i

borettslagets årsrapport, årsregnskap, generalforsamlingsprotokoller, vedtekter og husordensregler, som følger salgsdokumentasjonen.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Ulven Borettslag er et frittstående borettslag, og forkjøpsrett for OBOS-medlemmer gjelder ikke.

Styregodkjennelse
Overdragelse av andel i Ulven Borettslag krever styregodkjennelse. Søknad om godkjenning av ny andelseier sendes via OBOS i forbindelse med eierskiftet.

Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Dersom borettslaget ikke har gitt melding om avslag innen 20 dager etter at søknaden er mottatt, regnes godkjenning som gitt.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før styregodkjennelse foreligger, eller det er rettskraftig avgjort at kjøper har rett til å erverve andelen. Overtakelse forutsettes gjennomført etter at godkjenning foreligger.

Eventuelle merkostnader forbundet med styregodkjennelse er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 226 263,-pr. 22.10.2026

Borettslaget har følgende lån i OBOS Boligkreditt AS, ifølge megleropplysninger datert 22.10.2026:

Lån 98208029436:
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14 %
Restsaldo: Kr 92 622 192
Innfrielsesdato: 30.05.2047
Rentetype: Flytende rente
Terminer per år: 12
IN-avtale: Nei

Lån 98208061747:
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14 %
Restsaldo: Kr 2 753 115
Innfrielsesdato: 30.11.2047
Rentetype: Flytende rente
Terminer per år: 12
IN-avtale: Nei

Borettslagets samlede restgjeld på de to lånene utgjør kr 95 375 307 per 22.10.2026.

Det er ikke IN-ordning. Endringer i rentenivået kan medføre endringer i borettslagets lånekostnader og dermed felleskostnadene. Borettslagets fremtidige vedlikeholdsbehov og økonomiske situasjon kan også medføre behov for ytterligere låneopptak.

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning mot tap av felleskostnader, ifølge OBOS' megleropplysninger datert 22.10.2026.

Andel fellesgjeld er ifølge OBOS' megleropplysninger datert 22.10.2026 kr 226 263,35, fordelt på følgende lån:

Lån 1: OBOS Boligkreditt AS, lånenummer 98208029436. Andel restgjeld kr 219 729,58. Månedlige kapitalkostnader kr 1 509,79. Annuitetslån med flytende rente på 5,14 % og innfrielsesdato 30.05.2047.

Lån 2: OBOS Boligkreditt AS, lånenummer 98208061747. Andel restgjeld kr 6 533,77. Månedlige kapitalkostnader kr 43,18. Annuitetslån med flytende rente på 5,14 % og innfrielsesdato 30.11.2047.

Samlet andel fellesgjeld kr 226 263,35. Samlede månedlige kapitalkostnader kr 1 552,97.

Borettslaget har ikke IN-ordning. Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden.

Begge lån har flytende rente, og renteendringer kan påvirke felleskostnadene. Fellesgjelden kan endres som følge av ordinær nedbetaling, nye låneopptak eller andre økonomiske disposisjoner.

Borettslaget står overfor betydelige vedlikeholdsbehov, blant annet knyttet til bergvarmeanlegget, tak, fasader, balkonger og tekniske installasjoner. Fremtidige tiltak kan nødvendiggjøre låneopptak og/eller økte felleskostnader.

Styret har i årsrapporten for 2025 opplyst at borettslaget har behov for å bedre likviditeten og at felleskostnadene ble besluttet økt fra juli 2026. Det er også varslet arbeid med langsiktig vedlikeholdsplan og mulig opprettelse av vedlikeholdsfond.

Det er ikke opplyst om konkrete vedtak om ytterligere låneopptak eller fremtidig økning utover allerede gjennomførte endringer. Kjøper må være oppmerksom på at både fellesgjeld og felleskostnader kan øke som følge av vedlikeholdsbehov, renteendringer og borettslagets økonomiske situasjon.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
ÅRSREGNSKAP 2025
Borettslagets årsregnskap for 2025 viser samlede driftsinntekter på kr 33 707 385 og samlede driftskostnader på kr 30 905 967. Driftsresultatet var positivt med kr 2 801 419. Etter finansposter viser regnskapet et underskudd på kr 2 201 160.

Disponible midler utgjorde kr 485 945 per 31.12.2025, mot kr 5 158 230 per 31.12.2024. Reduksjonen skyldes blant annet omfattende vedlikeholdskostnader og nedbetaling av lån.

Borettslagets samlede kostnader til drift og vedlikehold utgjorde kr 13 025 008 i 2025, mot kr 6 600 764 i 2024. Av dette var kr 8 849 009 knyttet til større bygningsmessig vedlikehold.

Årsregnskapet viser også følgende kostnader i 2025:
Kommunale avgifter: Kr 5 913 708
Energi/fyring: Kr 2 954 119
TV-anlegg/bredbånd: Kr 2 532 989
Forsikringer: Kr 1 142 801
Festeavgift: Kr 133 897
Vaktmestertjenester: Kr 2 372 236
Renhold: Kr 630 789

BUDSJETT 2026
Borettslaget har budsjettert med samlede driftsinntekter på kr 34 685 468, samlede driftskostnader på kr 27 034 100 og et årsresultat på kr 2 949 368 for 2026. Budsjettet er en prognose og innebærer ingen garanti for faktisk resultat.

ØKNING AV FELLESKOSTNADER
Styret har i årsrapporten opplyst at borettslaget har behov for bedre likviditet, blant annet som følge av utgifter til bergvarmesaken og vedlikeholdsbehov. På denne bakgrunn har styret vedtatt å øke felleskostnadene fra juli 2026.

Felleskostnadene for denne andelen er ifølge OBOS' megleropplysninger datert 22.10.2026 kr 6 668,20 per måned.

FREMTIDIGE KOSTNADER OG VEDLIKEHOLD
Borettslaget står overfor økonomisk usikkerhet knyttet til bergvarmeanlegget og behov for større vedlikeholdsarbeider, særlig takrehabilitering og fremtidig vedlikehold av fasader, balkonger, rør og elektriske installasjoner.

Det er konstatert prosjekteringsfeil ved bergvarmeanlegget, og det er opplyst at større deler av anlegget trolig må skiftes ut eller etableres på nytt. Borettslaget er i forhandlinger med AF Gruppen og har engasjert juridisk bistand. Utfallet av saken, fremdriften og de økonomiske konsekvensene er foreløpig uavklart.

Takrehabiliteringen er midlertidig nedprioritert som følge av den økonomiske usikkerheten knyttet til bergvarmeanlegget. Styret har opplyst at takene nærmer seg utløpet av forventet levetid, og at det er behov for en helhetlig vedlikeholdsplan for de neste 10–20 årene.

Styret vurderer også opprettelse av et langsiktig vedlikeholdsfond.

Ovennevnte forhold kan medføre fremtidige låneopptak, økt fellesgjeld og/eller økte felleskostnader. Det er ikke fremlagt konkrete kostnadsanslag eller vedtak om ytterligere finansiering for disse prosjektene.

Kjøper oppfordres til å gjennomgå årsregnskap, årsrapport, protokoller og øvrige dokumenter for utfyllende informasjon om borettslagets økonomi og vedlikeholdsbehov.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter er sist endret på generalforsamlingen 20.05.2026. Husordensreglene er sist revidert 27.05.2024. Vedtektene og husordensreglene følger salgsdokumentasjonen, og kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

UTLEIE OG BRUKSOVERLATING
Borettslaget har begrensninger på utleie og bruksoverlating i henhold til borettslagsloven og vedtektene. Overlating av hele boligen krever som hovedregel styrets godkjennelse.

Med styrets godkjennelse kan boligen blant annet leies ut i inntil tre år dersom andelseier selv, eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Det gjelder også særskilte regler ved midlertidig fravær som følge av arbeid, utdanning, sykdom mv.

Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten godkjennelse.

Hele boligen kan overlates til andre i inntil 30 døgn per år uten styrets godkjennelse. Styret skal imidlertid varsles på forhånd om hvem som skal benytte boligen og varigheten av bruksoverlatingen.

Det er ikke tillatt å etablere flere boenheter eller egne utleiedeler innenfor én andel.

BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER
Fjerning, flytting eller endring av vegger skal forhåndsgodkjennes skriftlig av styret. Arbeider som kan berøre bygningens bæreevne eller stabilitet, krever særskilt faglig dokumentasjon og godkjennelse.

Det er ikke tillatt å bygge om kjøkken, bad eller våtrom slik at vann- eller avløpssystemet blir avhengig av pumper.

VEDLIKEHOLDSANSVAR
Andelseier har ansvar for innvendig vedlikehold av boligen, herunder overflater, innredning, elektriske installasjoner og vann- og avløpsrør innenfor de grensene som følger av vedtektene.

Borettslaget har ansvar for blant annet felles bygningskonstruksjoner, felles rør og ledninger, utvendig vedlikehold av vinduer og felles varmeanlegg.

Radiatorer og tilhørende rørføringer er en del av

borettslagets felles varmeanlegg. Demontering eller endring av radiatorer krever skriftlig forhåndsgodkjenning og skal utføres av autorisert rørlegger. Ved oppussing dekker andelseier kostnader knyttet til slik demontering, tapping og gjenmontering.

HUSORDENSREGLER
Det skal normalt være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 06.00. Det henstilles om ikke å utføre støyende arbeider etter kl. 19.00.

Grilling på balkong er tillatt med godkjent elektrisk grill eller gassgrill. Andre varmekilder er ikke tillatt.

Avtrekksvifte med utblåsing gjennom lufteventil er ikke tillatt. Omluftsvifte med kullfilter er tillatt.

Dyrehold skal foregå på en måte som ikke medfører sjenanse eller ulempe for andre beboere.

PARKERING
Garasjeplasser og parkeringsplasser reguleres av egne bestemmelser i vedtektene. Andelseier eller husstand kan kun disponere én garasjeplass eller én biloppstillingsplass etter borettslagets ordninger. Leierett til garasje følger ikke automatisk med ved salg av bolig, og overdragelse krever styrets godkjennelse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres vanligvis dugnad i borettslaget i mai hvert år. Beboerne plikter å følge borettslagets vedtekter og husordensregler og bidra til forsvarlig bruk og vedlikehold av egen bolig og fellesarealene.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt forutsatt at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre borettshavere. Se borettslagets husordensregler for nærmere bestemmelser.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7248492

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 54 507 kvm (Festetomt)
Borettslagets bygninger ligger på en stor, felles festet tomt på ca. 54 508 m². Tomten er opparbeidet med grøntarealer, beplantning, gangveier, lekeplasser, interne adkomstveier og parkeringsarealer.

Tomten er festet av Kirke- og undervisningsdepartementet, på vegne av Opplysningsvesenets fond, i henhold til festekontrakt fra 1959. Festetiden er 99 år regnet fra 01.10.1953.

Borettslagets festeavgift dekkes gjennom felleskostnadene. Det vises til festekontrakten og øvrige salgsdokumenter for nærmere informasjon om festeforholdet.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 133 897,- pr. år
Festekontrakt datert: 20.10.1959
Festetid: Festetiden er 99 år regnet fra 01.10.1953, med avtalt utløp 30.09.2052. Vilkår for eventuell videreføring eller innløsning må vurderes etter festekontrakten og gjeldende tomtefestelovgivning.

Regulering av festeavgift: I henhold til festekontrakten kan bortfester eller fester kreve regulering av den årlige festeavgiften når 25, 50 eller 75 år av festetiden er gått. Krav må fremsettes innen to år etter det aktuelle tidspunktet.

Dersom partene ikke kommer til enighet, kan festeavgiften fastsettes ved skjønn, under hensyn til rentenivået og endringer i tomtens verdi som ikke skyldes festers egne tiltak.

Den siste av de avtalte reguleringsmilepælene inntreffer 01.10.2028. Eventuell regulering og vilkårene for denne må vurderes etter gjeldende tomtefestelovgivning. Det foreligger ikke opplysninger om vedtatt fremtidig regulering eller størrelsen på en eventuell økning.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Festekontrakten inneholder ingen særskilt bestemmelse om ordinær innløsningsrett for festeren.

I kontraktens punkt 8 er det bestemt at bortfester ved festeforholdets opphør ikke har plikt til å innløse bygninger eller anlegg eller betale erstatning for forbedringer. Kontrakten inneholder videre bestemmelser om rydding av tomten ved opphør, med særskilte unntak knyttet til blant annet pantesikrede lån.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på avtalt innløsning eller forlengelse av festeforholdet. Eventuelle rettigheter til innløsning eller forlengelse etter gjeldende tomtefestelovgivning er ikke avklart.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved annonsert fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Ulven, med kort vei til både grønne rekreasjonsområder, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Området byr på en fin kombinasjon av rolige boligomgivelser og nærhet til byens fasiliteter.

I nærområdet finnes flere dagligvarebutikker, blant annet Matkroken Ulven og Rema 1000 Valle. Ulven Torg, Fyrstikktorget og Hasle tilbyr ytterligere butikker, serveringssteder og servicetilbud. Det er også kort vei til

barnehager, skoler og ulike fritidsaktiviteter.

For den tur- og aktivitetsglade finnes flotte rekreasjonsmuligheter ved blant annet Ulvenjordet, Teisenparken og Hovindammen. Valle Hovin og Intility Arena ligger også i nærheten, med et bredt tilbud innen idrett og aktivitet. Området har gode gang- og sykkelforbindelser til blant annet Helsfyr, Hasle, Ensjø og Tøyen.

Beliggenheten passer godt for deg som ønsker å bo i et etablert og grønt boligområde, samtidig som Oslo sentrum og byens øvrige tilbud er lett tilgjengelige.

Bebyggelse
Nærområdet består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse med leilighetsbygg og boligblokker, i stor grad oppført på 1950- og 1960-tallet. Bebyggelsen er preget av funksjonelle boligblokker med omkringliggende grøntarealer, beplantning, gangveier og felles uteområder.

Området har et åpent og grønt preg, med god avstand mellom flere av bygningene og tilrettelagte utearealer. I tilgrensende områder finnes også nyere bolig- og næringsbebyggelse, særlig i forbindelse med utviklingen av Ulven og Hovinbyen.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har gode kollektivforbindelser med kort vei til flere bussforbindelser og T-bane. Bussholdeplassen Teisenkrysset ligger i gangavstand fra boligen og har forbindelser til Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

Helsfyr er et sentralt kollektivknutepunkt i nærheten, med flere T-banelinjer og bussforbindelser. Også Brynseng T-banestasjon og Bryn stasjon er tilgjengelige fra området, med gode forbindelser videre i Oslo og omegn.

Det er i tillegg gode gang- og sykkelveier i nærområdet, som gjør det enkelt å komme seg til blant annet Helsfyr, Ensjø, Hasle og Oslo sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger arkivkort fra Oslo kommune vedrørende Karl Staaffs vei 52–56, hvor ferdigattest er registrert datert 02.11.1960. Det er også fremlagt et arkivdokument datert 02.11.1960 vedrørende nybygg på eiendommen.

Selve ferdigattesten er ikke fremlagt som et separat dokument, men ferdigstillelsen fremgår av kommunens arkivkort. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger som dokumenterer boligens opprinnelige planløsning. Det kan derfor ikke bekreftes om dagens planløsning er i samsvar med godkjente tegninger.

Det foreligger ferdigattest datert 01.10.1993 for utskifting av balkonger og ny fasadekledning i Karl Staaffs vei 1–47 og 8–56, herunder Karl Staaffs vei 52. Ifølge ferdigattesten ble det ved siste besiktigelse ikke funnet lovstridige forhold knyttet til de bygningsmessige arbeidene. Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forholdene.

Det foreligger ferdigattest datert 16.06.2005 for rehabilitering av bad og utskifting av rørstammer i Karl Staaffs vei 2–56, herunder Karl Staaffs vei 52. Tiltaket ble omsøkt og godkjent av Oslo kommune i 2004, og omfattet rehabilitering av bad og utskifting av rørstammer i totalt 10 boligblokker. Ferdigattesten er utstedt på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon som bekrefter at krav og betingelser i tillatelsen er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten gjelder tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Det foreligger et sluttnotat fra Oslo kommune datert 26.09.2013 vedrørende innglassing av balkonger i Karl Staaffs vei 52–56. Byggesaken, med saksnummer 199202248, ble henlagt som følge av at igangsettingstillatelsen var eldre enn tre år. Kommunen presiserer at henleggelsen ikke nødvendigvis innebærer at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for innglassingen. Det kan derfor ikke bekreftes på bakgrunn av de fremlagte dokumentene at innglassingen er formelt ferdigstilt og godkjent av kommunen.

Det foreligger byggetegninger datert 26.05.1955. Disse stemmer overens med dagens bruk av boligen.

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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. 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 m. tilh anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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. 47 262,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca (Segler får direkte regning) kr. 0,-
Utlegg tilstandsrapport ca (Segler får direkte regning) kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 132 137,- 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. 3 900,-.

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 8. november 2026

Ansvarlig megler
Emilie Myren, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41633105

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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 52

Nabolaget Ulven - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.)	333 elever, 15 klasser	13 min / 1.1 km
Brynseng skole (1-7 kl.)	334 elever, 14 klasser	19 min / 1.6 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	738 elever, 53 klasser	18 min / 1.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	373 elever, 27 klasser	15 min / 1.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 13 klasser	23 min / 1.9 km
Valle Hovin videregående skole		7 min
Kuben videregående skole		17 min

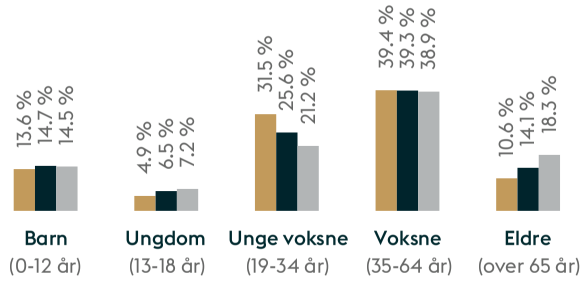
Offentlig transport

Teisenkrysset	Totalt 16 ulike linjer	2 min / 0.2 km
Helsfyr	Linje 1, 2, 3, 4	13 min / 1.1 km
Bryn stasjon	Linje L1	17 min / 1.5 km
Middelalderparken	Linje 13, 19	6 min / 4.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min / 5.3 km

Barnehager

Teisentoppen barnehage (1-5 år...	189 barn	7 min / 0.6 km
Teisen Vest barnehage (1-3 år)	15 barn	8 min / 0.6 km
Valle Hovin barnehage (0-5 år)	120 barn	8 min / 0.7 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
Valle Hovin	7 min
FitnessXpress Intility Arena	8 min
Toppform Treningssenter	12 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

Karl Staaffs vei 52, 0665 OSLO

OSLO kommune

gnr. 131, bnr. 64

Andelsnummer 159

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 23.10.2026 **Rapportdato:** 05.11.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2198 **Eiendomsverdi ref nr:** ON3401

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak tekket med stål-/aluminiumplater.
Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre, utvendig kledd med tegl og bordkledning.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og flis.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong.
Det er malte glatte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger ble badet oppgradert i regi av borettslaget i 2005.
Veggene er flislagte, og himlingen er malt innvendig.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på ca. 15 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 15 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast med rør-i-rør og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er sentral varmtvannsberedning.

