NORDVIK

Karl Staaffs vei 5

2 soverom | 67 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Karl Staaffs vei 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Kontaktinfo
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
194	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
197	Forbrukerinformasjon om budgivning
198	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.08.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående 3-roms med vestvendt balkong | Mulighet for garasje | God standard | Sentral beliggenhet

Prisantydning	**4 750 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 978 394,-**
Fellesgjeld	**227 304,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 668,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Karl Staaffs vei 5!
Flott og innbydende 3-roms leilighet med god standard og en attraktiv beliggenhet på Ulven. Leiligheten er oppgradert i senere år, blant annet med et lekkert kjøkken i åpen løsning mot stuen. Her bor du sentralt med kort avstand til skoler, barnehager, kollektivtransport, hyggelige grøntområder og Oslo sentrum.

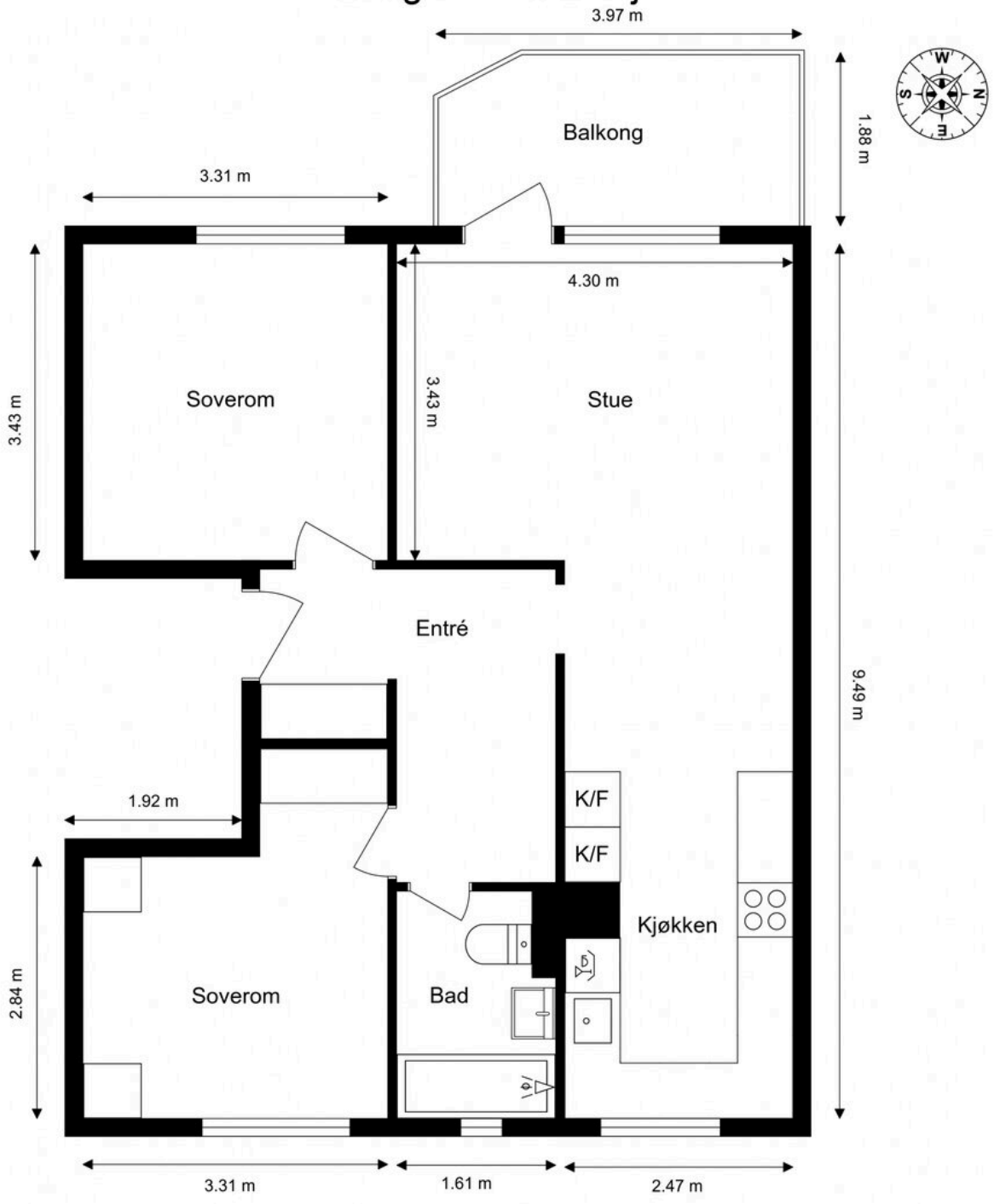
Høydepunkter:

- Flott 3-roms med god standard
- Mulighet for parkeringsplass i garasje
- Oppgradert i senere år
- Lekkert kjøkken i åpen løsning mot stuen
- Vestvendt balkong
- Gjennomgående og god planløsning
- Store vindusflater som gir gode lysforhold
- Praktisk kjellerbod
- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene
- Ingen forkjøpsrett
- Sentral og attraktiv beliggenhet på Ulven

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

Karl Staaffs vei 5, 0665 OSLO
Leilighet - 4. Etasje



Ordernr. 15084703

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Fra stuen er det direkte utgang til den overbygde balkongen på ca. 7 m².





Balkongen oppleves skjermet med flott utsyn over de hyggelige fellesområdene.

Hyggelige fellesområder til glede for beboere i Ulven borettslag.









I overgangen mot kjøkkenet er det plass til en hyggelig spisegruppe hvor venner og familie kan samles for et hyggeligere måltid!

Plasseringen er meget praktisk og åpner opp for sosiale soner i leiligheten.





Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen og har en praktisk utforming med god arbeidsplass og oppbevaringsmuligheter.

Rikelig med dagslys strømmer inn gjennom det store vinduet, mens du nyter utsikten over omgivelsene fra kjøkkenbenken.