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er vannbåren varme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme på bad og radiatorer.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

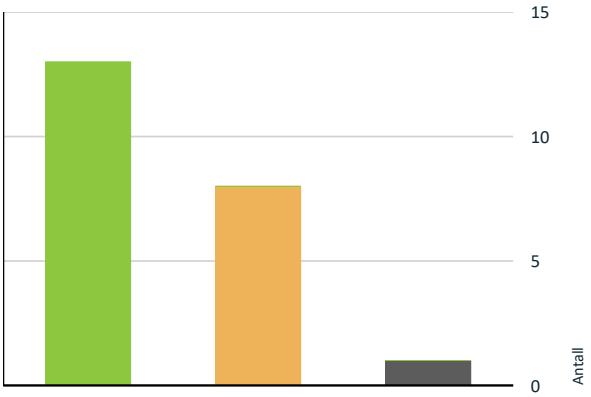
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte 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.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/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

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

Det mangler samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av bad.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.

Det er 1 stk malt vindu med 2-lags isolerglass fra 2005 på bad.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse
Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er innglasset balkong på 7 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat og flis.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong.

Etasjeskiller er målt i stue/kjøkken og entre/gang.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i entré/gang.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er malte glatte innerdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger ble badet oppgradert i regi av borettslaget i 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte. Himlingen har malt innvendig.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på ca. 15 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 15 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er montert avtrekksvifter i boligen der dette er tilkoblet felles oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) (avtrekkskanal/sjakt/pipe) uten godkjenning av boligselskapet.

Konsekvens/tiltak

• Montering av avtrekksvifte tilkoblet felles oppdriftsventilasjon uten godkjenning kan forstyrre ventilasjonssystemet og føre til dårligere funksjon for flere boenheter. Dette kan gi redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for inneklimaproblemer.

• Det anbefales å avklare forholdet med boligselskapet og vurdere å fjerne eller tilpasse installasjonen i henhold til godkjente løsninger. Ventilasjonen bør utformes slik at den ikke påvirker felles anlegg negativt og er i tråd med gjeldende regler og anbefalinger.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast med rør-i-rør og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er vannbåren varme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme på bad og radiatorer.

Vurdering av avvik:

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

• 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

Tilstandsrapport

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2020 og 2023.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av bad.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

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

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.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av bad.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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.



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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	66		7	73	
Kjeller		6		6	
SUM	**66**	**6**	**7**		
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Per-Einar Hegdahl Meisler-Nettli	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Karl Staaffs vei 52

Hjemmelshaver
Ulven Borettslag, Allstad Grunneiendom AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/ULVEN BORETTSLAG	947851217	H0202		Meisler-Nettli Marita Susann, Meisler-Nettli Per-Einar Hegdahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
159

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Per-Einar Hegdahl Nettli	9578-5999-4-2676147	2026-11-02 07:16:09
Marita Susann Meisler	9578-5999-4-1590100	2026-11-02 07:51:41

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
2. nov. 2026

Oppdragsnummer
64-0224/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Karl Staaffs vei 52, 0665 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Per-Einar Nettli, Marita Meisler

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2020

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Møbler er byttet

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ligger i boligmappen

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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

Eventuell kommentar: Ingen feil

---

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?

Ja

Beskriv: Bygget er fra 1967 da er det alltid ujevnheter

---

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: 64-0224/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Marita Susann Meisler	**2026-11-02**	**Per-Einar Hegdahl Nettli**	**2026-11-02**

Identifikasjon

bankID Marita Susann Meisler

Identifikasjon

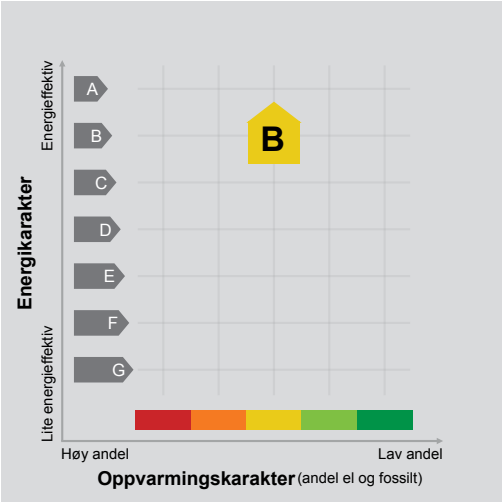
bankID Per-Einar Hegdahl Nettli

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester Ulven Borettslag
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0665
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	131
Bruksnummer	64
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80289685
Merkenummer	Energiattest-2025-207733
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.10.25
Selskapsnummer: 6009 **Selskapsnavn:** Ulven Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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

Vedtekter
for
ULVEN BORETTSLAG

Disse vedtektene ble vedtatt på ordinær generalforsamling den 24. mai 2011, og erstatter tidligere gitte vedtekter.
Sist endret i ordinærtårsmøte 20.05.2026

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) Iht.. 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 opptil 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 å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig 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 opptil 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) Det er ikke tillatt å bygge om kjøkken, bad eller andre våtrom på en slik måte at boligens vann- eller avløpssystem blir avhengig av pumper (herunder kvernpumper, løftepumper eller tilsvarende tekniske løsninger) for å føre vann eller avløp til kran, sluk eller avløp.

(2) Fjerning, flytting eller endring av vegger i boligen skal alltid forhåndsgodkjennes skriftlig av styret. Dersom tiltaket kan berøre bygningens konstruksjon, bæreevne eller stabilitet, skal det før arbeidene igangsettes foreligge dokumentasjon og godkjenning fra autorisert statiker / rådgivende ingeniør bygg (RIB)

(3) 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.

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

(5) 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.

(6) Det skal søkes om ombygging

(7) Det er ikke anledning til å etablere flere boenheter / utleiedel(er) innenfor 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) Andelseier har fullt ansvar for alt elektrisk anlegg i egen leilighet fra og med hovedsikring i leilighetens sikringsskap. Dette omfatter også TV-kabler, internett, fiber, datakabler og øvrige svakstrømsinstallasjoner i leiligheten.

(3) Andelseier har ansvar for alle vann og avløpsrør i egen leilighet fra og med stoppekran og inn i leiligheten, herunder rørføringer til kjøkken, bad og øvrige tappesteder

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

(5) 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.

(6) 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."

(7) 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.

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

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

(10) 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) Borettslaget har ansvar for det elektriske anlegget frem til og med hovedsikring i leilighetens sikringsskap.

(3) Borettslaget har ansvar for vannforsyning frem til og med hovedstoppekran til den enkelte leilighet.

(4) Radiatorer og tilhørende rørføringer for oppvarming regnes som en del av bygningsmassen og det felles varmeanlegget, og er borettslagets ansvar.

(5) Det er ikke tillatt å demontere, plugge eller endre radiatorer eller tilhørende rørføringer uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra borettslaget.

(6) Alt arbeid knyttet til demontering, midlertidig frakobling, gjenmontering eller endring av radiatorer skal utføres av autorisert rørlegger.

(7) Midlertidig demontering av radiatorer i forbindelse med maling og oppussing av leilighet skal kun skje i vår- og sommerperioden og skal ikke gå ut over øvrige beboere.

(8) Alle kostnader knyttet til demontering, tapping/drenering av felles varmeanlegg og gjenmontering bæres fullt ut av andelseier ved oppussing.

(9) 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.

(10) 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.

(11) 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 felleskostnadene.

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. mai 2026 kl. 18:00, Festlokalet/fellesrommet i borettslaget.

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 møtet. 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 - Trine Normann i OBOS
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret - Endring i vedtektenes 4-1, 4-3, 5-1 og 5-2
8. Forslag fra Trygve Aaler - Norsk Brannvern
9. Forslag fra Elsa Jensen - zipline og skilting i borettslaget
10. Forslag fra Gunnhild Bodding - zipline og skilting i borettslaget
11. Forslag fra Sengul Payasli - kameraovervåkning
12. Valg av tillitsvalgte - valgkomitèens innstilling

Med vennlig hilsen,
Styret i Ulven Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder - Trine Normann i OBOS

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

Trine Normann 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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

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 borettslagets egenkapital.

Vedlegg

1. 6009 Revisjonsberetning.pdf
2. 6009 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for de øvrige boende styremedlemmene foreslås satt til kr 400 000,-.

Styrehonoraret for ekstern styreleder Heidi Sannes og eksternt styremedlem Tamara Butenko Christensen er forhåndsutbetalt, jfr. generalforsamlingsvedtaket fra oktober 2025. Dette honoraret skal derfor ikke behandles av generalforsamlingen nå.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000,-

Sak 7

Forslag fra styret - Endring i vedtektenes 4-1, 4-3, 5-1 og 5-2

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Som følge av behov for presiseringer i vedtektene, foreslås endringer markert i rødt i vedlagte utkast til reviderte vedtekter.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endringer i vedtektenes 4-1, 4-3, 5-1 og 5-2 godkjennes.

Vedlegg

3. Utkast endringer i vedtekter GF 2026.pdf

Sak 8

Forslag fra Trygve Aaler - Norsk Brannvern

Forslag fremmet av:
Trygve Aaler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til generalforsamlingen . Norsk Brannvern . Jeg foreslår herved at faglig kontroll av leilighetene foregår hvert 3. år . I dag er det Norsk brannvern som har denne jobben . Jeg ber generalforsamlingen og stemmme over dette . Pr i dag har styret bestemt at dette skal være vært år . Grunnen til at jeg foreslår dette er at reglene sier at slik som det er i borettslaget i dag der andelseierne er pålagt av styret å holde brannapparater og røykvarslere samt vedlikehold av disse selv .Da er regelverket slik at faglig branninspeksjon skal være innenfor en ramme på 5 år .Pr i dag har flertallet i styret gått inn I en avtale med Norsk Brannvern som koster Nok 148750.- pr år .De har gått inn i en 3 års avtale . Slik at borettslaget sparer Nok 148750 .- hvert år de ikke har faglig Brannvernkontroll. Jeg synes det er et betydelig beløp i et borettslag med anstrengt økonomi. Siden styret har bestemt at andelseierene skal ordne brannvernutstyret selv som nevnt over ,antar jeg at styret har tillit til beboerne . Men husk det er ikke jeg som skal bestemme dette ,det er dere . Mvh Trygve Aale

Forslag til vedtak

Jeg foreslår herved at faglig kontroll av leilighetene foregår hvert 3. år .

Sak 9

Forslag fra Elsa Jensen - zipline og skilting i borettslaget

Forslag fremmet av:
Elsa Jensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Demontering Zipeline.
2. Skilt PRIVAT OMRÅDE.

Grunn:
Zipline har ingen for støydemping noe jeg har etterlyst siden den blei montert.
Det smeller i den fra kl.9-23 på godværsdager hele sommeren. Jern mot jern 10 meter fra mitt soveromsvindu.
På Bøn i Akershus blei den fjernet etter klage fra naboene, uten protest.
Vi vil ha tilbake vårt uterom i kv4 og nyte sommeren sammen med naboer og venner noe som ikke er mulig da bord og benker blir blokkert av fremmede.
Ballspill, fotball, håndball ol. er også blitt et problem enda dette ikke er tillatt etter vedtektene.
Det må komme opp skilt med pålydende PRIVAT OMRÅDE. Dette skiltet står på områdene til OBOS på Ulven Torg.
Mvh Elsa Jensen KS 21

Forslag til vedtak

1. Demontering Zipeline. 2. Skilt PRIVAT OMRÅDE.

Sak 10

Forslag fra Gunnhild Bodding - zipline og skilting i borettslaget

Forslag fremmet av:
Gunnhild Bodding

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak 1 :

Styret for i oppgave å vedta at Zip leinen blir fjernet fra kvartal nr. 4., grunnet mye støy og ubehag, hvorav beboerne ikke kan leve med dette bråket i hele sommermåneden, jeg viser her til naboloven/grandeloven paragraf 2. vi i kvartalet forstår at barn skal ha det gøy, men vi som bor i kvartal nr. 4 må også få noe ro i sommermånedene. Jeg er også opptatt om det er borettslaget som blir erstatningspliktig for eventuelle skader relatert til lekeapparatene eller om det er foreldrene sine barn som blir erstatningspliktig for evt. skader.

Ifølge advokat i huseiernes landsforening vil borettslaget stå ansvarlig dersom lekeplassen er åpnet for allment bruk, noe informasjon på VIBBO fra foregående styre formidlet. Det er ellers foreldrene sitt ansvar dersom barnet/ungdommen bor i borettslaget.

Forslag til vedtak 2 :

Styret får i oppgave å sette opp et skilt som forklarer at dette er et privat borettslag, noe Helsfyr-borettslag har gjort.

Dette har jeg foreslått at styret i lang tid, ja fra mai mnd. 2025 hvorav jeg har fått bekreftet at det er bestilt, uten at noe p.t. har skjedd på nå et år.

Jeg vil at styret skal skrive på skiltet at dette er et privat borettslag, og at lekeplassen har en åpningstid fra kl. 09:00 til kl. 21:00.

Mvh.

Forslagstiller: Gunnhild Bodding

Gunnhild.bodding@hotmail.com

Telefon 907 86 120

Forslag til vedtak

1) Styret iverksetter at Ziplinen fjernes 2) Jeg vil at styret skal skrive på skiltet at dette er et privat borettslag, og at lekeplassen har en åpningstid fra kl. 09:00 til kl. 21:00.

Sak 11

Forslag fra Sengul Payasli - kameraovervåkning

Forslag fremmet av:
Payasli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har over tid vært utfordringer knyttet til bruk av borettslagets område for avfallshåndtering, blant annet feilsortering og hensetting av avfall utenfor avfallsbeholderne. Dette kan medføre ekstra kostnader for borettslaget, bidra til et mindre ryddig miljø og skadedyr.

For å forebygge slike problemer foreslås det at borettslaget vurderer etablering av kameraovervåkning ved avfallsområdet.

Eventuell kameraovervåkning skal begrenses til avfallsområdet, skiltes tydelig og gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk og anbefalinger fra Datatilsynet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utrede og eventuelt etablere kameraovervåkning ved borettslagets avfallsområde innenfor gjeldende regelverk og økonomiske rammer.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte - valgkomitèens innstilling

Se vedlagt:

1) Innstilling fra valgkomitèen

2) Tilbud på ekstern styreledelse

Roller og kandidater

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

- Heidi Moestue Sannes

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

- Tamara Butenko Christensen

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

- Helge Aurheim
- John Magnar Kampesæter

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Vedlegg

1. Tilbud Ulven Borettslag 2026-2027 styreleder.pdf

2. FW Valgkomiteens innstilling..pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det sittende styret ble valgt i oktober 2025 og har siden da avholdt 8 ordinære styremøter. Saker knyttet til løpende drift, beboerhenvendelser, mv. har blitt løst fortløpende på e-post og telefon og SMS. Den siste tiden har de boende styremedlemmene også begynt å avholde arbeidsmøter annen hver uke som har fungert godt for å ta unna løpende mindre saker.

Vaktmestertjenesten - Facilitec

Borettslaget gikk i juni 2025 over til ny leverandør av vaktmestertjenester - Facilitec. Facilitec skal ivareta en stor del av borettslagets daglige drift knyttet til løpende gjøremål og vedlikehold av borettslagets bygningsmasse. Per i dag leverer Facilitec sine tjenester 3 dager i uken (mandag, onsdag og fredag med kjernetid fra 07-15). Vaktmesteren kan nås på vaktmester.ulven@facilitec.no.

Styret opplever at samarbeidet med Facilitec i utgangspunktet har vært greit. Som følge av relativt hyppig utskiftning av de ansatte derfra som jobber i borettslaget opplever imidlertid styret at effektiviteten til arbeidsoppgavene blir noe lavere, og at formålet med å redusere vaktmestertjenestene fra 5 til 3 dager i uken dermed ikke oppnås i den grad som er ønsket.

Styret ønsker derfor å vurdere de økonomiske og praktiske mulighetene for å innføre vaktmestertjenestene 5 dager i uken igjen, eventuelt å ansette en vaktmester i borettslaget på fulltid istedenfor å benytte et vaktmesterfirma. Styret tar gjerne imot beboernes innspill på dette.

Bergvarmesaken

Styret har jobbet intensivt med bergvarmesaken den inneværende perioden og opplever nå god fremdrift. Med bistand fra borettslagets fagkyndige rørlegger Gavin Parish i Zijdemans Consult AS har varmepumpeanleggene i alle de 19 tekniske rom i borettslaget blitt befart, undersøkt og vurdert.

Blant annet har det blitt konkludert med at det foreligger prosjekteringsfeil knyttet til anleggets etablering i 2019/2020. Dette vil trolig innebære at større deler av bergvarmeanlegget må byttes ut/etableres på nytt. I tillegg er det avdekket en rekke mindre feil/mangler knyttet til enkelte komponenter i noen av anleggene i de tekniske rommene.

Styret opplever at samarbeidet med AF-gruppen den inneværende perioden har vært greit. AF-gruppen har via sin underleverandør Thermia gjennomført en rekke utskiftninger av ulike komponenter i de tekniske rommene, samt forsøkt flere ulike tiltak/utbedringer som ledd i å få et fungerende anlegg. Styret håper derfor på at samarbeidet kan fortsette på en hensiktsmessig måte, selv om det nå blir behov for å gå inn i forhandlinger eller i ytterste konsekvens gå til søksmål. Styret rådfører seg fortløpende med borettslagets advokat om veien videre.

Grundig og omfattende informasjon om status i bergvarmesaken ble gitt på beboermøtet onsdag 29. april. For beboerne som ikke hadde anledning til å være tilstede kan styret kontaktes for oversendelse av Powerpoint-presentasjonen som ble brukt under møtet.

Vedlikehold av borettslagets bygningsmasse

Styret har den inneværende perioden nedprioritert det forrige styrets påbegynte arbeid knyttet til takrehabiliteringen. Det har vært styrets oppfatning i denne perioden at bergvarmesaken representerer en økonomisk usikkerhet for borettslaget og at det følgelig ikke vil være forsvarlig å igangsette et kostbart takrehabiliteringsprosjekt. Ifølge borettslagets advokat er tidshorisonten knyttet til en rettslig avklaring med AF-gruppen i løpet av 2027, men det kommer an på hvordan forhandlingene utvikler seg og eventuelt når en rettssak vil bli berammet.

Som følge av at levetiden til de fleste av borettslagets tak nærmer seg utløpt, ønsker imidlertid styret relativt raskt å få avklart hvor mange år det er før en takrehabiliteringen er nødvendig. Styret viser her særlig til potensielle forsikringssaker knyttet til taket, der skader ikke vil være dekket dersom taket er eldre enn 40 år.

I den anledning ønsker styret å gjennomføre en helhetlig vurdering av borettslagets behov for vedlikehold i en 10-20 års periode fremover. Per i dag eksisterer det etter styrets oppfatning ikke tilstrekkelig dokumentasjon knyttet til bygningsmassen og en fagmessig prioritering av behovene for de ulike større vedlikeholdsprosjektene (tak, fasader/balkonger, rør- og el.).

Det er styrets oppfatning at en vedlikeholdsplan vil bidra til å gjøre styrearbeidet fremover mer oversiktlig og forutsigbart. I tillegg innebærer en vedlikeholdsplan bedre muligheter til å planlegge finansieringen av de ulike tiltakene, eksempelvis ved å opprette et langsiktig vedlikeholdsfond. På den måten vil den økonomiske belastningen til borettslaget i fellesskap og den enkelte andelseier bli så lav/forutsigbar som mulig.

Når det gjelder andre løpende vedlikeholdstiltak har styret den inneværende perioden gjennomført oppgradering av Wifi-anlegget for å bedre ladesituasjonen, oppgraderinger av asfalten på uteområdene, reparasjon av grusplassn, vinduer og balkongdører har blitt skiftet ut fortløpende av borettslagets snekker Erik Winnje AS, ferdigstilt utskiftningen av hovedinngangsdører i samtlige blokker, mv.

Økonomi

Blant annet som følge av kostnadene knyttet til bergvarmesaken og generelt behov for mindre vedlikeholdstiltak i borettslaget, er det styrets klare oppfatning at det er behov for bedre likviditet. Som regnskapet fra 2025 viser, ligger borettslaget fortsatt langt under den anbefalte grensen knyttet til disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld).

På bakgrunn av det ovennevnte har styret besluttet å øke felleskostnadene fra og med juli 2026.

Styret vil som nevnt over også jobbe videre med planleggingen og finansieringen av takrehabiliteringen, og trolig foreslå å opprette et vedlikeholdsfond. Styret vil informere nærmere om dette og kalle inn til de nødvendige generalforsamlinger/beboermøter i den anledning.

Beboernes kontaktkanal inn til styret styret

Styret opplever et meget høyt sakstilfang/henvendelser fra beboerne i borettslaget. Dette gjelder i stor grad henvendelser som det finnes lett tilgjengelig informasjon om på borettslagets digitale portal Vibbo (www.vibbo.no/ulven).

Styret ber beboerne merke seg at den store mengden beboerhenvendelser har beslaglagt uforholdsmessig mye av styrets tid- og kapasitet knyttet til styrearbeidet.

Som følge av styrets behov for å frigjøre kapasitet har styret besluttet at det kun besvares henvendelser til styrets e-post adresse: ulven@styrerommet.no.

Styret oppfordrer imidlertid alle andelseierne til å gå inn på Vibbo og se gjennom de ulike informasjonsfanene der, *før* det sendes en henvendelse til styret. Styret oppdaterer Vibbo fortløpende slik at informasjonen der skal være korrekt.

Bygningsmessige arbeider inne i andelen

Styret mottar en del henvendelser knyttet til oppussing/bygningsmessige arbeider inne i andelene. Merk at all ombygging skal omsøkes til styret og at alt søknadspliktig arbeid skal dokumenteres godkjent fra plan- og bygningsetaten før arbeidet igangsettes.

Arbeider som ikke har nødvendige godkjennelser fra styret eller kommunen, vil bli krevd tilbakeført til opprinnelig stand for andelseiers kostnad.

HMS

Styret har et digitalt velfungerende HMS-system der blant annet årlige brannkontroller registreres. Styret har den inneværende perioden jobbet med å innarbeide rutinene knyttet til dokumentering av ansvaret knyttet til HMS i borettslaget.

Avfallshåndtering

Styret mottar ofte klager knyttet til avfallshåndteringen i borettslaget. Merk at det ikke er tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i avfallsbeholderene. Annet søppel skal leveres til en av Oslos gjenbruksstasjoner. Vår nærmeste gjenbruksstasjon er Brobekk Gjenbruksstasjon.

Borettslagets fellesrom/festlokale

Fellesrommet i nr. 6 er utstyrt for en hyggelig sammenkomst i forbindelse med bursdager, konfirmasjoner og andre arrangementer. Informasjon om leie av lokalet finnes på Vibbo.

Forsikring

Borettslagets forsikringsselskap er Tryg Forsikring. Skadesaker fra beboerne meldes inn til forsikringsavdelingen i OBOS på e-post: forsikring@obos.no, og en saksbehandler der vil sørge for å følge opp saken videre overfor Tryg.

Til orientering vil kun sakene som omfattes av borettslagets bygningsforsikring bli håndtert av forsikringsavdelingen i OBOS. Dersom skadesaken avslås under henvisning til at saken ikke er dekket av borettslagets bygningsforsikring, er andelseieren selv ansvarlig for å sørge opp videre overfor eget forsikringsselskap (eksempelvis innboforsikringen).

For skadesakene som omfattes av borettslagets bygningsforsikring, gjør styret en løpende vurdering av om egenandelen skal dekkes av andelseieren eller ikke og fakturerer i tråd med styrets beslutning.

Bomiljø

Styret får tidvis klager rundt bråk/støy i leilighetene. Styret minner spesielt om vedtektene og husordensreglene/trivselsreglene som setter klare begrensninger på spilling av musikk, oppussing, mv, og ber om at alle andelseierne setter seg inn i disse og overholder rammene som fremgår der.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i ULVEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULVEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0GXMY-4YME1-JD8AT-UIYXL-OKMX6-0YKNA

ULVEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947851217, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 158 230**	**4 033 241**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 201 160	3 306 409
Tilbakeføring av avskrivning	14	1 833	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-88 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 384 959	-2 179 702
Red. annen langs. gjeld		0	-1 718
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-4 672 286**	**1 124 989**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**485 945**	**5 158 230**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 765 402	6 457 151
Kortsiktig gjeld		-4 279 457	-1 298 921
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**485 945**	**5 158 230**

ULVEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947851217, KLIENTNR. 6009

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	32 992 271	31 640 708	33 072 000	34 335 468
Andre inntekter	3	715 115	522 558	350 000	350 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**33 707 385**	**32 163 266**	**33 422 000**	**34 685 468**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-112 800	-91 650	-92 000	-92 000
Styrehonorar	5	-800 000	-650 000	-650 000	-1 000 000
Avskrivninger	14	-1 833	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-37 863	-22 575	-36 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-647 160	-617 598	-653 000	-683 000
Konsulenthonorar		-78 321	-79 428	-90 000	-200 000
Drift og vedlikehold	7	-13 025 008	-6 600 764	-6 392 000	-8 365 000
Forsikringer		-1 142 801	-883 230	-1 200 000	-1 350 000
Festeavgift		-133 897	-133 897	-134 000	-134 000
Kommunale avgifter	8	-5 913 708	-5 440 684	-6 080 000	-6 386 000
Vaskeri		0	0	-10 000	0
Energi/fyring	9	-2 954 119	-2 907 617	-3 500 000	-3 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 532 989	-2 360 143	-2 492 000	-2 580 000
Andre driftskostnader	10	-3 525 468	-3 729 986	-3 186 000	-3 204 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-30 905 967**	**-23 517 573**	**-24 515 000**	**-27 034 100**
DRIFTSRESULTAT		**2 801 419**	**8 645 693**	**8 907 000**	**7 651 368**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	151 168	158 267	0	0
Finanskostnader	12	-5 153 747	-5 497 551	-5 380 000	-4 702 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 002 578**	**-5 339 284**	**-5 380 000**	**-4 702 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 201 160**	**3 306 409**	**3 527 000**	**2 949 368**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	3 306 409		
Udekket tap:		-2 201 160	0		

ULVEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947851217, KLIENTNR. 6009

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 508 102	59 508 102
Tomt		346 089	346 089
Andre varige driftsmidler	14	108 168	22 001
SUM ANLEGGSMIDLER		**59 962 359**	**59 876 192**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		204 026	227 141
Forskuddsbetalte kostnader		1 749 192	1 514 700
Andre kortsiktige fordringer	15	502 208	334 772
Driftskonto OBOS-banken		11 294	1 554 022
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Skattetrekkskonto OBOS-banken		52 500	0
Sparekonto OBOS-banken		2 245 692	2 826 041
Sparekonto OBOS-banken II		491	474
SUM OMLØPSMIDLER		**4 765 402**	**6 457 151**
SUM EIENDELER		**64 727 761**	**66 333 343**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 432 * 100		43 200	43 200
Udekket tap	16	-40 430 792	-38 229 633
SUM EGENKAPITAL		**-40 387 592**	**-38 186 433**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	97 428 706	99 813 665
Borettsinnskudd	18	3 207 440	3 207 440
Annen langsiktig gjeld	19	199 750	199 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		**100 835 896**	**103 220 855**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		695 745	444 481
Leverandørgjeld		3 483 963	824 715
Skyldige offentlige avgifter	20	73 650	0
Påløpte renter		26 100	29 725
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 279 457**	**1 298 921**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**64 727 761**	**66 333 343**
Pantstillelse	21	121 407 440	121 407 440
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2026
Styret i Ulven Borettslag

Heidi Moestue Sannes	Helge Aurheim	Tamara Butenko Christensen
Sebastian Parelius	Trygve Willy Aaler	

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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Husleie	229 165
Ladeinfrastruktur	3 264
Felleskostnader	6 000
Felleskostnader	29 770 356
Garasje	1 107 000
Stor gar leie	7 630
Parkering	260 145
Lokale	1 621 932
Fryseboks	7 920
Leie/felleskostnader tidl.år	-21 141
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**32 992 271**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Grusplass, Radig AS	657 145
Nøkler	1 500
Skilt	614
Tryg, skadeerstatning	15 056
Utleie møterom	40 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**715 115**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-112 800
SUM PERSONALKOSTNADER	**-112 800**

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 2024/2025	-800 000
SUM STYREHONORAR	**-800 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-13 289

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-37 863
SUM REVISJONSHONORAR	**-37 863**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Utemiljø	-700 946
Hovedentreprenør I	-4 172 608
Hovedentreprenør II	-3 975 456
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-8 849 009**
Drift/vedlikehold bygninger	-596 036
Drift/vedlikehold VVS	-141 424
Drift/vedlikehold elektro	-1 397 162
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 930
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-945 499
Drift/vedlikehold brannsikring	-190 006
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-697 656
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-133 053
Egenandel forsikring	-66 000
Kostnader dugnader	-1 233
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-13 025 008**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 725 591
Renovasjonsgebyr	-2 188 117
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 913 708**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-2 954 119
SUM ENERGI / FYRING	**-2 954 119**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-226 725
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 306
Annen leiekostnad	-42 047
Diverse utstyr	-32 778
Lyspærer og sikringer	-7 854
Vaktmestertjenester	-2 372 236
Vakthold	-71 446
Renhold ved firmaer	-630 789
Andre driftskostnader	-80 692
Kontor- og datarekvisita	-2 816
Trykksaker	-1 084
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 289
Andre kontorkostnader	-11 428
Porto	-1 740
Bank- og kortgebyr	-8 554
Øreavrunding	-683
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 525 468**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 832
Renter av sparekonto i OBOS-banken	119 668
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 069
Andre renteinntekter	10 599
SUM FINANSINNTEKTER	**151 168**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-5 004 710
Pantegjeldsrenter	-149 000
Renter på leverandørgjeld	-37
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 153 747**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	10 735 402
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	48 772 700
SUM BYGNINGER	**59 508 102**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg 2		
Kostpris	13 000	
		13 000
Garasjeanlegg		
Kostpris	9 000	
		9 000
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2016	18 750	
Avskrevet tidligere	-18 749	
		1
Ladebokser		
Tilgang 2025	88 000	
Avskrevet i år	-1 833	
		86 167
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**108 168**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-1 833**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	140 529
Andre kortsiktige fordringer	361 679
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**502 208**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-100235493	
Nedbetalt tidligere	3 295 353	
Nedbetalt i år	2 318 560	
		-94 621 580
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-3 009 806	
Nedbetalt tidligere	136 281	
Nedbetalt i år	66 399	
		-2 807 126
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-97 428 706**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-3 207 440
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 207 440**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler/leiligheter	-10 750
Andre innskudd	-189 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-199 750**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-52 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-73 650**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 207 440
Pantelån	97 428 706
TOTALT	**100 636 146**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

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

NB! Utkast

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 og styret ved simpelt flertall, 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) Det er ikke tillatt å bygge om kjøkken, bad eller andre våtrom på en slik måte at boligens vann- eller avløpssystem blir avhengig av pumper (herunder kvernpumper, løftepumper eller tilsvarende tekniske løsninger) for å føre vann eller avløp til kran, sluk eller avløp.

(2) Fjerning, flytting eller endring av vegger i boligen skal alltid forhåndsgodkjennes skriftlig av styret. Dersom tiltaket kan berøre bygningens konstruksjon, bæreevne eller stabilitet, skal det før arbeidene igangsettes foreligge dokumentasjon og godkjenning fra autorisert statiker / rådgivende ingeniør bygg (RIB).

(3) 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.

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

(5) 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.

(6) Det skal søkes om ombygging

(7) 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.

(2) Andelseier har fullt ansvar for alt elektrisk anlegg i egen leilighet fra og med hovedsikring i leilighetens sikringsskap. Dette omfatter også TV-kabler, internett, fiber, datakabler og øvrige svakstrømsinstallasjoner i leiligheten.

(3) Andelseier har ansvar for alle vann■ og avløpsrør i egen leilighet fra og med stoppekran og inn i leiligheten, herunder rørføringer til kjøkken, bad og øvrige tappesteder.

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) Borettslaget har ansvar for det elektriske anlegget frem til og med hovedsikring i leilighetens sikringsskap.

(3) Borettslaget har ansvar for vannforsyning frem til og med hovedstoppekran til den enkelte leilighet.

(4) Radiatorer og tilhørende rørføringer for oppvarming regnes som en del av bygningsmassen og det felles varmeanlegget, og er borettslagets ansvar.

(5) Det er ikke tillatt å demontere, plugge eller endre radiatorer eller tilhørende rørføringer uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra borettslaget.

(6) Alt arbeid knyttet til demontering, midlertidig frakobling, gjenmontering eller endring av radiatorer skal utføres av autorisert rørlegger.

(7) Midlertidig demontering av radiatorer i forbindelse med maling og oppussing av leilighet skal kun skje i vår- og sommerperioden og skal ikke gå ut over øvrige beboere.

(8) Alle kostnader knyttet til demontering, tapping/drenering av felles varmeanlegg og gjenmontering bæres fullt ut av andelseier.

(9) 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.

(10) 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.

(11) 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.

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.

Protokoll til generalforsamling 2026 for Ulven Borettslag

Organisasjonsnummer: 947851217
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Festlokalet/fellesrommet i borettslaget.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder - Kine S. Arnestad i OBOS

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:
Kine Arnestad er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. 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 borettslagets egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for de øvrige boende styremedlemmene foreslås satt til kr 400 000,-.

Styrehonoraret for ekstern styreleder Heidi Sannes og eksternt styremedlem Tamara Butenko Christensen er forhåndsutbetalt, jfr. generalforsamlingsvedtaket fra oktober 2025. Dette honoraret skal derfor ikke behandles av generalforsamlingen nå.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 400 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag fra styret - Endring i vedtektenes 4-1, 4-3, 5-1 og 5-2

Som følge av behov for presiseringer i vedtektene, foreslås endringer markert i rødt i vedlagte utkast til reviderte vedtekter.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets forslag til endringer i vedtektenes 4-1, 4-3, 5-1 og 5-2 godkjennes.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Man stemmer over de enkelte forslagene ttil endringer hver for seg.