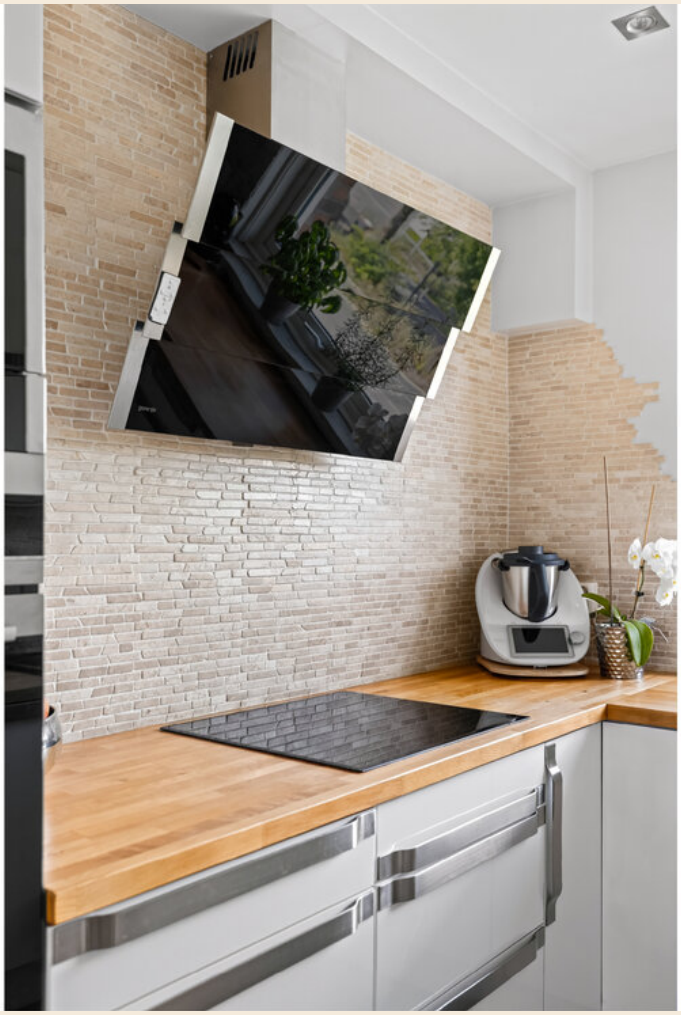


Innredningen har glatte fronter og benkeplate i tre, samt nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur.

Detalj fra kjøkkenet med delikate flisevalg, stilrent armatur og praktiske overskap.










BOSCH



Du ønskes velkommen inn i en hyggelig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen.




Electrolux











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
47-0078/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Karl Staaffs vei 5, 0665 OSLO
Gnr 131, bnr 64 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 338 i Ulven Borettslag, org.nr. 947851217

Selgere
Slawomir Karol Tomczak
Elzbieta Anna Zalomska

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
227 304,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 977 304,- (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))
---
4 978 394,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 987 894,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, bad, to soverom og delvis åpen stue- kjøkkenløsning.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. To boder
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
4. etasje: Entre, baderom, kjøkken, spisestue/stue og 2 soverom samt innvendig bod. Utgang fra stue til terrasse på 7 m².

Det medfølger kjellerbod på ca. 5 m² i fellesarealer.

Standard
E N T R É
Du ønskes velkommen inn i en hyggelig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Entréen har plass til oppbevaring av yttertøy og sko og fungerer som et naturlig knutepunkt mellom boligens øvrige rom.

S T U E
Leiligheten har en lys og innbydende stue med en god og fleksibel planløsning. Her er det god plass til både en komfortabel sofagruppe og spisebord, samtidig som den delvis åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sosial og luftig atmosfære. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys og gir rommet en behagelig romfølelse. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen.

K J Ø K K E N
Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen og har en praktisk utforming med god arbeidsplass og oppbevaringsmuligheter. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i tre, samt nedfelt oppvaskkum med

ettgreps armatur. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, mikroovn, platetopp og oppvaskmaskin, i tillegg til frittstående kjøleskap og fryser med isbitmaskin. Det er benkeskapsbelysning under overskapene og ventilator med kullfilter.

S O V E R O M
Leiligheten har to gode soverom som gir fleksible bruksmuligheter. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement, samt gode oppbevaringsmuligheter. Det andre soverommet kan innredes etter behov og passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

B A D
Baderommet er flislagt og har gulvvarme. Rommet er innredet med vegghengt servantskap med skuffer, ovenpåliggende servant og speilskap. Badekar med dusjbatteri tilkoblet håndusj med regnfallsfunksjon, samt vegghengt toalett med innebygget sisterne.

B A L K O N G
Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 7 kvm. Balkongen er innglasset og gir en fin forlengelse av boligens oppholdsarealer. Her er det god plass til utemøbler, planter og hyggelige sittegrupper – et naturlig sted å nyte fine dager.

B O D
Leiligheten disponerer to boder i kjelleretasjen på henholdsvis ca. 2 og 3 kvm. Bodene gir gode muligheter for oppbevaring av sesongutstyr, klær og annet.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 127 i felles garasjerekke på borettslagets fellestomt. Denne parkeringsplassen kan medfølge ved tillegg på kr 150.000,-

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter, og er listeført hos forretningsfører.

Hentet fra vedtektene punkt 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.
(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.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boretslag

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boretslag

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boreslag

- 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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boretslag

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

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget fra 2015.

Bygningssakkyndig
John Ljungblom

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:

Leilighetsbygg oppført i 1955. Grunnmur og bærende

konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Etasjeskillere av betong. Yttertak tekket med takplater/takstein. (Taket er ikke besiktiget). Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 2020. Vinduer med to-lags og tre-lags glass med karmer/rammer av treverk fra 1981-2020.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Bad:
- Fallforhold utenfor sluksonen er ikke tilstrekkelig.
- Vanntettsjikt/membran grunnet alder, samt det ikke er påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette.
- Kun naturlig ventilasjon samt tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert.
- Ikke registrert drenering fra innebygget sisterne.
- Fordelerstammer for rør i rør er plasser i sjakt uten avrenning til rom med sluk eller annen sikring mot fuktskader.

Kjøkken:
- Vannrør grunnet ikke plugget mot varerør, samt ikke montert lekkasjestopper.

Teknisk anlegg:
- Radiatorer og tilhørende røropplegget grunnet alder.

Andre rom > Innerdør:
- Dørbladet på et soverom kommer i kontakt med gulvet.

Loft:
- Det var ikke tilkomstmulighet til felles uinnredet loft på befaringsdagen grunnet låst luke.

Etasjeskiller:
- Høydeforskjell opptil 19mm mellom stue og kjøkken.

Yttervegg:
- Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler.

Vinduer og dører:
- Vinduer grunnet alder og tegn til begynnende slitasje.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten
- Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av badekaret.
- Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.

Innbo og løsøre
Alt av hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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 blir oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles varmesentral.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ett årlig strømforbruk på ca 2 400kWh, og 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 fyring, varmtvann, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, generell drift av fellesareal, tomtefesteavgift m.m.

Fordeling av felleskostnader foreligger ikke fra forretningsfører.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 400,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 136 762,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 547 048,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget består av 439 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.
- Ulven Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947851217, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
- Borettslagets revisor er BDO AS.
- Borettslagets hjemmeside: www.ulvenborettslag.no

Styrets arbeid i 2025 (innhentet fra innkalling til årsmøte 2026):
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 byttet til Facilitec som vaktmesterleverandør i juni 2025, men vurderer nå å gå tilbake til fulltidsløsning på grunn av lav effektivitet knyttet til hyppig utskiftning av personell. Styret ønsker beboernes innspill på å gjeninnføre tjenester 5 dager i uken eller ansette egen vaktmester.

Bergvarmesaken
Anlegget har hatt vedvarende problemer, inkludert pumpesvikt, dårlig varme, kalde radiatorer og støy. Vinteren 2024-2025 var spesielt utfordrende. Styret har jobbet aktivt med både akutte og langsiktige tiltak og hatt flere møter med AF Gruppen som leverte anlegget. På grunn av utilfredsstillende oppfølgning er saken nå under juridisk behandling med søksmålsvarsel sendt via advokat Håkon Brækhus.
Styret i borettslaget melder om god fremdrift i bergvarmesaken etter befaring av alle 19 tekniske rom med bistand fra Zijdemans Consult AS. Det er avdekket prosjekteringsfeil fra 2019/2020 som trolig krever utskifting av store deler av anlegget, og styret forbereder forhandlinger eller søksmål i samarbeid med advokat.

Vedlikehold av borettslagets bygningsmasse:
Styret har utsatt takrehabiliteringen grunnet økonomisk usikkerhet knyttet til bergvarmesaken og forventer en rettslig avklaring med AF-gruppen tidligst i 2027. På grunn av takenes alder og forsikringsbegrensninger, vil styret nå utarbeide en helhetlig 10-20 års vedlikeholdsplan for å sikre forutsigbar finansiering og prioritere nødvendig vedlikehold av bygningsmassen. For en fullstendig oversikt over vedlikeholdsstatus og kommende planer, vennligst se borettslagets årsberetning.

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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 227 304,-pr. 18.08.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
info pr.: 18.08.2026
Lånenr.: 98208029436
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo: kr 93 052 146,-
Innfrielsesdato: 30.05.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
info pr.: 18.08.2026
Lånenr.: 98208061747
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo: kr 2 764 606,-
Innfrielsesdato: 30.11.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 148,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 2 201 160,- Underskuddet skyldes hovedsakelig større utgifter til drift og vedlikehold enn budsjettert. I årsrapporten for 2025 informeres det om økte kostnader til bergvarmesaken og en del mindre vedlikehold. Styret ønsker å få en bedre likviditet som følge av økte utgifter til vedlikehold, og besluttet derfor å øke felleskostnadene fra og med juli 2026.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 2 949 368,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Se disse for mer informasjon om blant annet ansvarområder fellesareal og for egen bolig.
- Bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes 1-2 ganger i året.

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

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7248492

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 54 508 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal, pent opparbeidet med plenarealer, sittebenker, lekeplasser, diverse beplantning og interne adkomstveier. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er festet. Bortfester er Kirke og undervisningsdepartementet.

Festetiden er 99 år regnet fra 1.oktober 1953.

Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 134 000,00,- per år.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger på Ulven i Oslo - i et barnevennlig boligområde som er under stor utvikling. Her skapes det nye spennende bomiljøer i området mellom Økern og Ulvensplitten. Nedre del av Ulven har en god blanding av eneboliger og blokkbebyggelse og er svært trivelig med store hager og fine grøntområder.

Idrett
Fra boligen er det kort vei til Valle Hovin, Intility Arena og Valhall Arena, som er kjent for sine allsidige idrettsanlegg og store konsertarrangementer. Her finner du også Hovindammen, en liten idyll med omkringliggende gangstier, sittebenker og grønne lunger.

Skoler og barnehager
Fra eiendommen er det ca. 13 min å gå til Bryn skole og det tar under 6 min å sykle til Fyrstikkalleen skole, som også er kalt F21. Nærområdet har flere kommunale og private barnehager. Teisentoppen barnehage er ca. 6 minutter unna med gange.

Turområder
Tøyenparken ligger i fin sykkelavstand fra eiendommen, og her er det bølgende gressplener og store friområder. I sydenden ligger Caltexløkka ballbaner, og rett ved siden av finner du Kampen park. På vinterstid er det fine akebakker her, og midt i parken ligger Løkka Bellevue.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Matkroken Ulven, Rema 1000 Intility og Kiwi Ulven torg. I tillegg er det gangavstand til Fyrstikktorget på Helsfyr. Det er kort vei til Alnasenteret - landets største faghandelssenter med store varehus og serviceenheter. Tveita Senter ligger også rett i nærheten. Det er også kort vei til Oslo City og Byporten, samt de øvrige handlegatene i Oslo sentrum.

Kollektivtilbud
Kollektivtilbudet i området består av buss og T-bane. Nærmeste bussholdeplass er Ulvenkrysset, som ligger ca. 1 min gange fra boligen. Teisenkrysset ligger ca. 5 minutter unna boligen til fots. Helsfyr T-bane ligger ca. 18 min unna til fots, og med bil fra eiendommen tar det ca. 7 min til Helsfyr, 14 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.11.1960.