✓ **Vedtatt. Forslag til endring i vedtektenes 4-1 falt. Forslag til endringer i vedtektenes 4-3, 5-1 og 5--2 ble vedtatt, med en endring i 5-2 (8) at det kun gjelder ved oppussing.**

8. Forslag fra Trygve Aaler - Norsk Brannvern

Fremmet av: Trygve Aaler

Forslag til generalforsamlingen . Norsk Brannvern . Jeg foreslår herved at faglig kontroll av leilighetene foregår hvert 3. år . I dag er det Norsk brannvern som har denne jobben . Jeg ber generalforsamlingen og stemmme over dette . Pr i dag har styret bestemt at dette skal være vært år . Grunnen til at jeg foreslår dette er at reglene sier at slik som det er i borettslaget i dag der andelseierne er pålagt av styret å holde brannapparater og røykvarslere samt vedlikehold av disse selv .Da er regelverket slik at faglig branninspeksjon skal være innenfor en ramme på 5 år .Pr i dag har flertallet i styret gått inn I en avtale med Norsk Brannvern som koster Nok 148750.- pr år .De har gått inn i en 3 års avtale . Slik at borettslaget sparer Nok 148750 .- hvert år de ikke

har faglig Brannvernkontroll. Jeg synes det er et betydelig beløp i et borettslag med anstrengt økonomi. Siden styret har bestemt at andelseierene skal ordne brannvernutstyret selv som nevnt over ,antar jeg at styret har tillit til beboerne . Men husk det er ikke jeg som skal bestemme dette ,det er dere . Mvh Trygve Aale

> **Forslag til vedtak:**
> Jeg foreslår herved at faglig kontroll av leilighetene foregår hvert 3. år .
>
> ✕ **Ikke vedtatt.**

9. Forslag fra Elsa Jensen - zipline og skilting i borettslaget

Fremmet av: Elsa Jensen

1. Demontering Zipeline.
2. Skilt PRIVAT OMRÅDE.

Grunn:
Zipline har ingen for støydemping noe jeg har etterlyst siden den blei montert.
Det smeller i den fra kl.9-23 på godværsdager hele sommeren. Jern mot jern 10 meter fra mitt soveromsvindu.
På Bøn i Akershus blei den fjernet etter klage fra naboene, uten protest.
Vi vil ha tilbake vårt uterom i kv4 og nyte sommeren sammen med naboer og venner noe som ikke er mulig da bord og benker blir blokkert av fremmede.
Ballspill, fotball, håndball ol. er også blitt et problem enda dette ikke er tillatt etter vedtektene.
Det må komme opp skilt med pålydende PRIVAT OMRÅDE. Dette skiltet står på områdene til OBOS på Ulven Torg.
Mvh Elsa Jensen KS 21

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Demontering Zipeline. 2. Skilt PRIVAT OMRÅDE.
>
> ✕ **Ikke vedtatt.**

10. Forslag fra Gunnhild Bodding - zipline og skilting i borettslaget

Fremmet av: Gunnhild Bodding

Forslag til vedtak 1 :

Styret for i oppgave å vedta at Zip leinen blir fjernet fra kvartal nr. 4., grunnet mye støy og ubehag, hvorav beboerne ikke kan leve med dette bråket i hele sommermåneden, jeg viser her til naboloven/grandeloven paragraf 2. vi i kvartalet forstår at barn skal ha det gøy, men vi som bor i kvartal nr. 4 må også få noe ro i sommermånedene. Jeg er også opptatt om det er borettslaget som blir erstatningspliktig for eventuelle skader relatert til lekeapparatene eller om det er foreldrene sine barn som blir erstatningspliktig for evt. skader.

Ifølge advokat i huseiernes landsforening vil borettslaget stå ansvarlig dersom lekeplassen er åpnet for allment bruk, noe informasjon på VIBBO fra foregående styre formidlet. Det er ellers foreldrene sitt ansvar dersom barnet/ungdommen bor i borettslaget.

Forslag til vedtak 2 :

Styret får i oppgave å sette opp et skilt som forklarer at dette er et privat borettslag, noe Helsfyr-borettslag har gjort.

Dette har jeg foreslått at styret i lang tid, ja fra mai mnd. 2025 hvorav jeg har fått bekreftet at det er bestilt, uten at noe p.t. har skjedd på nå et år.

Jeg vil at styret skal skrive på skiltet at dette er et privat borettslag, og at lekeplassen har en åpningstid fra kl. 09:00 til kl. 21:00.

Mvh.

Forslagstiller: Gunnhild Bodding

Gunnhild.bodding@hotmail.com

Telefon 907 86 120

Forslag til vedtak:
1) Styret iverksetter at Ziplinen fjernes 2) Jeg vil at styret skal skrive på skiltet at dette er et privat borettslag, og at lekeplassen har en åpningstid fra kl. 09:00 til kl. 21:00.

Ikke vedtatt.

11. Forslag fra Sengul Payasli - kameraovervåkning

Fremmet av: Payasli

Det har over tid vært utfordringer knyttet til bruk av borettslagets område for avfallshåndtering, blant annet feilsortering og hensetting av avfall utenfor avfallsbeholderne. Dette kan medføre ekstra kostnader for borettslaget, bidra til et mindre ryddig miljø og skadedyr.

For å forebygge slike problemer foreslås det at borettslaget vurderer etablering av kameraovervåkning ved avfallsområdet.

Eventuell kameraovervåkning skal begrenses til avfallsområdet, skiltes tydelig og gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk og anbefalinger fra Datatilsynet.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret utrede og eventuelt etablere kameraovervåkning ved borettslagets avfallsområde innenfor gjeldende regelverk og økonomiske rammer.

Vedtatt.

12. Valg av tillitsvalgte - valgkomitèens innstilling

Se vedlagt:

1) Innstilling fra valgkomitèen

2) Tilbud på ekstern styreledelse

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Heidi Moestue Sannes

Følgende stilte til valg:
Jo Marius Holmøy
Heidi Moestue Sannes

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tamara Butenko Christensen

Følgende stilte til valg:
Tamara Butenko Christensen

Styremedlem ' (2 år)

Følgende ble valgt:
Helge Aurheim

Følgende stilte til valg:
Helge Aurheim
John Magnar Kampesæter

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Erik Alexis Bunney
Jo Marius Holmøy
John Magnus Kampesæter
Ottar Søfteland

Følgende stilte til valg:
Erik Alexis Bunney
Jo Marius Holmøy
John Magnus Kampesæter
Terje Norløff
Ottar Søfteland

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Even Dahl
Esoen Drejer
Vedran Pasic

Følgende stilte til valg:
Even Dahl
Esoen Drejer
Vedran Pasic

Møtet hevet.

Protokollen signeres av:

Kine S. Arnestad /s/
møteleder/protokollfører

Even Dahl /s/
protokollvitne



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.10.2026
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.

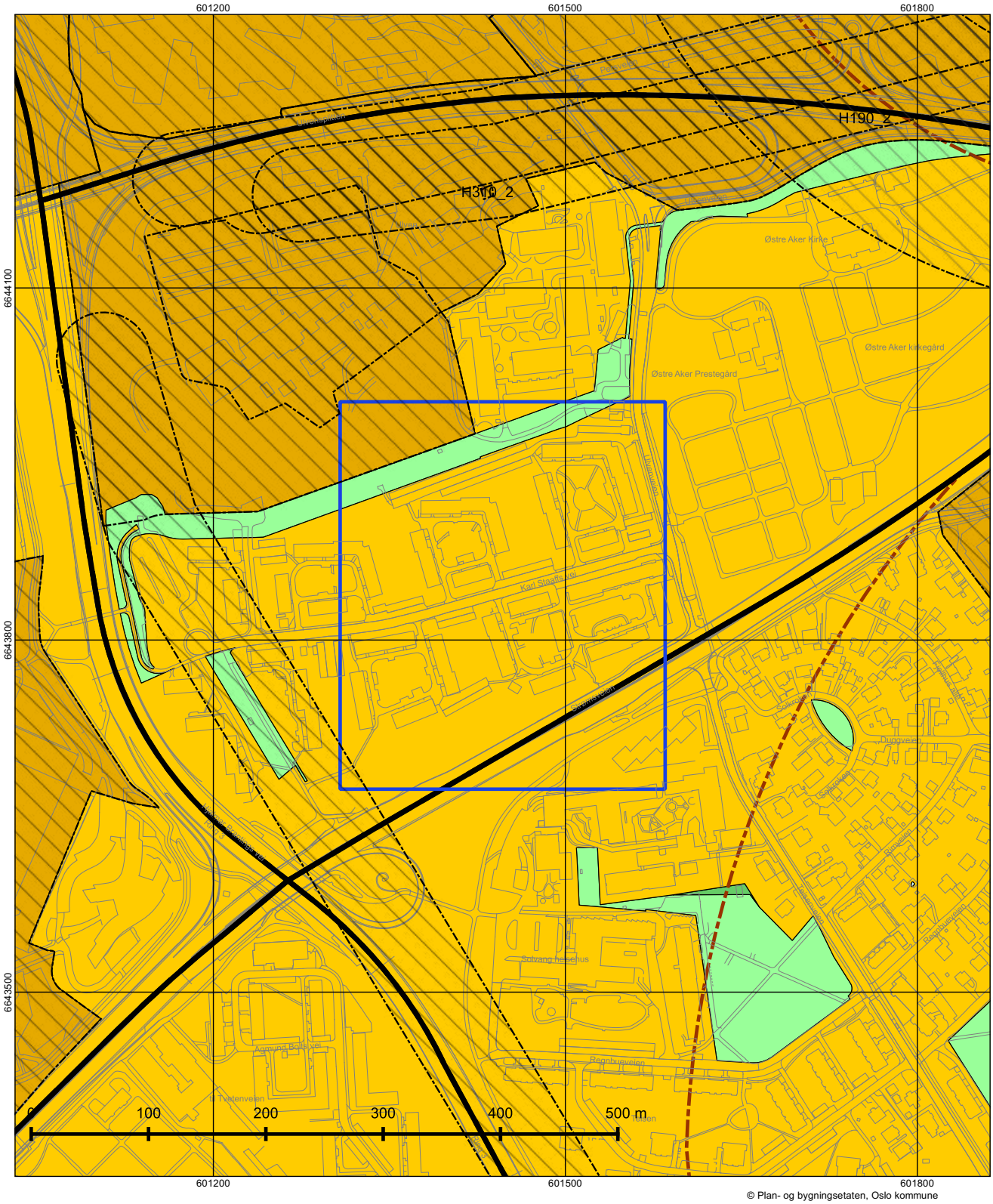
PlottID/Best.nr: 233043/ 86541848
Deres ref.:
Adresse: Karl Staaffs vei 52
Kommentar:
Gnr/Bnr: 131/64

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: 22.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 233043/86541848
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



Oslo

1371

Forslag til regulering av busslommer langs deler av Ulvenveien og Persveien (vei 3325).

1371 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.01.1971
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197102729
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-183GA, S-1634

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

21562

Forskyvning av turvei og plassering av garasjer på Ulven.gnr.131 bnr.2.

21562 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.04.1962
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196202617
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

V110762

Instruks: Garasjer - A/L Forsvarets Borettslag,Ulven,gnr.131, bnr.2 (64)

V110762 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.07.1962
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196202565
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-1518

Endret regulering for krysset Strømsveien-Store Ringvei og del av Strømsveien (Djupdal-slinjen) og del av Store Ringvei.(vei 600)

S-1518 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.01.1969
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196901356
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

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-2118

Endret regulering for del av Strømsveien i kryss med Hjalmar Brantingsvei (Store Ringvei) og Teisenveien/Ulvenveien - trafikkområde-samt fareområde- 45KV kraftledningstrase mellom Bryn og Ulven transformatorstasjoner.

S-2118 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.01.1976
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601225
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V151102, 15213

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

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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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.

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	131/0064 Karl Staffs vei 1-47 og 8-56	Journalnr 91/2289-0
Arbeidets og bygningens art	Utskifting Balkong ny fasadekledning Boligblokk	Innlevert 22.07.91
Byggherre	Ulven Borettslag Karl Staffs vei 6, 0665 OSLO	
Anmelder	Ark.Kont. Hille+Melbye AS Osterhausgt. 18, 0183 OSLO	

VL/VL

Oslo, den 23. oktober 1991

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 18.10.91 på kartet.

Ansvarshavende er selv ansvarlig for riktig utførelse i h.h.t. approberte tegninger og innsendte fargeforslag.

Terrasse/balkong må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 43:3.

Rekkverk må oppsettes i henhold til byggeforskriftenes kap. 44:3.

Redegjørelse for konstruksjoner m /statiske beregninger må innsendes for kontroll.

FØR BYGGETILLATELSE (TILLATELSE TIL IGANGSETTING) KAN GIS, MÅ FØLGENDE PUNKTER VÆRE ORDNET:

A. Ansvarshavende være godkjent. ✓

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR ANSVARSHAVENDE HAR FÅTT IGANGSETTINGS-TILLATELSE FRA BYGNINGSKONTROLLEN. OM KLAGEADGANG, SE VEDLAGTE ORIENTERING.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Tore Berntzen
Overark/distriktsleder

Vivi Larsen
Ing.I

2 Nota 23/10-91

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ulven Borettslag
Karl Staffs vei 6

0665 OSLO

Steenfeldt-Foss, Per
C/o Kr.Stensrud Og Søn A.S
P.b. 18 Alnabru
0614 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910102289	93/42299

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	1. oktober 1993

Arbeidssted : 131/0064 Karl Staffs vei 1-47 og 8-56
Byggherre : Ulven Borettslag, Karl Staffs vei 6, 0665 OSLO
Arbeidets art: UTSKIFTING BALKONG NY FASADEKLEDNING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.II

Kopi til: Frank Haugen, c/o AS Veidekke, P.b.84 Ellingsrud, 1006 OSLO.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ulven Borettslag
Karl Staffs vei 6

0665 OSLO

Steenfeldt-Foss, Per
C/o Kr.Stensrud Og Søn A.S
P.b. 18 Alnabru
0614 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910102289	93/42299

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	1. oktober 1993

Arbeidssted : 131/0064 Karl Staffs vei 1-47 og 8-56
Byggherre : Ulven Borettslag, Karl Staffs vei 6, 0665 OSLO
Arbeidets art: UTSKIFTING BALKONG NY FASADEKLEDNING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.II

Kopi til: Frank Haugen, c/o AS Veidekke, P.b.84 Ellingsrud, 1006 OSLO.

Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Arbeidssted (Bnr./nr.) (Adresse)	151/64 Karl Staffs vei 1-47 og 8-50	Journalnr.	81/152
Arbeidets og bygningens art	Utskirting vinduer	Innlevert	22.1.81
Byggherre	A/L Forsvarets Borettslag Ulven, Karl Staffs vei 6, Oslo 6		
Anmelder	~~A/L Forsvarets Borettslag Ulven~~ v/formann Per Klingen, Karl Staffs vei 13, Oslo 6		

JWR/RJ

Oslo, den 26. februar 1981

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 17.2.81 på situasjonskartet.
Slik forholdene ligger an, vil bygningskontrollen ikke motsette seg at vinduene kommer til utførelse slik som byggemeldt. Det er en forutsetning at vindustypen fasademessig gjennomføres helt lik for samtlige boligblokker og at alle vindusomramninger males/beises i samme farge.
Det påtales sterkt at en del utskiftninger er allerede foretatt og at borettslaget/borettshaverne ikke har innhentet myndighetenes samtykke på forhånd.
Borettslaget må se til at utskiftning av samtlige vinduer i de 16 boligblokkene er avsluttet innen 1985.
Forøvrig må de eventuelle pålegg som av bygningskontrollen på stedet følges.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17

A. Gjerstad.
bem.

Jan W. Kresse.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Karl Staffs vei 1-47 og 8-56	Gnr. 131 bnr. 64	81/152

Byggherre

A/L Forsvarets brl. Ulven
Karl Staffs vei 6

0665 OSLO 6

ARJ/ag

Ansvarshavende

A/L Forsvarets brl. Ulven
v/formann Per Klingen
Karl Staffs vei 13
0665 OSLO 6

Dato 21.11.1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen

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

Skl. C-16 ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ulven Borettslag
Karl Staffs vei 6

0665 OSLO

Steenfeldt-Foss, Per
C/o Kr.Stensrud Og Søn A.S
P.b. 18 Alnabru
0614 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910102289	93/42299

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	1. oktober 1993

Arbeidssted : 131/0064 Karl Staffs vei 1-47 og 8-56
Byggherre : Ulven Borettslag, Karl Staffs vei 6, 0665 OSLO
Arbeidets art: UTSKIFTING BALKONG NY FASADEKLEDNING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.II

Kopi til: Frank Haugen, c/o AS Veidekke, P.b.84 Ellingsrud, 1006 OSLO.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ulven Borettslag
Karl Staffs vei 6

0665 OSLO

Steenfeldt-Foss, Per
C/o Kr.Stensrud Og Søn A.S
P.b. 18 Alnabru
0614 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910102289	93/42299

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	1. oktober 1993

Arbeidssted : 131/0064 Karl Staffs vei 1-47 og 8-56
Byggherre : Ulven Borettslag, Karl Staffs vei 6, 0665 OSLO
Arbeidets art: UTSKIFTING BALKONG NY FASADEKLEDNING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.II

Kopi til: Frank Haugen, c/o AS Veidekke, P.b.84 Ellingsrud, 1006 OSLO.

KOPI

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 22 JUNI 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200406598-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lars Hanstensen | 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

TILLATELSE TIL TILTAK OVER DISK - KARL STAAFFS VEI 2- 56

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 e.

Søknaden omfatter rehabilitering av bad og skifte av rørstamme i 10 blokker.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 e godkjennes søknaden, vedlagt kartutsnitt av med Plan- og bygningsetatens påtegning av 22.06.04, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94 fritas søker å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke anses berørt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt.

Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter rehabilitering av bad og skifte av rørstamme i de 10 resterende blokkene på eiendommen gnr. 131 bnr. 64, Karl Staaffs vei 2-6, 8-10, 12-16, 18-20, 22-24, 26-28, 30-34, 42-46, 48-50, og 52-56.

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

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-0493, stadfestet 18.09.53.

Kontrollplaner:
Kontrollplan for prosjektering og utførelse foreligger.

Avfallsplan:
Det vises til tidligere godkjent avfallsplan.