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

På de godkjente plantegningene er veggen mellom stue og kjøkken ikke fjernet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

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

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

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

Pågående plansaker:

- Karl Staaffs vei 31 - åpning i bærevegg og etablering av nytt bad
Saksnummer: 202510454. Siste bevegelse: Siste dok. 10.11.2025

- Saksnr 202107993 Saken gjelder Innspurten 15 - Bolig, kontor og næring

- Saksnr 202107507 Saken gjelder Tvetenveien 11 Planforslag til offentlig ettersyn

- Saksnr 202453286 Saken gjelder Innspurten 9 - Helsfyr Panorama

Byggesaker:
- Saksnummer 202511258 : Regnbueveien 2 C - bruksendring av 1. etasje fra barnehage til bolig

- Saksnummer 202516318: Regnbueveien 2 A - etablering av nye tekniske rom for datatekniske installasjoner - Solvang helsehus.

- Saksnummer: 202510454: Karl Staaffs vei 31 - åpning i bærevegg og etablering av nytt bad

- Saksnummer: 202508391: Ulvenveien - etablering av sykkelfelt

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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

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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste

innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 273,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Første 2 visninger gratis, deretter 1.500,- pr visning/overtagelse
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Markedspakke med salgshefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 120 038,- 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 25. august 2026

Ansvarlig megler
Andreas Petter Christophersen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91869050

Meglerforetaket
Nordvik Jessheim
Dampsaga allé 4
2053 JESSHEIM
Juridisk navn: ET Romerike Eiendom AS
Org. nr.: 936877141

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.

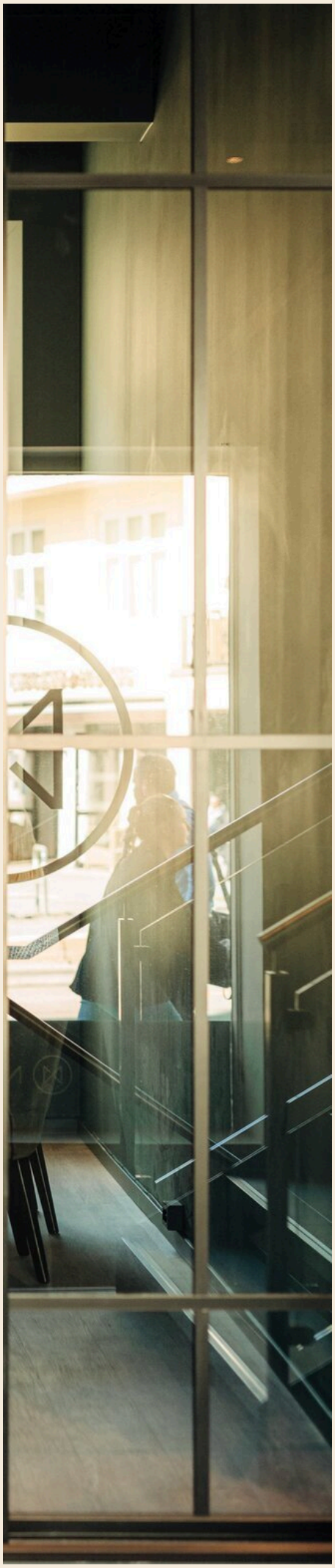
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Velkommen til

Nordvik Jessheim

Jessheim og Romerike er et område i sterk vekst, med et boligmarked som tiltrekker seg et bredt spekter av kjøpere helt fra unge førstegangskjøpere til barnefamilier som verdsetter nærhet til Oslo og trygge, gode lokalsamfunn. Vi kjenner markedet svært godt, fra Ullensaker, Eidsvoll, Nes og Nannestad til Lillestrøm og resten av Romerike. Den lokalkunnskapen bruker vi aktivt for å gi deg gode råd og sørge for et trygt boligsalg med best mulig resultat. Hos oss får du én fast megler som følger deg gjennom hele prosessen – fra første møte til oppgjøret er gjennomført. Vi tar hånd om alt det formelle, slik at du kan føle deg trygg hele veien.

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



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

Karl Staaffs vei 5

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	12 min 1 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	22 min 1.8 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	21 min 1.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	18 min 1.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	6 min 2 km
Valle Hovin videregående skole	9 min
Kuben videregående skole	13 min

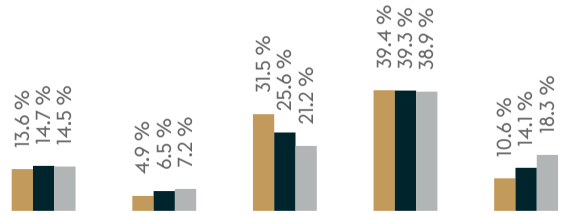
Offentlig transport

Ulvenkrysset Totalt 14 ulike linjer	2 min 0.1 km
Økern Linje 4, 5	15 min 1.2 km
Bryn stasjon Linje L1	19 min 1.7 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.4 km

Barnehager

Teisentoppen barnehage (1-5 år... 189 barn	5 min 0.4 km
Kvarteret barnehage	9 min
Ulvenkroken barnehage	10 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Teisenparken balløkke	7 min
Youngslunden ballplass	9 min
FitnessXpress Intility Arena	11 min
EVO Teisen	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Karl Staaffs vei 5
0665 OSLO
Gnr./Bnr.: 131/64
Oslo kommune

Rapportdato: 24.08.2026
Befaringsdato: 13.08.2026
Referansenummer: 15084703

Areal

Leilighet
Bruksareal: 72 m² (BRA-i: 67 m²)

Totalt bruksareal: 72 m² (BRA-i: 67 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:
John O. Ljungblom
40645987

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.08.2026
Referansenummer	15084703
Meglerforetakets oppdragsnummer	47-0078/26
Hjemmelshaver/selger	Slawomir Karol Tomczak
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Slawomir Karol Tomczak og Elzbieta Anna Zalomska
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	24.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Karl Staaffs vei 5
Postnummer/sted	0665 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	131/64
Andelsnr.	338
Tomt	Eiet tomt: 54508 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1955		

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

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1955. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Etasjeskillere av betong. Yttertak tekket med takplater/takstein. (Taket er ikke besiktiget). Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 2020. Vinduer med to-lags og tre-lags glass med karmer/rammer av treverk fra 1981-2020. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmesentral.

Boligen inneholder
Entré, bad, to soverom og delvis åpen stue-kjøkkenløsning. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
		Fordelerskap og fordelerstammer	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
Tekniske anlegg		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Andre rom		Innerdører	10	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Helhetsvurdering	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		4. Etasje	10	
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledning	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

Areal

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

Arealbegreper

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

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

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

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

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

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	67			67	7
	Entré, bad, to soverom og delvis åpen stue-kjøkkenløsning.				Balkong
Kjelleretasje		5		5	
		To boder (5-4-V)			
SUM	67	5		72	7
	Total bruksareal: 72 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,47 meter.

Utgang fra stue til balkong oppmålt til 7m2 (TBA).

Leiligheten disponerer to boder i kjelleretasje oppmålt til 2 og 3m2 (BRA-e). Adkomst via felles trappegang og tilkomst via felles bodområde.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 17.8.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2015. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra omkring 2005. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap på vegg over servant. Badekar. Dusjbatteri tilkoblet håndusj med regnfallsfunksjon. Vindu på vegg. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert bak inspeksjonsluke på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør og plast. Avløpsrør av plast. Fraluftsventil plassert i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter

TG 2	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig. Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert og toalettsisternen er ikke sikret med vanntett sjikt. Konsekvens er at er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Manglende fuktsikring gir risiko for fuktskader ved en eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i sjakt uten avrenning til rom med sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader i rommet hvis lekkasje fra rørene skulle oppstå. Forholdet er ikke i tråd med anbefalt utførelse. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Fallforhold rundt sluk	Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av badekaret. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser og kartlegging av forholdet.
	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra omkring 2012. Åpen kjøkkenløsning.
Glatte fronter.
Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur.
Integrert stekeovn, mikroovn platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og fryser med isbitmaskin. Benkeskapsbelysning under overskap.
Stikkontakter på vegger. Vegghengt kullfilterventilator. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper og lokal utbedring.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør og plast. Åpne fordelerstammer for rør-i-rør (uten fordelerskap) med stoppekraner er plassert på bad bak inspeksjonsluke. Avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran	
TG 2	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med fliser, parkett og laminatgulv. Himlingsflater med malte flater og nedsenket del ved kjøkken med innfelte downlights. Malte profilerte innerdører.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilasjon	
TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale av parkett bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Innerdører	Dørbladet på et soverom kommer i kontakt med gulvet slik at dette skapt noe slitasje på gulv. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet felles kaldt loft over boligen. (Ikke til bruk av beboere).

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens uinnredede loft (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
	Oppsummert	Det var ikke tilkomstmulighet til felles uinnredet loft på befaringsdagen grunnet låst luke. Konsekvensen er at bygningsdelen ikke er undersøkt, og tilstanden ikke kartlagt. Det gjøres oppmerksom på at uinnredede loft er bygningsdeler som krever jevnlig ettersyn, siden skader, feil og mangler som kun er synlige fra loftet er ikke uvanlig. TG2 er valgt for å belyse risikoen dette innebærer for forhold som ikke er avdekket. Foreslått tiltak for borettslaget er at det gjennomføres undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand slik at hele risikobildet kartlegges ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 2	4. Etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i kjøkken/stue, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 19 mm. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk og yttervegger i trekonstruksjoner med liggende trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende

TG 2	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.

Vinduer og ytterdører

Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 2020. Vinduer med to-lags og tre -lags glass med karmer/rammer av treverk fra 1981-2020.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 2	Vinduer og omramming	TG2 gjelder vinduer fra 1981: vinduene viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong. Rekkverkshøyde er målt til 0,89 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall og plater. Gulvoverflate belagt med treheller.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

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

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

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

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

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

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

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



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold
Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som beliggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Boligen er imidlertid en del av et større boligkompleks, og basert på boligens plassering i bygget vurderes det som lite sannsynlig at den aktuelle boenheten blir påvirket i nevneverdig grad av de aktuelle naturforholdene. Det anses derfor ikke å være behov for særskilte tiltak eller ytterligere utredning knyttet til dette forholdet for den aktuelle boligen. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold kan ha betydning for eventuelle fremtidige tiltak eller endringer som gjelder felles bygningsmasse i boligkomplekset, og som dermed kan påvirke beboerne indirekte.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 40645987

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elzbieta Anna Zalomska	9578-5999-4-2506096	2026-08-17 10:08:39
Slawomir Karol Tomczak	9578-5999-4-2225835	2026-08-12 15:38:50

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
12. aug. 2026

Oppdragsnummer
47-0078/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Karl Staaffs vei 5, 0665 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Jessheim

Selgere
Slawomir Karol Tomczak, Elzbieta Anna Zalomska

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. august 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boretslag

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boretslag

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boreslag

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boretslag

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: 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

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 47-0078/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Slawomir Karol Tomczak	**2026-08-12**	**Elzbieta Anna Zalomska**	**2026-08-17**

Identifikasjon

Slawomir Karol Tomczak

Identifikasjon

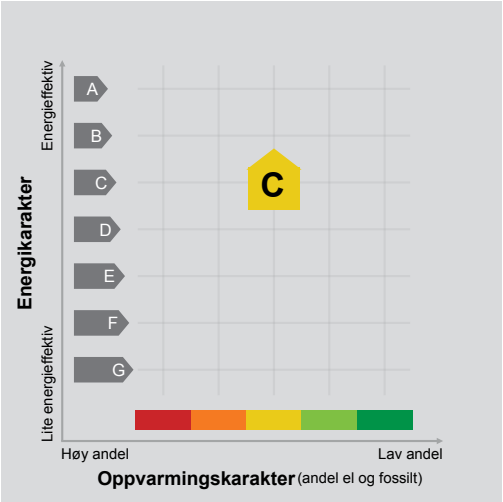
Elzbieta Anna Zalomska

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	11
Postnummer	0665
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	131
Bruksnummer	64
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80289553
Merkenummer	Energiattest-2025-207734
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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (11)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Karl Staaffs vei 21	80289553	H0401	0	0	193
Karl Staaffs vei 9	80289545	H0401	0	0	290
Karl Staaffs vei 5	80289545	H0401	0	0	338
Karl Staaffs vei 23	80289553	H0401	0	0	125
Karl Staaffs vei 7	80289545	H0401	0	0	291
Karl Staaffs vei 19	80289553	H0401	0	0	239
Karl Staaffs vei 7	80289545	H0402	0	0	396
Karl Staaffs vei 25	80289553	H0402	0	0	300
Karl Staaffs vei 9	80289545	H0402	0	0	122
Karl Staaffs vei 21	80289553	H0402	0	0	252
Karl Staaffs vei 23	80289553	H0402	0	0	343