Igangsetting

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages innen tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

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

Lars Hanstensen
saksbehandler

Kjell Grønseth
sidemannskontrollør

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 16 JUNI 2005

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

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ulven Borettslag
Karl Staffs vei 6

0665 OSLO

Steenfeldt-Foss, Per
C/o Kr.Stensrud Og Søn A.S
P.b. 18 Alnabru
0614 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910102289	93/42299

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	1. oktober 1993

Arbeidssted : 131/0064 Karl Staffs vei 1-47 og 8-56
Byggherre : Ulven Borettslag, Karl Staffs vei 6, 0665 OSLO
Arbeidets art: UTSKIFTING BALKONG NY FASADEKLEDNING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.II

Kopi til: Frank Haugen, c/o AS Veidekke, P.b.84 Ellingsrud, 1006 OSLO.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BOLIGENERGI AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Dato: 23.01.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201911603-26 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Nina Seehusen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KARL STAAFFS VEI 1 - 56	Eiendom:	131/64/0/0
Tiltakshaver:	Ulven Borettslag	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	BOLIGENERGI AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Ukjent tiltaksart

Ferdigattest - Karl Staaffs vei 1 - 56

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for boring av energibrønner, mottatt 08.01.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201911603			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	00-3	29.07.2019	20/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Nina Seehusen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Ulven Borettslag, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ulven Borettslag
Karl Staffs vei 6

0665 OSLO

Steenfeldt-Foss, Per
C/o Kr.Stensrud Og Søn A.S
P.b. 18 Alnabru
0614 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910102289	93/42299

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	1. oktober 1993

Arbeidssted : 131/0064 Karl Staffs vei 1-47 og 8-56
Byggherre : Ulven Borettslag, Karl Staffs vei 6, 0665 OSLO
Arbeidets art: UTSKIFTING BALKONG NY FASADEKLEDNING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.II

Kopi til: Frank Haugen, c/o AS Veidekke, P.b.84 Ellingsrud, 1006 OSLO.

2/11-1960.

/EBA

Gnr. 131, bnr. 64, kv. 6,bl. 2, Ulven. 55/959

Nybygg 8/10-1960.

Våningshus

A/L Forsvarets Borettslag Ulven,v/A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund Kr. Augustgt. 6, Oslo.

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, "

Ingeniør Anders Aarflot, c/o Berntsen & Boe A/S, Universitetsgt. 12, Osl

Murmester Olaf Sandberg, " "

xxxxxxxxx
distriktsingeniør
H. Stangeland.

KONTROLL

Arbeidssted: 131-64/hs. VI ~~Bø-L~~ Lk. 2 Ulvenvn. — Journalnr. 959 — Tegn. nr.

Arbeidets art: Blokk — Innlevert 3/55

Bygningens art:

Byggherre: A/L Foss. b.s.l.

Byggemelder:

Ansvarshavende: Anders Aarflot (2390) — X A — Byggetillatelse 27/6-55

Olaf Sandberg (1936) murm. — A — Byggetillatelse 11/10-55

UTTALELSER			APPROBASJON			FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist		Gravetillatelse
Bylankont.			Dato	N.nr.	3329.55	Puss- og innredn.tillatelse				
Helseråd			26/5-55	Bet.	19/6-55.	Brukstillatelse			B	
Brannvesen			Dato 26/7 58	N.nr.	289	Ferdigbes.		X	C 18/3-55	18/3-55
V. & k. v.			tillegg	Bet.	14.9.58	Frist mangler	Tilsyn. 9/3		D	
			Dato	N.nr.		Innmeldt	21/4.59	X	E	
				Bet.		Tilsyn	9/3.59		F	
			Dato	N.nr.		Mangler rettet	8/10.60		G	
Gransking				Bet.		Pipeattest			H	
Fasaderåd			Dato	N.nr.		Gateattest	23/2 58 V		I	
Bygn.råd				Bet.		Vannattest	23/2 58 V		J	
			Dato	N.nr.		Hageattest	23/2 58 V		K	
				Bet.		Ferdigattest	2/11-60		L	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.

TISTIKK:

egynt — Tatt i bruk

asje	m²	m²
»	»	»
	»	»
	»	»
	»	»
	»	»
	»	»
	»	»
	»	»
	»	»
	»	»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Karl Staffs vei 1-47 og 8-56	Gnr. 131 bnr. 64	81/152

Byggherre

A/L Forsvarets brl. Ulven
Karl Staffs vei 6

0665 OSLO 6

ARJ/ag

Ansvarshavende

A/L Forsvarets brl. Ulven
v/formann Per Klingen
Karl Staffs vei 13
0665 OSLO 6

Dato 21.11.1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen

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

Skl. C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 26092013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 199202248-11**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Karl Staaffs 52 - 56

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
x	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

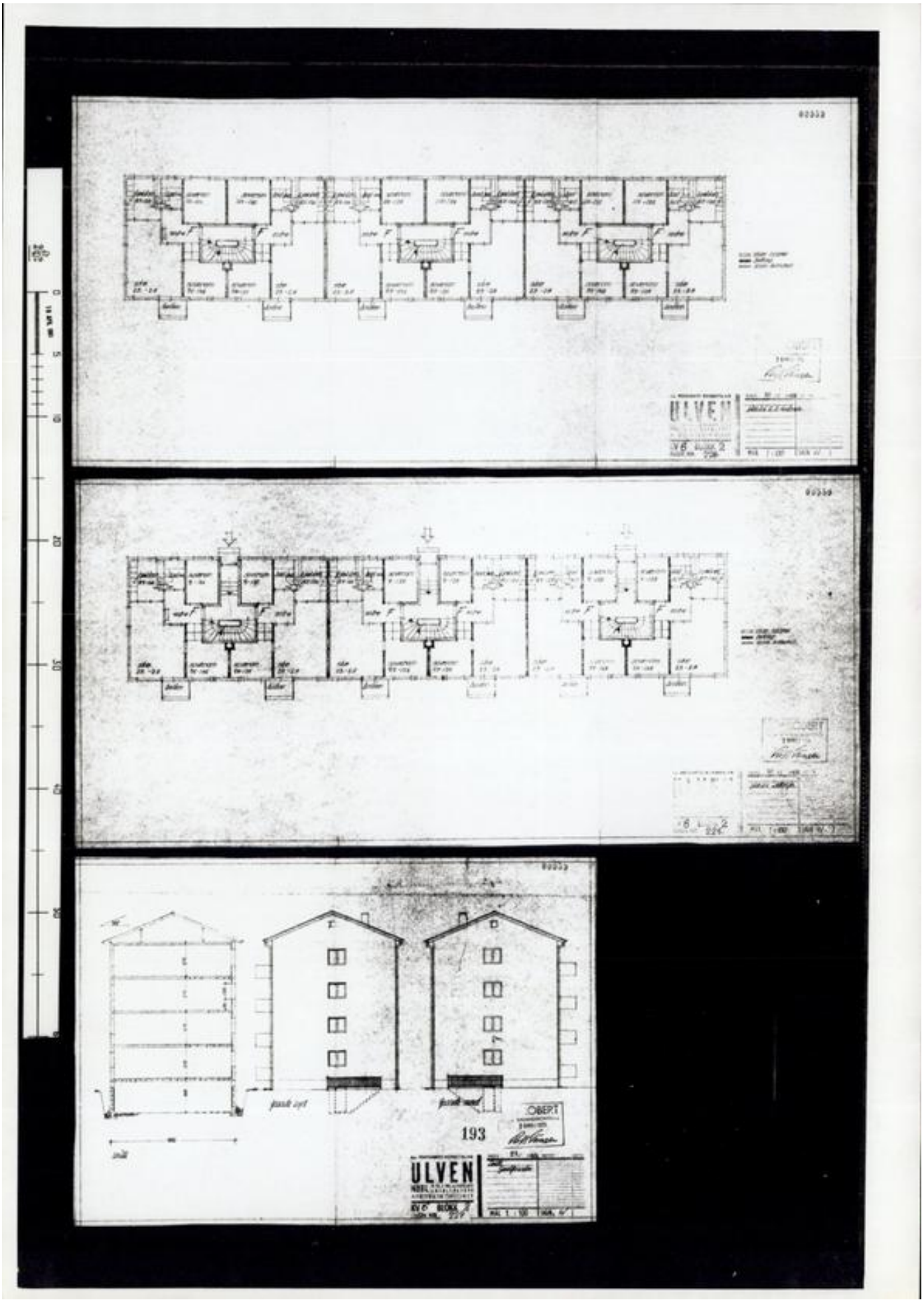
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

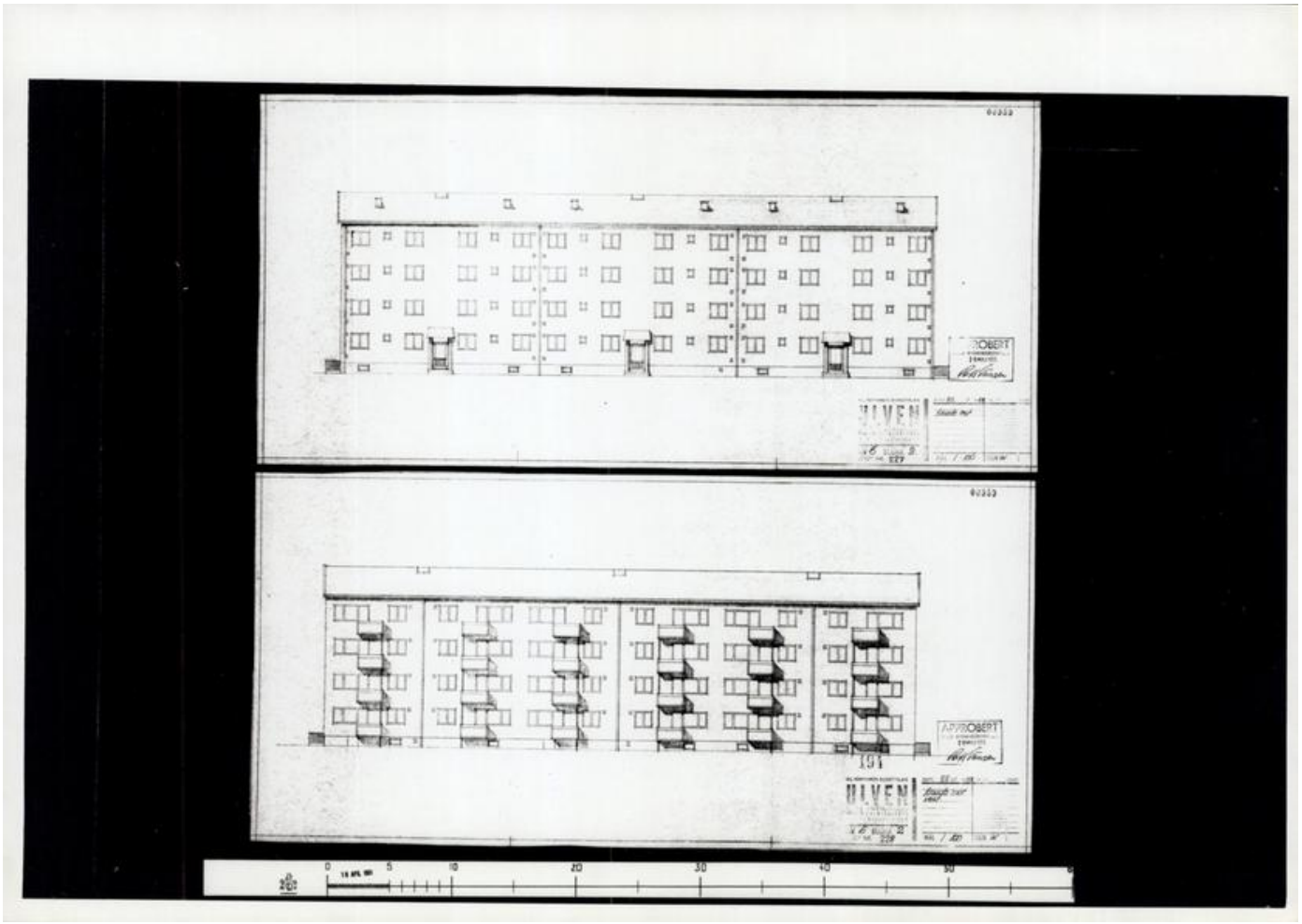
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

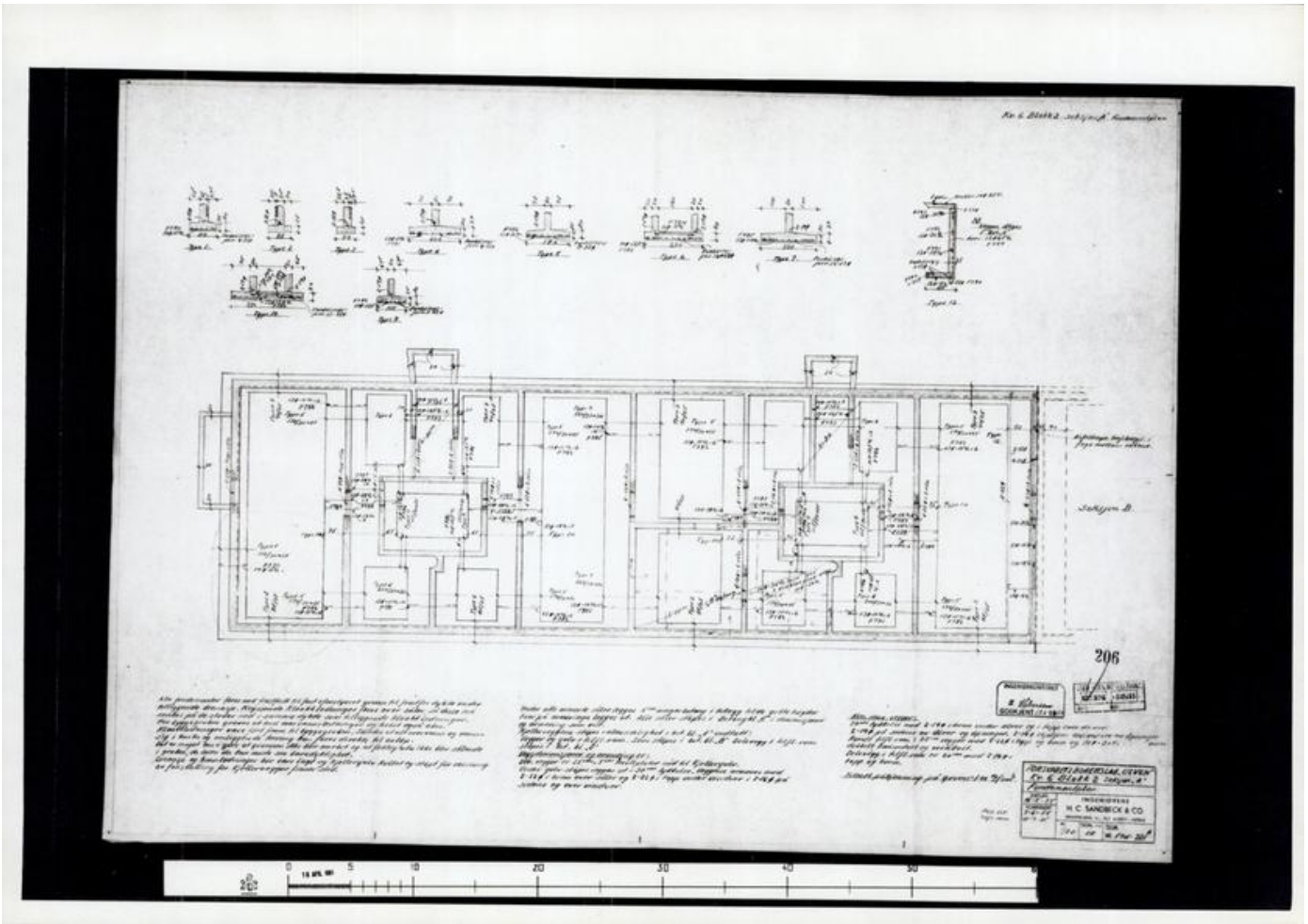
www.pbe.oslo.kommune.no

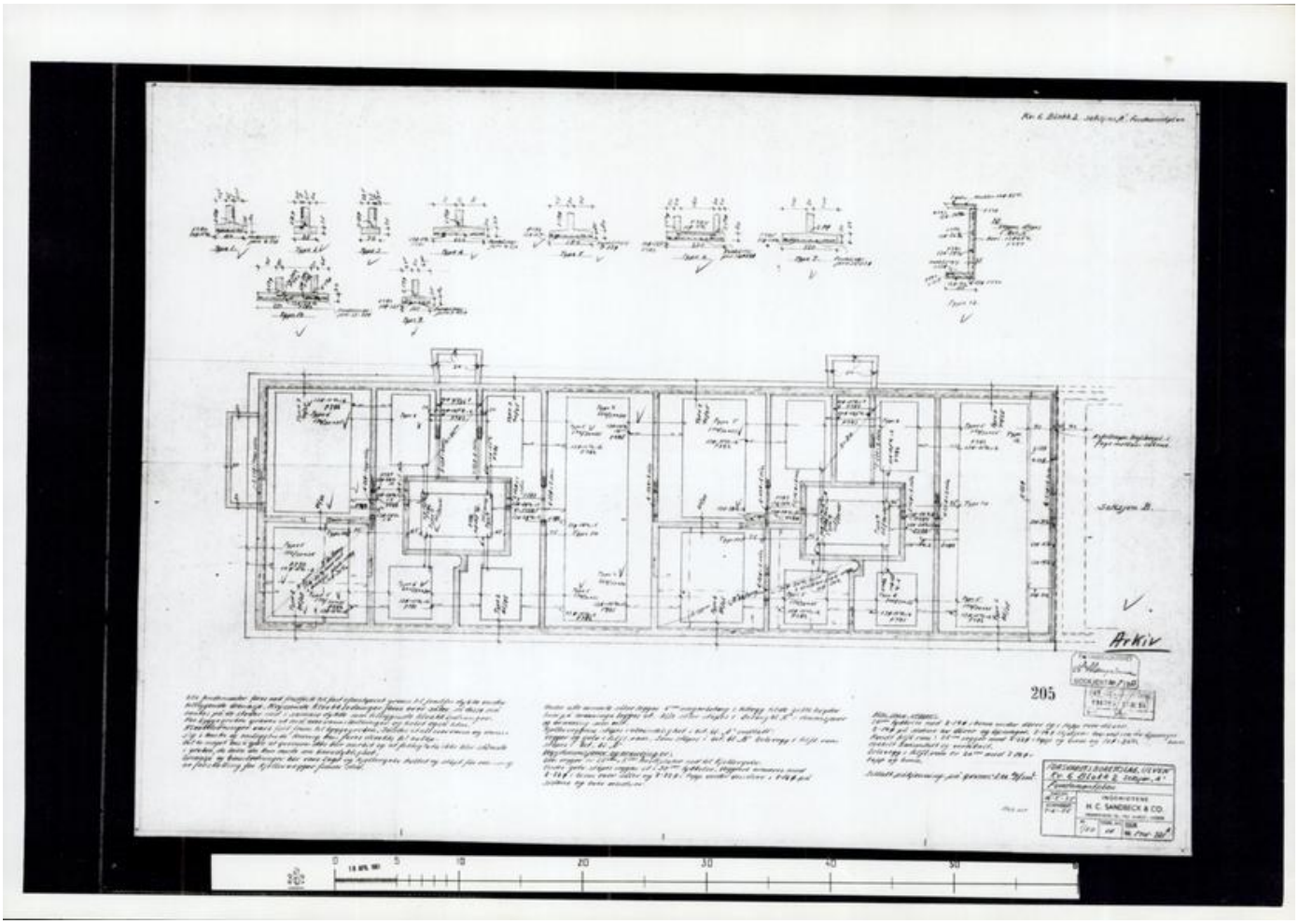
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

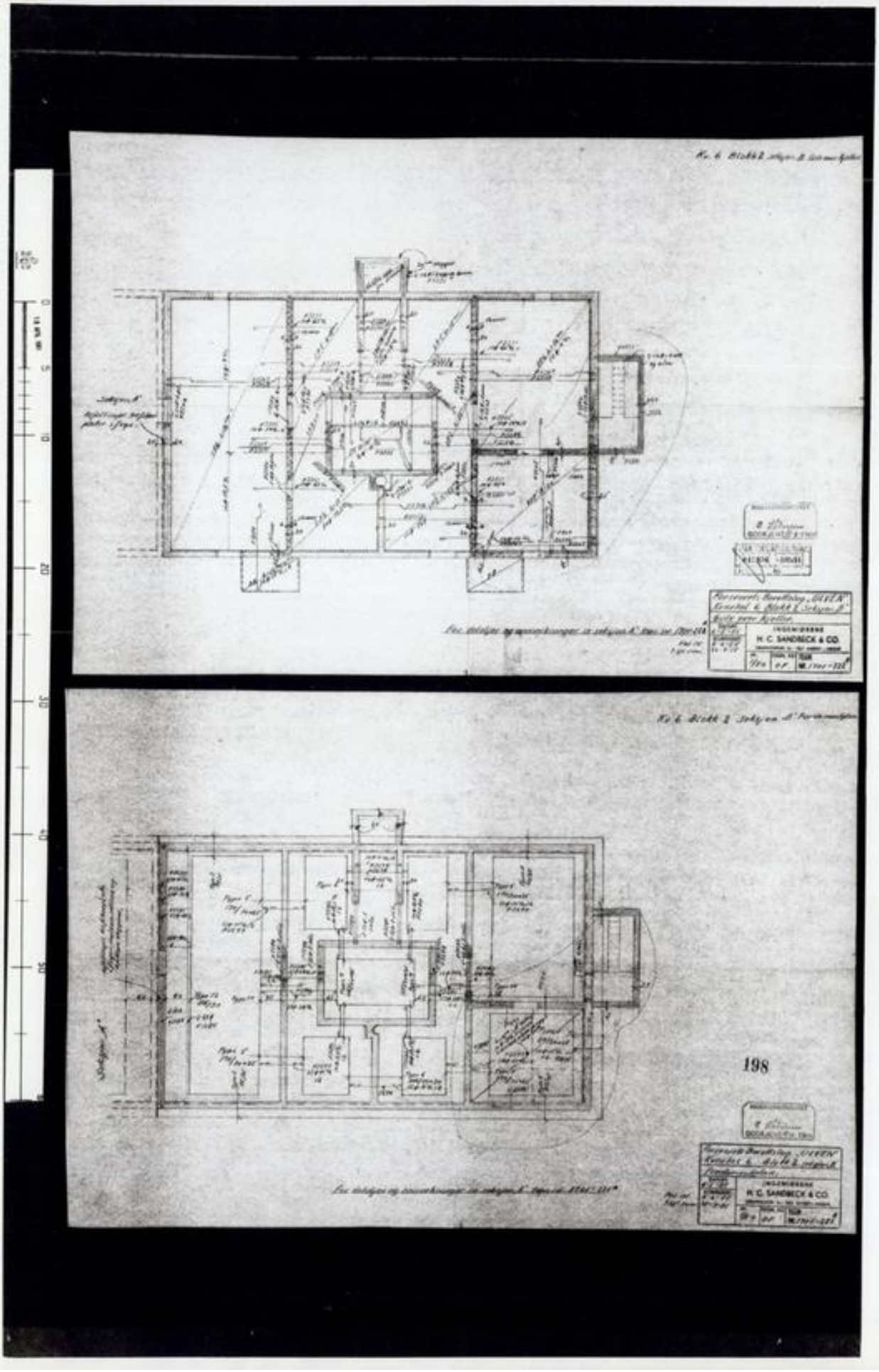
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

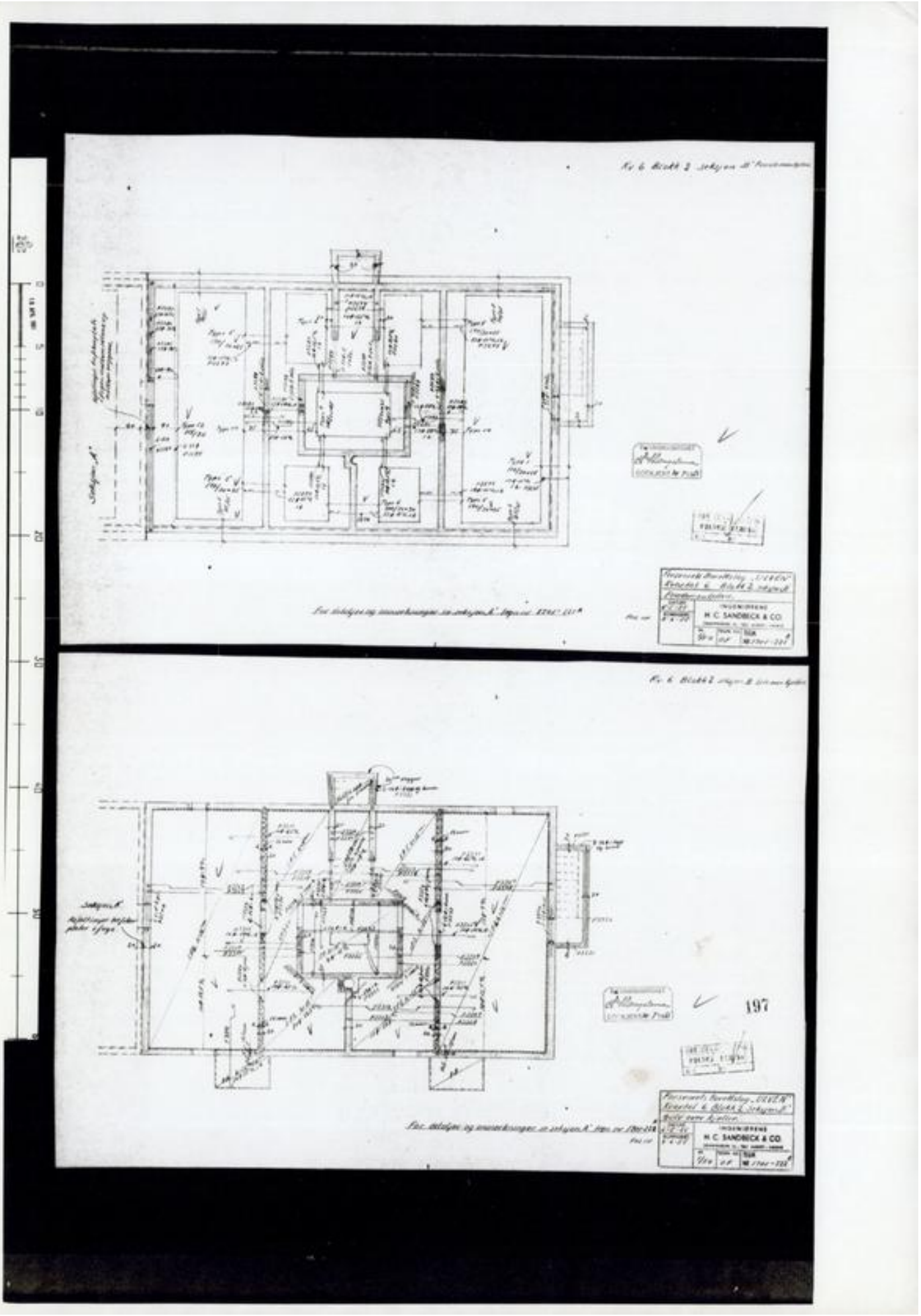

ULVEN
ULVEN
193
ULVEN

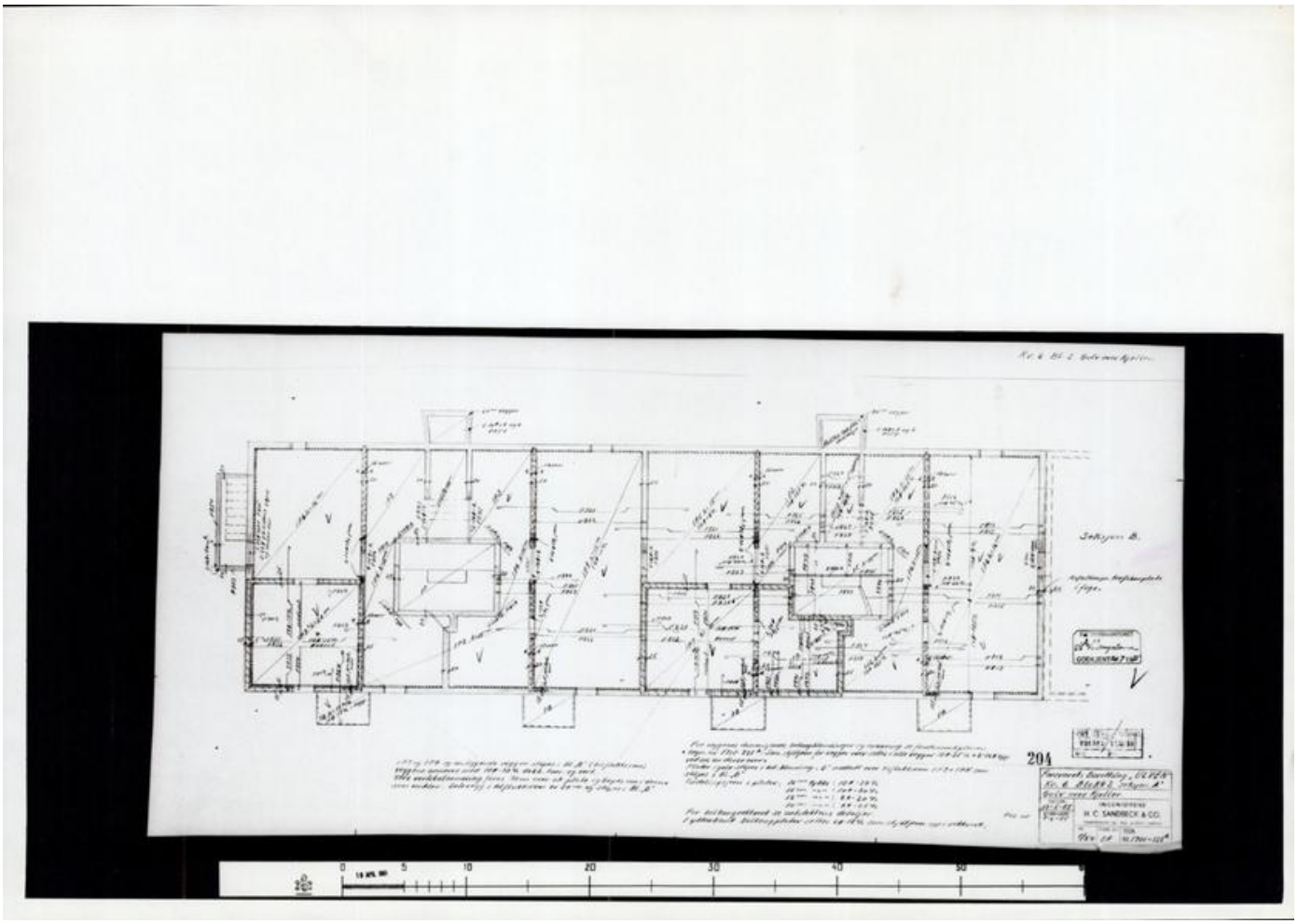


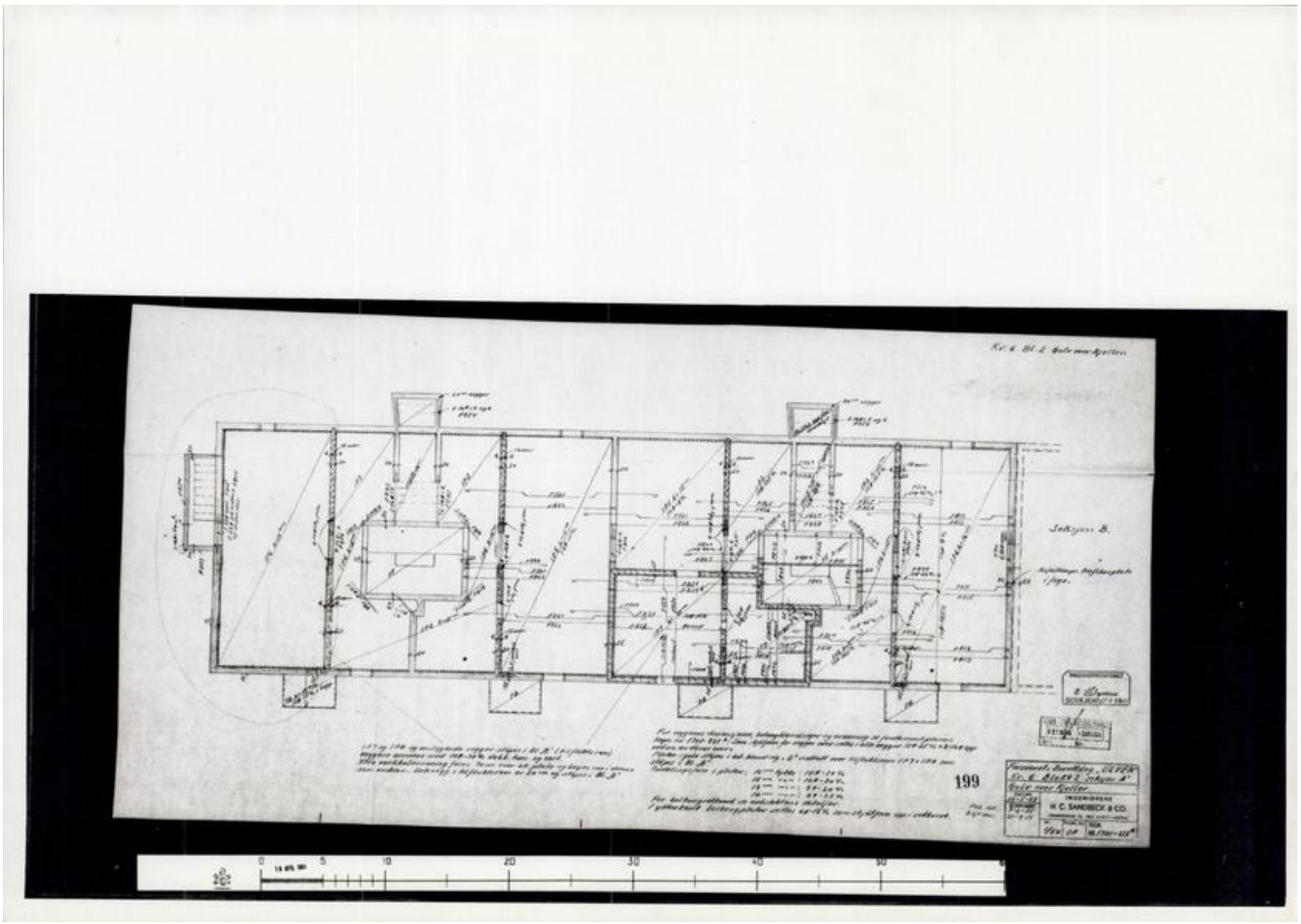

206
INGENIØRENE
H. C. SANDBECK & CO.

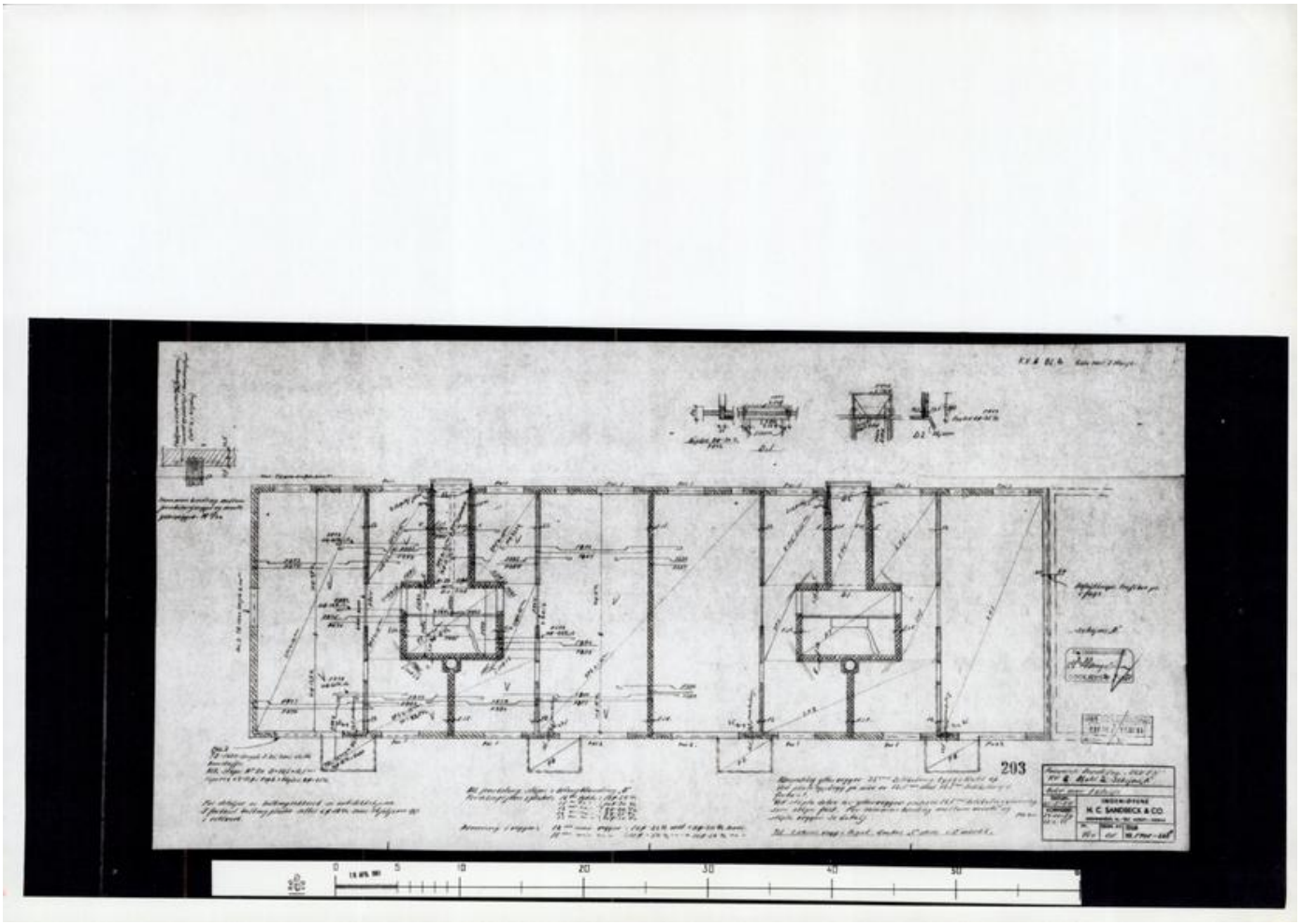

205
Arkiv
INGENIØRERNE
H. C. SANDBECK & CO.


INGENIØRERNE
H. C. SANDBECK & CO.
198


INGENIØRENE
H. C. SANDBECK & CO.
197


204
H. C. SANDBECK & CO.
0
5
10
20
30
40
50


199
H. C. SANDBECK & CO.


203
H. C. SANDBECK & CO.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ulven Borettslag
Karl Staffs vei 6

0665 OSLO

Steenfeldt-Foss, Per
C/o Kr.Stensrud Og Søn A.S
P.b. 18 Alnabru
0614 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910102289	93/42299