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1954

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	68 m²

Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	68 m²
Totalt BRA	68 m²
Oppvarmet luftvolum	163 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	66,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	204 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,70
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.3.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	114,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	2,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	185,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 183 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	120,34 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 378 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	120,34 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 183 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 183 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 183 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	48,8 %

ET ROMERIKE EIENDOM AS
Nordvik Jessheim v/Silje Roska
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: s.roska@nordvikbolig.no

Deres ref.: 47-0078/26 . Vår ref.: 6009-1-044 Dato: 18.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ulven Borettslag
Organisasjonsnr:	947851217
Andelseier:	Tomczak, Slawomir Karol
Medeier:	Zalomska, Elzbieta Anna
Leilighetsnummer:	044
Adresse:	Karl Staaffs Vei 5, 0665 OSLO
Andelsnummer:	338
Gnr.	131
Bnr.	64
Borettsinnskudd:	Kr. 7 545,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7248492.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader øker med 10% fra 01.07.2026. Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann. Felleskostnadene vil til enhver tid reflektere det kostnadsnivået borettslaget har og styret vil med bakgrunn i det beslutte rett nivå for felleskostnader.
Borettslaget har noen utendørs p-plasser til leie (følger ikke leiligheten ved salg). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved registrering av nye leietakere. Alle leiligheter får utdelt parkeringsbevis til borettslagets parkeringsplasser ved Ringveien. Leie til garasje kommer i tillegg til opplyste felleskostnader. Forbruk for strøm elbil blir fakturert direkte fra strømselskap. Ved eierbytte påløper det i tillegg administrasjonskostnader til forretningsfører. Enkelte andelseiere har leierett til garasje. Leierett til garasje følger ikke automatisk leiligheten ved salg. Den må selges til en andelseier i borettslaget. Se forøvrig vedtektene.Dersom garasjen ønskes overdratt til de samme som kjøper leiligheten, må dette opplyses spesifikt sammen med melding om salg av leiligheten.
Gateparkering i området er gratis. Styret jobber med å etablere beboerparkering. Det finnes også noen faste plasser i borettslaget, som blir fordelt etter ansiennitet og legges ut når det blir ledige plasser. Borettslaget leier én parkeringsplass/grusplass av Oslo kommune, hvor beboere kan kjøpe årsabonnement for 3 000 kroner. I tillegg finnes det garasjer i området, hvor man kan kjøpe leierett fra andre beboere. Prisene ligger vanligvis mellom 80 000 og 120 000 kroner. Det påløper en fast månedlig kostnad til borettslaget på 750 kroner for garasjeleie.
Utskifting av vinduer og balkongdører - vedlikeholdsprosjekt som har gått siden 2017 - finansieres gjennom oppsparte midler. Borettslaget har planer om skifte/vedlikeholde tak, utskifting av utgangsdører og skifte calling anlegg, m.m. Det ble vedtatt på Generalforsamling 2022. Det kan bli høyere fellesgjeld og felleskostnader nårborettslaget foretar nødvendig vedlikehold. Styret i borettslaget jobber med salg eller utleie av utleieleiligheter i borettslaget.
Borettslagets hjemmeside: www.ulvenborettslag.no
Selskapet fester tomt av Kirke og Undervisningsdepartementet for en avtaleperiode på 99 år f.o.m. 01.10.1953. Festet tomt, for kopi av festeavtalen må Kartverket kontaktes.
Dersom eier har "strøm fryseboks" som kategori betaler denne andelseieren for strøm til fryseboks i kjeller. Dette kravet vil følge leiligheten til ny eier dersom det ikke dokumenteres at strømuttaket er demontert.
Forespørsler om godkjenning av nye andelseiere skal kun sendes OBOS Eiendomsforvaltning og blir behandlet her. Vennligst ikke send dette til styret i borettslaget. Borettslaget har noen utendørs p-plasser til leie (følger ikke leiligheten ved salg, og må sies opp direkte til styret ved fraflytting). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved registrering av nye leietakere. Alle leiligheter får utdelt parkeringsbevis til borettslagets parkeringsplasser ved Ringveien. Ny eier skal betale kr 260,- for nye skilt til postkasse og ringetablå. Dette blir fakturert

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208029436
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	93 052 146,00
Innfrielsesdato:	30.05.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208061747
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	2 764 606,00
Innfrielsesdato:	30.11.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 668,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 668,20	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	359,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 226,-
Annen formue:	19 148,-
Gjeld:	234 304,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208029436
Restsaldo:	220 752,42
Kapitalkostnader:	1 472,70
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208061747
Restsaldo:	6 551,48
Kapitalkostnader:	42,31
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 227 303,90,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

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.

Fornebu Forvaltning

Tilbud ekstern styreledelse

Ulven Borettslag

Oslo / 25.03.2026





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 eksterne styremedlemmer

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 et år våren 2026 frem til ordinær generalforsamling avholdes i 2027.

Tamara Butenko Christensen velges som eksternt styremedlem for en periode på et år fra våren 2026 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

Ekstern styreleder- og medlem skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen til andelseiernes 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 465 000,- pr år, og til styremedlemmet (Tamara Butenko Christensen) kroner 155 000,- 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 av styreleder 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, 25.3.2026

Fornebu Forvaltning AS v/Heidi Moestue Sannes og Tamara Butenko Christensen	Ulven Borettslag

Emne: FW: Valgkomiteens innstilling.
Dato: tirsdag 5. mai 2026 kl. 11:17:01 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Heidi Moestue Sannes <hms@fornebuforvaltning.no>
Til: Heidi Moestue Sannes <hms@fornebuforvaltning.no>

-----Opprinnelig melding-----
Fra: Espen Drejer <edrejer@mac.com <mailto:edrejer@mac.com>>
Sendt: fredag 24. april 2026 11:17
Til: Trine Normann <Trine.Normann@obos.no <mailto:Trine.Normann@obos.no>>
Kopi: ulven@styrerommet.no <mailto:ulven@styrerommet.no>; Vedran Pasic <Vepa.vp@gmail.com <mailto:Vepa.vp@gmail.com>>; Terje Norløff <tno@bovena.no <mailto:tno@bovena.no>>; Drejer Espen <edrejer@mac.com <mailto:edrejer@mac.com>>
Emne: Valgkomiteens innstilling.