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	1. oktober 1993

Arbeidssted : 131/0064 Karl Staffs vei 1-47 og 8-56
Byggherre : Ulven Borettslag, Karl Staffs vei 6, 0665 OSLO
Arbeidets art: UTSKIFTING BALKONG NY FASADEKLEDNING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.II

Kopi til: Frank Haugen, c/o AS Veidekke, P.b.84 Ellingsrud, 1006 OSLO.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 16 JUNI 2005

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ulven Borettslag
Karl Staffs vei 6

0665 OSLO

Steenfeldt-Foss, Per
C/o Kr.Stensrud Og Søn A.S
P.b. 18 Alnabru
0614 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	910102289	93/42299

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	1. oktober 1993

Arbeidssted : 131/0064 Karl Staffs vei 1-47 og 8-56
Byggherre : Ulven Borettslag, Karl Staffs vei 6, 0665 OSLO
Arbeidets art: UTSKIFTING BALKONG NY FASADEKLEDNING - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.II

Kopi til: Frank Haugen, c/o AS Veidekke, P.b.84 Ellingsrud, 1006 OSLO.

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

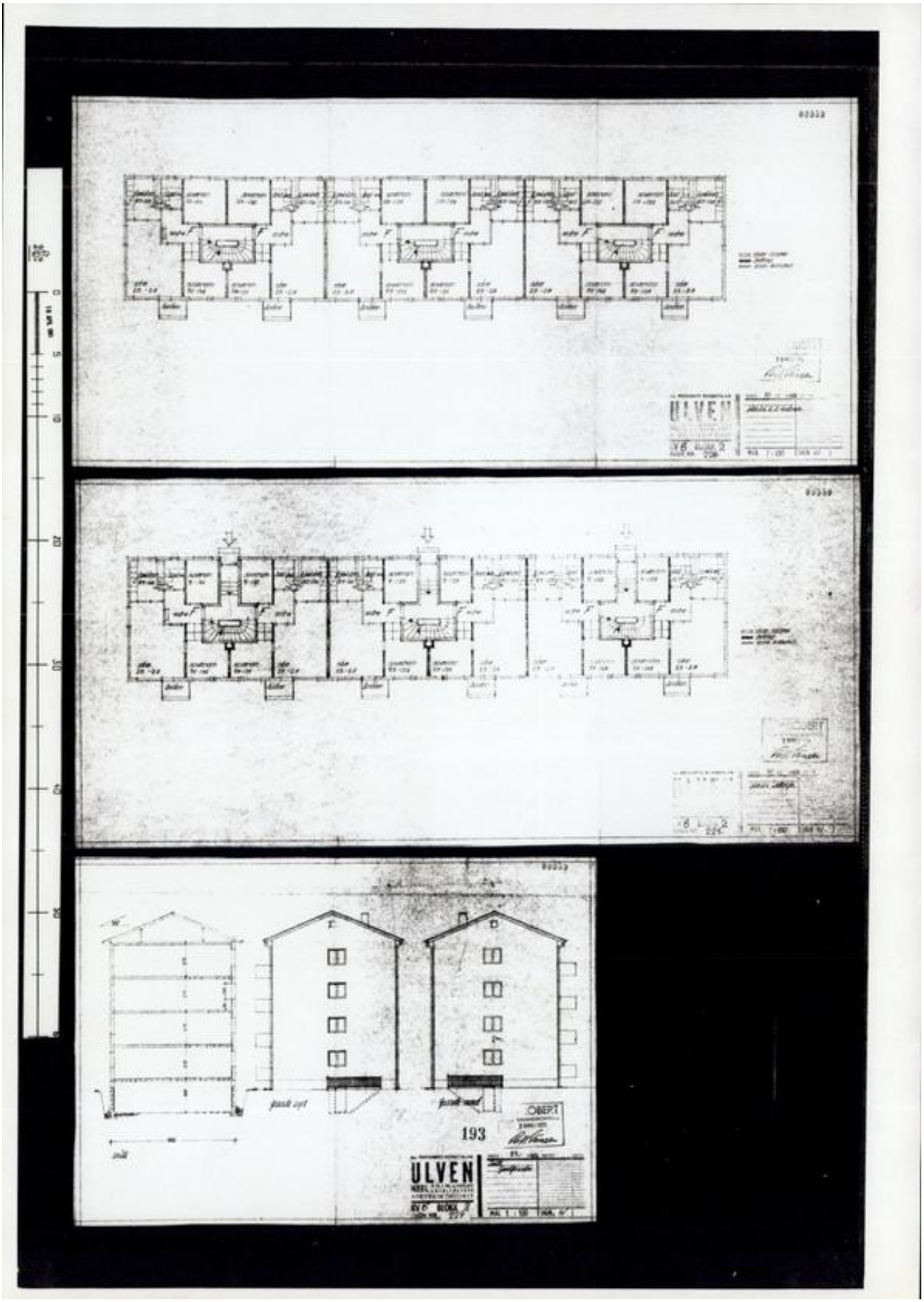
Kopi til:
Ulven Brl. v/Styreleder Thomas Jahnsen, Karl Staaffs vei 6, 0665, OSLO

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


ULVEN
ULVEN
193
ULVEN

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

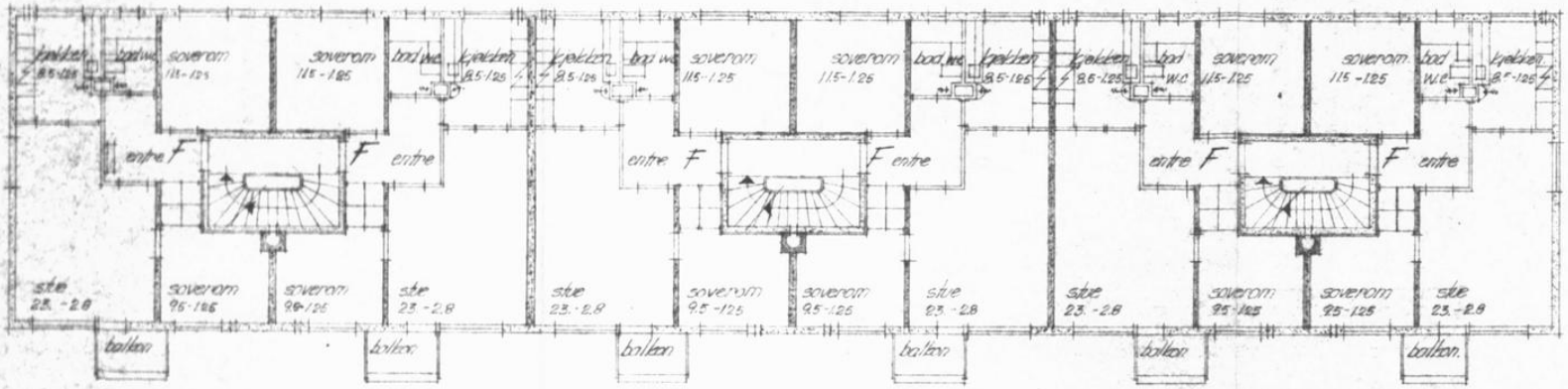
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

00959



A.L. FORSVARETS BOLIGSTYRE

ULVEN

RV6 BLOKK 2

TEGN. NR. 226.

DATO 20.11.1959

plan av 2.3.4 etasje.

MÅL 1:100 SIGN W.I.

ambita

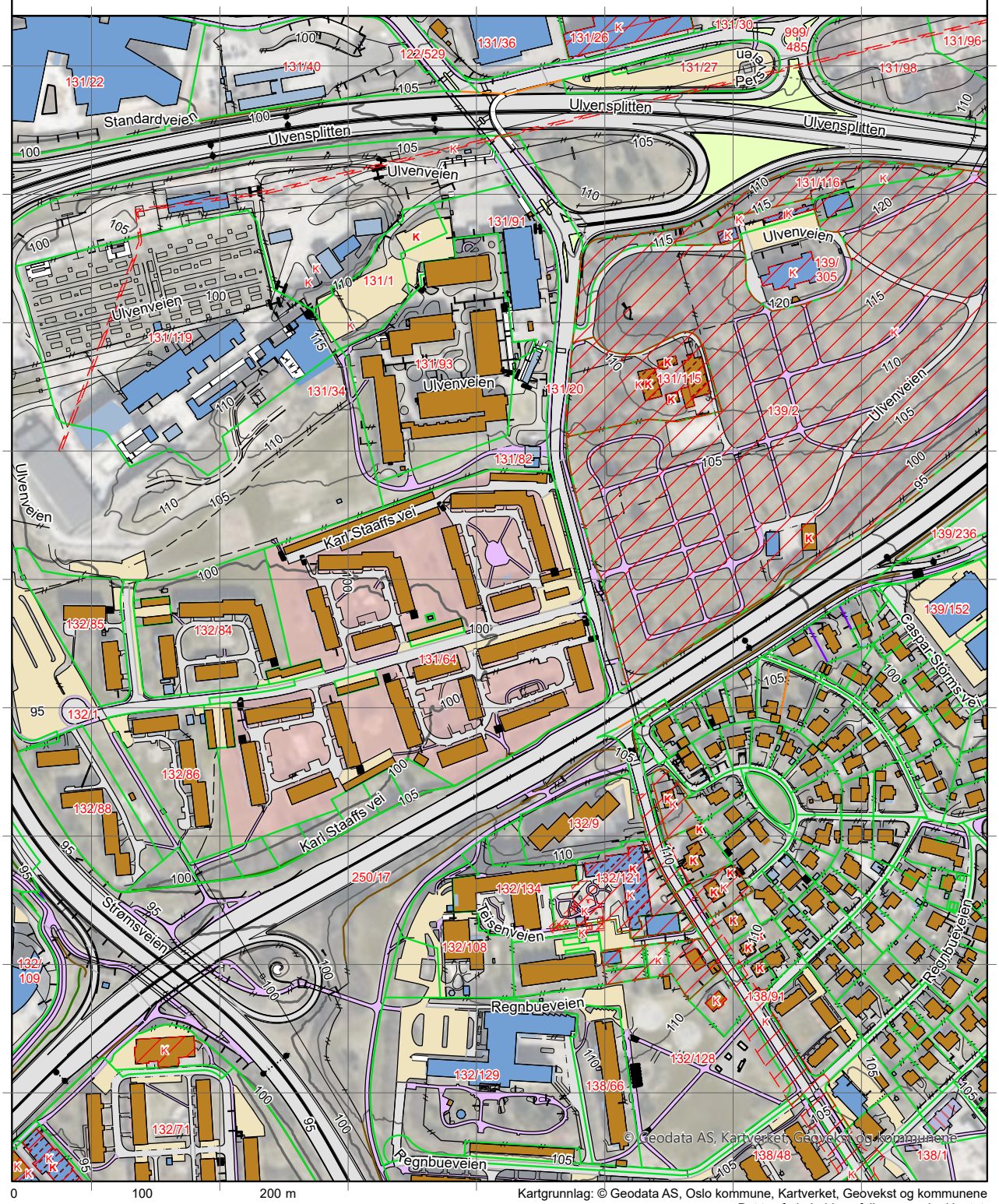
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/131/64/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:4000
Dato: 22.10.2026



0 100 200 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

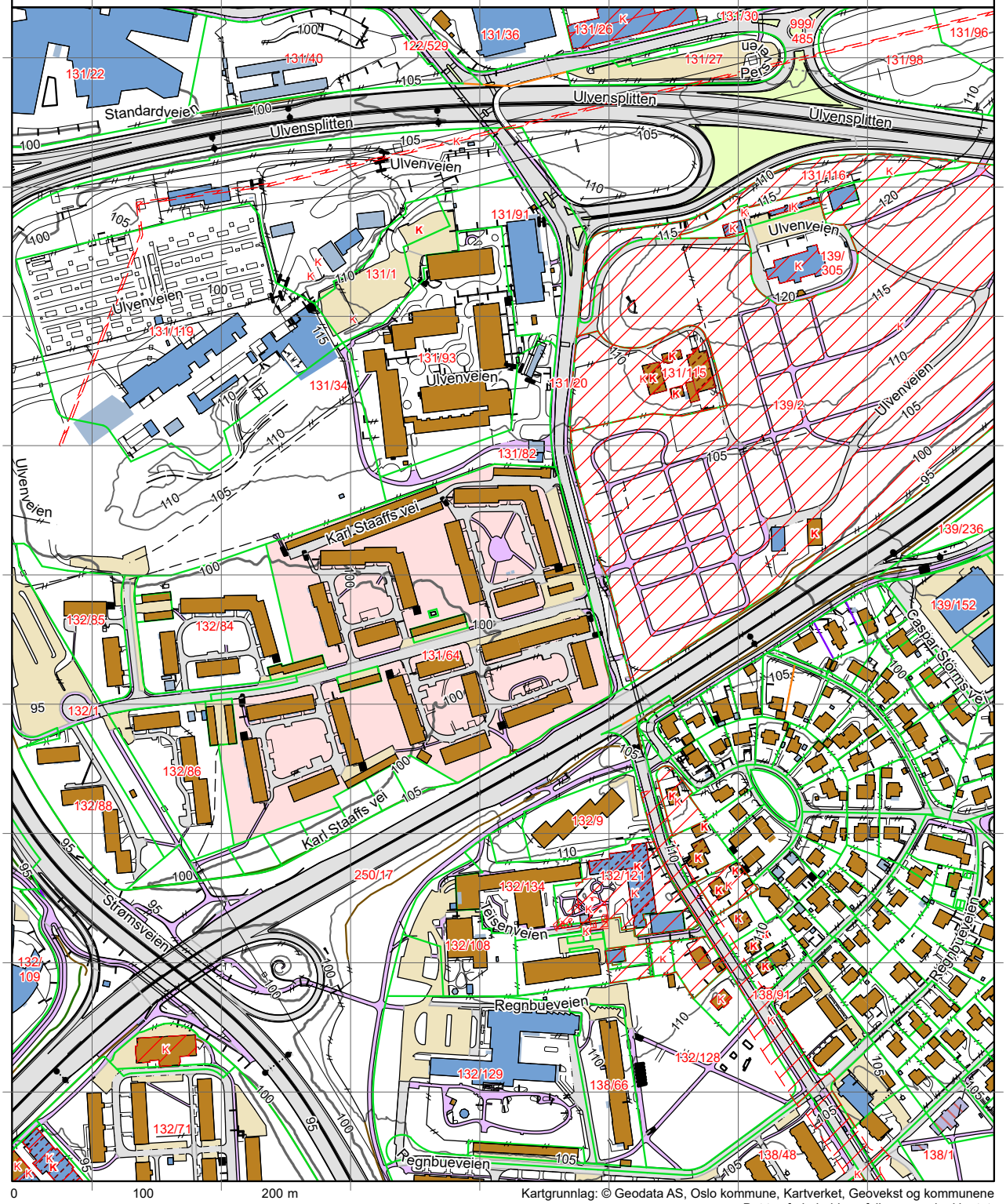
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/131/64/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:4000
Dato: 22.10.2026



0 100 200 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Stempelmrk. Kr. 140 —
Kassert den 16/8 58 av Bjørkr.

16 AUG 1958 9112

Leiekontrakt.

Utleier: A/L Forsvarets Borettslag, Ulven.
Leier: Karsten Löken.

§ 1.

Leieforholdets gjenstand.

Leia gjelder butikklokalet i Karl Staffs vei 2 (samt lagerrom i kjeller). Butikklokalet er 121,8 m2, (lagerrommet ca. 87 m2 brutto).

§ 2 .

Bruken av lokalet - leilighet.

Bruksretten til lokalet omfatter handel av isenkram- og fargehandelsvarer etc. trukket opp i skriv fra h.r.adv. Sigurd Müller datert 18. november 1957 som forövrig er en del av denne kontrakt. Forövrig gis leieren bruksrett til 3-roms leilighet i Karl Staffs vei 2 - 3. etasje venstre. Jfr. husleiekontrakt dat. 2/12-1957. Denne bruksrett gjelder så lenge leieforholdet med butikklokalet består.