Valgkomiteens innstilling til valg av styremedlemmer på generalforsamling 20.05.2026

1.
Styreleder (velges for 1 år)
Heidi Moestue Sannes stiller til gjenvalg som styreleder.
Valgkomiteen støtter hennes kandidatur.

2.
Styremedlem (innleid på lønnsvilkår som vedtatt på siste generalforsamling) (velges for 1 år).
Tamara Butenko
Valgkomiteen støtter hennes kandidatur.

3.
Styremedlem (velges for 2 år)
John Magnar Kampesæter.
Valgkomiteen innstiller Kampesæter som styremedlem for 2 år, og han erstatter Helge Aurheim.

Det vurderes at Kampesæter vil bidra med fornyelse til styret og med en solid håndverkskompetanse.
Valgkomiteens ser behov for å rekruttere nye kompetente andelseiere som ønsker å gjøre en innsats for vårt borettslag.

Framover må det jobbes med rekruttering av kandidater til styrelederverv og fornying av styret.

Med hensyn til Terje Norløff sitt skriv, (21.04.26) hvor han presentere sin foretrukne kandidat som valgkomiteens innstilling, krever flertallet i valgkomiteen at dette sees bort fra. Det vises til brev fra valgkomiteens flertall sendt 25.03.26.
Vi ser ikke behov for å fortsette en videre meningsutveksling rundt eventuelle uoverensstemmelser.

Med hilsen valgkomiteen

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.05.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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

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

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.

Ordensregler

for

Ulven Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 03.05.2006
Sist revidert på generalforsamling 27.05.2024

1 Generelt

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

2 Leilighetene.

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

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

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

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

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

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

3 Trapperom, fellesrom, kjellere etc.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Borettslagets område.

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

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

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

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

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

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

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

5 Gyldighet.

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

Vedtekter
for
ULVEN BORETTSLAG

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

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

Notat

Til: **Dato: 23092013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 199202234-11**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Karl Staaffs vei 5 - 11

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
x	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	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

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
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.

SKI. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 06 JUNI 2005

Deres ref:
Tore Moger/
Guro Karoliussen

Vår ref (saksnr): 200311563-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Gunn Flovik Espeland

Arkivkode: 531

Byggeplass:	KARL STAFFS VEI 5-17	Eiendom:	131/64
Tiltakshaver:	Ulven Brl v/Thomas Jahnsen	Adresse:	Karl Staffs vei 6, 0665 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KARL STAFFS VEI 5-17

Jfr. plan- og bygningslovens § 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
Næring og anlegg, Nybygg

Hans Olav Balterud
for avdelingsleder

Gunn Flovik Espeland
saksbehandler

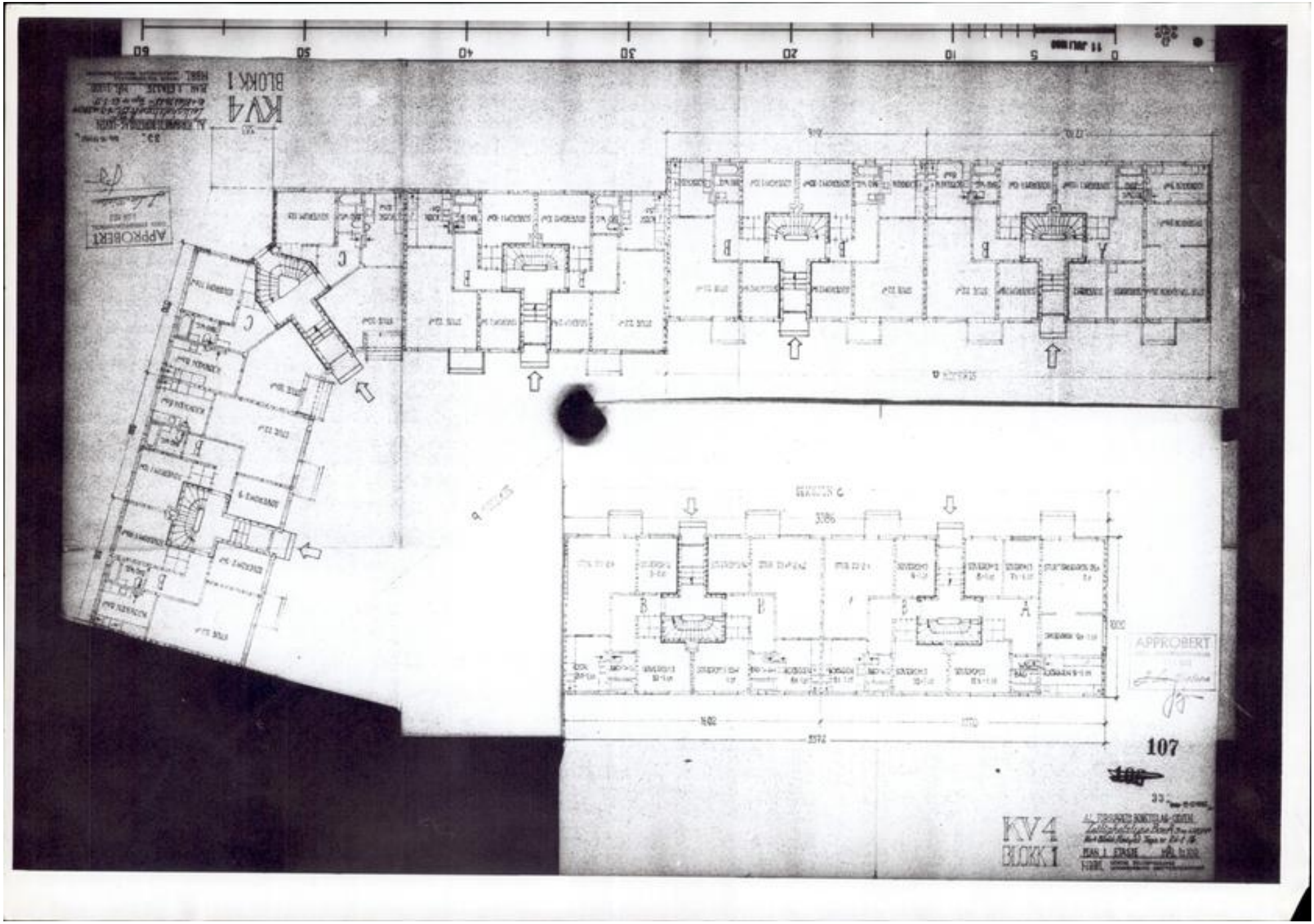
Kopi til:
Ulven Brl v/Thomas Jahnsen, Karl Staffs vei 6, 0665, OSLO