§ 3.

Innskudd og leie.

Det er fastsatt et fellesinnskudd for leiligheten og butikklokalet på kr. 40.000,- for hvilket belöp det er utstedt gjeldsbevis.

Butikken.
Husleia er for tiden kr. 11.745 pr. år (kr.75,-x121,8, kr. 15,-x87) som leieren betale forskuddsvis med 1/12 hver den 1. i måneden. Leia löper fra den dag lokalet stilles til disposisjon for leieren. I tillegg hertil betales forholdsvis del av utgifter til varmt vann og varme. Hvorav a konto belöp for tiden er kr. 1.000,- pr. år. Endelig oppgjör blir å foreta når brendselsregnskapet foreligger for sesongen.

§ 4.

Overlevering av lokalet.

Utleieren plikter å stille lokalet til rådighet for leieren i den stand som de respektive entreprenörer levere det i henhold til Deres kontrakt med utleieren. Kloakk- og vannledninger samt elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter etter beskrivelsen, skal være i ordentlig stand för vedlikeholdsplikten overföres til leieren

Den övrige innredning av lokalene bekostes av leieren, og skal på forhånd godkjennes av utleieren. Det må ikke foretas innredning eller monteres innretninger som medförer ulemper for de övrige leieboere eller påförer eiendommen ökte utgifter.

Klage over at lokalet ikke er i kontraktsmessig stand må leieren i fall sette fram innen 14 dager etter at han har overtatt lokalet. Hvis ikke klage er satt fram, regnes forholdet for godtatt. Reklamasjonsfristen gjelder dog bare de mangler som det har vært mulig å oppdage.

§ 5.

Vedlikeholdet.

a) Det påhviler leieren å besörge og bekoste det innvendige vedlikehold av lokaler, heri medregnet vindusglass og reklameskilter. I samsvar med dette må eventuell glassforsikring betales av leieren. Leieren plikter å behandle lokalet og eiendommen ellers med tilbörlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av ro og orden i gården og forsvarlig behandling av eiendommen, (jfr. § 6) Han må erstatte all skade som skyldes ham selv eller personer i hans tjeneste, således som skader ved frysing, for såvidt det kan legges leieren eller noen i hans tjeneste til last.

Hvis leierens bruk av lokalet medförer stöy eller andre ulemper som gir leieboerne i bygget grunn til berettiget klage, har utleieren rett til å kreve leieavtalen annullert. Det samme gjelder bruken av lokalet ut over den vanlige arbeidstid, som regnes fra kl. 8 morgen til 1 time etter vanlig stengetid for forretninger av samme art i ströket til enhver tid. Ekstra isolasjon som blir nödvendig på grunn av stöy som kommer inn under foregående avsnitt, bekostes av leieren.

b) Utleieren har når som helst adgang til å kontrollere vedlikeholdet av lokalet som leieren har plikt til å holde i forsvarlig stand.

c) Leieren pliikter å holde forretningen på et konkurransemessig nivå.

d) Oppsetting av reklameskilter skal godkjennes av utleieren.

§ 6.

Husordensregler.

De samme husordensregler som gjelder for leilighetene i utleierens eiendom gjelder også som en del av denne kontrakt.

§ 7 .

Leieforholdets varighet.

Leieforholdet gjelder for lo år med rett for leieren til å fornye avtalen i ytterligere lo år. Leieren plikter innen 6 måneder för utlöpet av leietida å si fra om han krever leieforholdet fornyet. Hver av partene har adgang til å kreve leia regulert med 1 måneds varsel hvis forholdene på leiemarkedet i sin alminnelighet eller i det strök hvor det leide lokalet ligger, gjör det berettige I fall det oppstår tvist om dette spörsmål, forelegges saken kontrollnemnda til avgjörelse.
Leieavtalen kan ikke overdras uten godkjenning av utleiren. Utleieren har forkjöpsrett.
Utleieren har fortrinnsrett til å utpeke eventuell ny leier på betingelser som fastsettes av kontrollnemnda.
Framleie av butikklokalet kan ikke foretas uten godkjenning av utleieren.

Det utstyr og de innredningsarbeider som leieren har bekostet forblir leierens eiendom til fri rådighet. Ved fraflytning plikter leieren å sette lokalet i vel vedlikeholdt stand. Nagelfaste ting som leieren har anskaffet overleveres i den stand de er ved fraflytningen, eller fjernes i fall dette kreves av utleieren.

§ 8 .

Endring av leieforholdet.

Leieavtalen faller bort hvis det leide lokalet blir ödelagt av brann eller annen hendelig begivenhet, likegyldig om det skjer för eller etter at leieren har overtatt lokalet. Leieren skal dog har fortrinnsrett til leie av nytt, tilsvarende lokale, hvis utleieren kan skaffe slikt.

§ 9 .

Leierens avtalebrudd.

Blir leia eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig påkrav som er sendt på eller etter forfallsdag, eller flytter han ikke når leietida er ute, kan han kastes ut uten söksmål eller §3, nr. 9 i Tvangsfullbyrdelsesloven. Leieren kan ikke sette fram motkrav på utleieren med mindre motkravet er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik, eller det er gitt depositum i samsvar med § 4o i husleieloven.
Gjör leieren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan ut-

leieren heve avtalen med lovlig varsel til förste alminnelige flyttedag. Hvis leieren flytter etter utkastelse eller krav fra utleieren på grunn av misligholdelse, plikter han å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie, dog begrenset til gjeldsbevisets pålydende. Leieren må også betale de kostnader som utkastelse, söksmål og ryddiggjöring i fall förer med seg.

§ 10.

Verneting.

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som oppstår vedrörende leieforholdet.

§ 11.

Eventuelle kostnader til stempling og tinglysing av nærværende kontrakt betales av leieren.
Nærværende kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav partene har fått hvert sitt.

Oslo, den 24/5-1958.
Som utleier:
pr. A/L Forsvarets Borettslag Ulven.
W.Wexahl Johansen (sign) O. Romsland (sign)
fung.form.

Oslo, den 2/12-1957
Som leier:
K. Löken (sign)

(Som hejmmelshaver samtykker vi herved i nærværende leiekontrakt.
Oslo, den)

G O D K J E N T.

på vegne av Opplysningsvesenets Fond som hjemmelsinnehaver til Östre Aker prestegård gnr.131,bnr.2.

Kirke- og undervisningsdepartementet.
Oslo,den 30.juli 1958.
Birger Bergersen(sign.)
(sign.uleselig).

FESTEKONTRAKT

4 NOV 1959 13699

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.11.35o,-, 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.2oo,- pr. år pr. dekar, slik som tidligere avtalt mellom partene.

   Når 25, 5o 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 skjön 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)

Avskriftens riktighet bekreftes:
Sigurd Fasmer

Eigil Holm (S)

Stempelmrk. Kr. 2900. ~~11400.~~ -
Kassert den 4/11-59 av
Lyster.

Erklæring
vedrørende

25 JULI 1962
9234

Gnr. 131, bnr. ~~2~~ 64 seksjon A, Ulvenveien.
Eiendom

Garasjer — Arbeidets art
61/4049 — Bygn.kontr. j.nr.

Den 29/6-62 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 2. juli 1962

A/L Forsvarets Borettslag Ulven
I. Wendelborg R. Lamm
Byggherrens underskrift.

A/L Forsvarets Borettslag Ulven
I. Wendelborg R. Lamm
Skjøtehavers underskrift.

G O D K J E N T

Oslo, 25. juli 1962
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

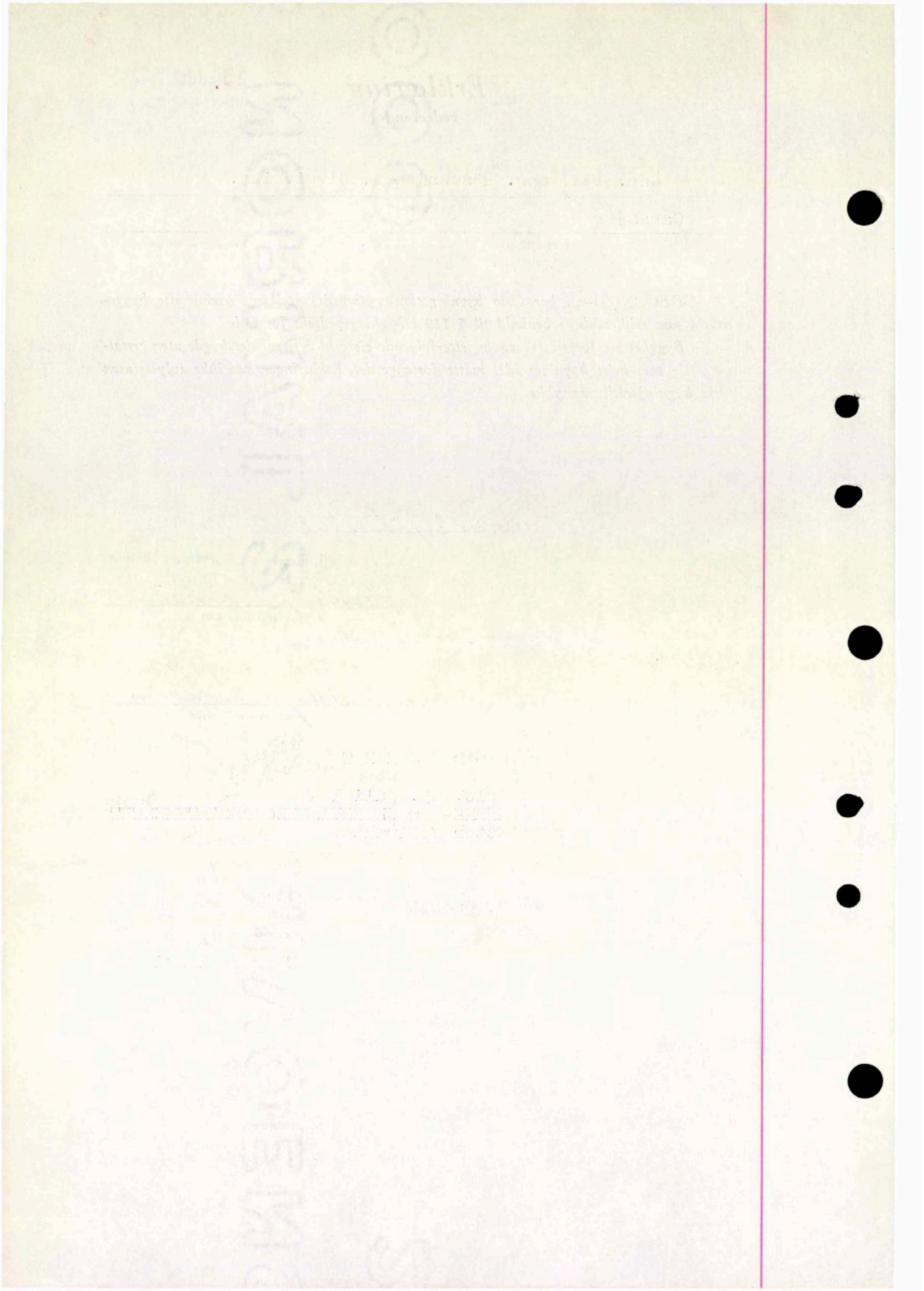
G. Queseth

Thor Fuglerud

Kirke- og undervisn. depdet
Kirkeavdelingen
Arkivdeny.
Inn. 8930 Ki 24. JUL 1962

Avskriftens riktighet bekreftes

1000 - R. A. - 9-60.



Erklæring
vedrørende

25 JULI 1962
9235

Gnr. 131, bnr. ~~2~~ 64, Ulvenveien ,Ulven
Eiendom

Garasjer — 61/4050
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 29/6-62 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 2. juli 1962

A/L Forsvarets Borettslag Ulven

Byggherrens underskrift.

A/L Forsvarets Borettslag Ulven

Skjøtehavers underskrift.

G O D K J E N T

Oslo, 25. juli 1962
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

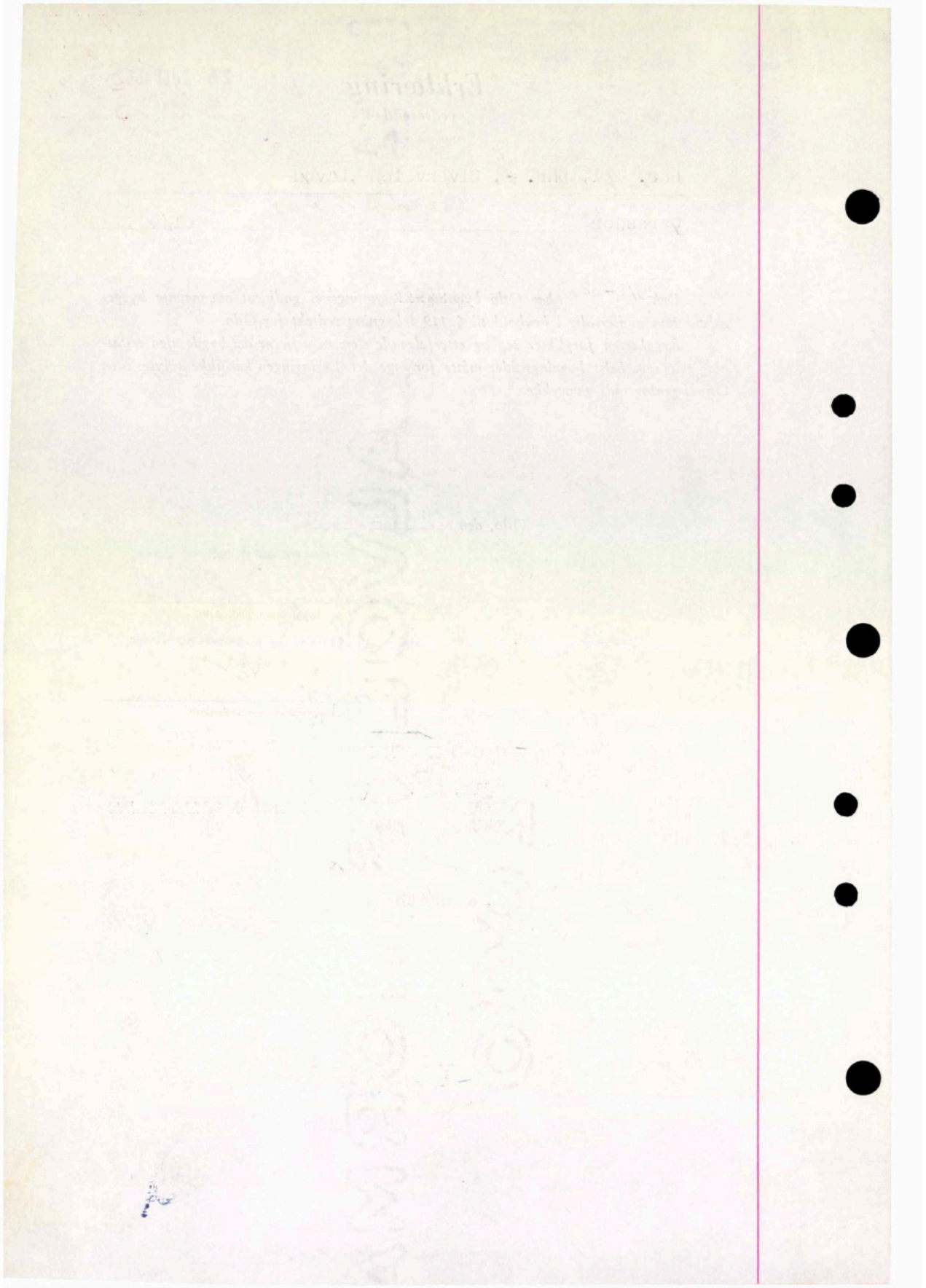
G. Queseth

Thor Fuglerud

Kirke- og undervisn. dept.
Kirkeavdelingen
Arkivhenv.
Jnr. 8930 Ki 24. JUL 1962

Avskriftens riktighet bekreftes

1000 - R. A. - 9-60.

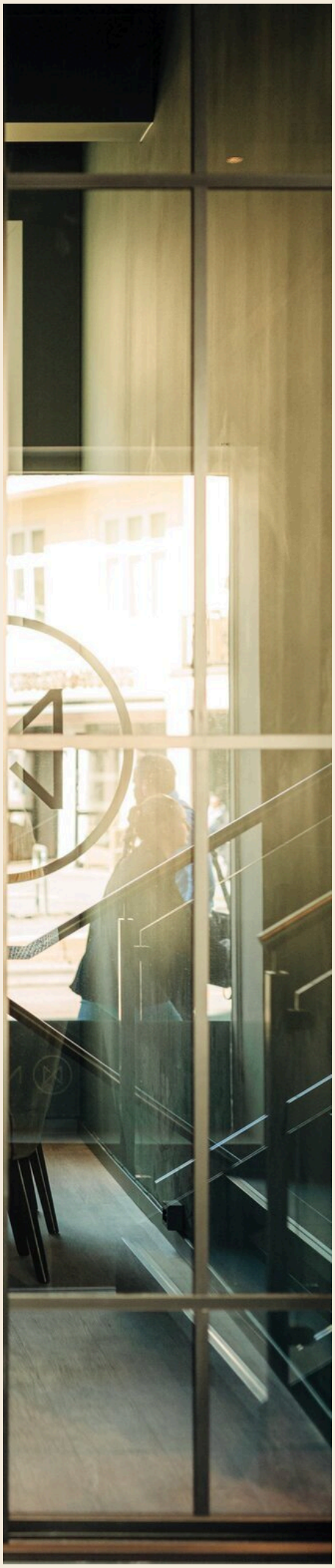


Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Budskjema

Oppdragsnummer: 64-0224/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Karl Staaffs vei 52, 0665 OSLO

Matrikkel: Gnr 131, bnr 64 i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 05.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Grünerløkka **Saksbehandler:** Emilie Myren **Telefon:** 416 33 105 **E-post:** e.myren@nordvikbolig.no

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:

Emilie Myren

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
e.myren@nordvikbolig.no
416 33 105