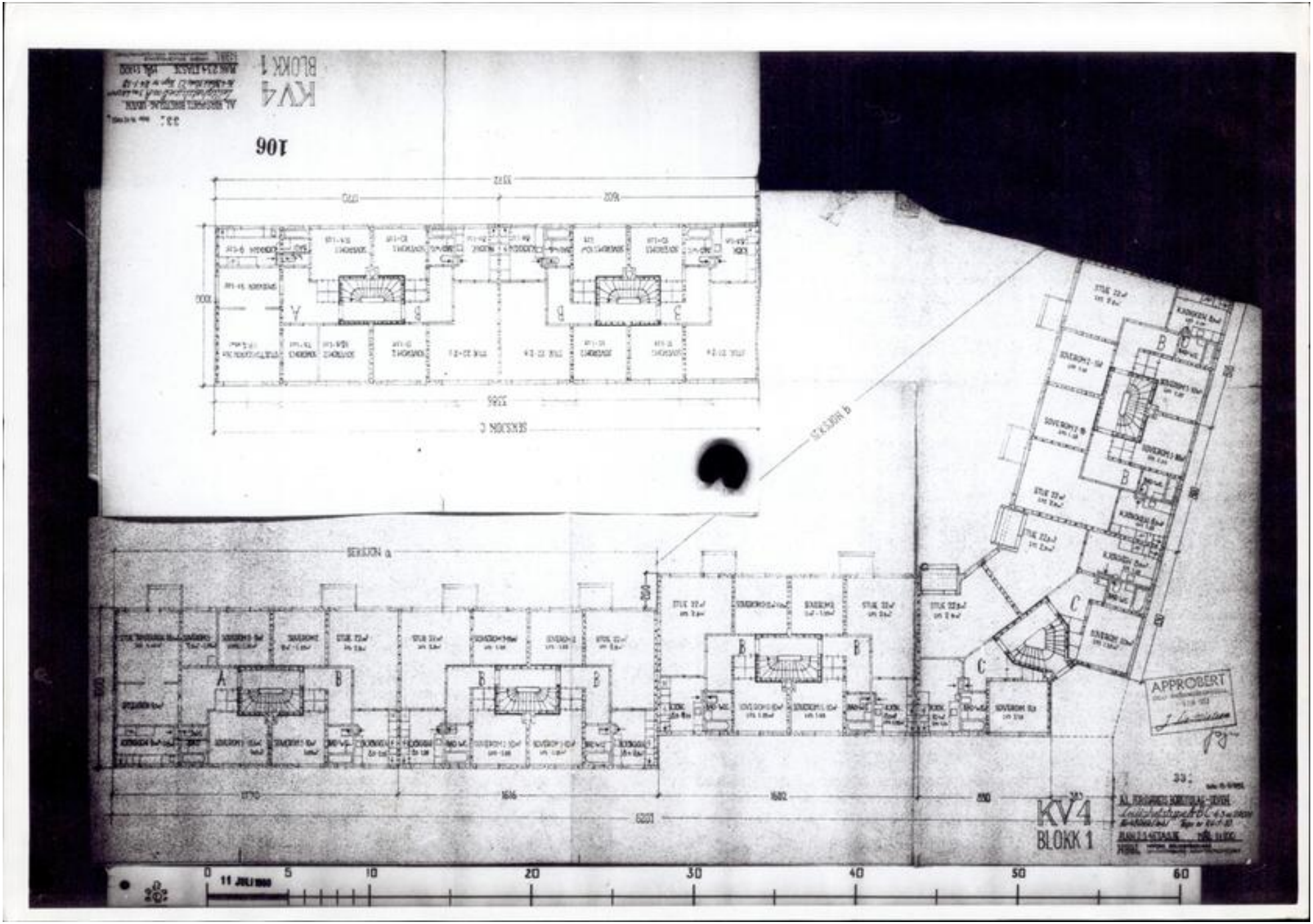
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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


KV4
BLOKK 1
APPROBERT
107
KV4
BLOKK 1


KV4
BLOKK 1
APPROBERT
SNITT a
SNITT b
SNITT c
0 5 10 20 30 40 50 60

~~131-54~~ 132-1 Bolig 1 kv. IV

Arbeidets art: | 1/53

Byggningens art: Boligblokk

Byggherre: Forsvarets Boligbyggelag Nidaros

Byggemelder:

Ansvarshavende: Anders Aarflot (2390) grunn - betong
O. Sandberg (1936) rør - puss

A

A

Byggetillatelse 23/10-53

Brukstillatelse 13/1-54

UTTALELSER				APPROBASJON		FERDIGKONTROLL	Tillatt påvist		Gravetillatelse
Byplankont.				Dato 9/6-53	N.nr.	Puss- og innredn.tillatelse			
Helseråd					Bet. 19/6-53	Brukstillatelse		B	
Brannvesen				Dato 26/7 58	N.nr. 285	Ferdigbes.		C 31/1-53	14/10-53
V. & k. v.				tillegg	Bet. 14/11 58	Frist mangler	Bunnly kloker	D	
				Dato	N.nr.		14/4 59	E	
					Bet.	7.11.6, 12/10 59		F	
				Dato	N.nr.	Mangler rettet 5/10 60		G	
Granskning					Bet.	Pipeattest 23/10-53		H	
Fasaderåd				Dato	N.nr.	Gateattest 17/4-58		I	
Bygn.råd					Bet.	Vannattest 17/4-58		J	
				Dato	N.nr.	Hageattest 17/4-58		K	
					Bet.	Ferdigattest 2/11-60		L	

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
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.

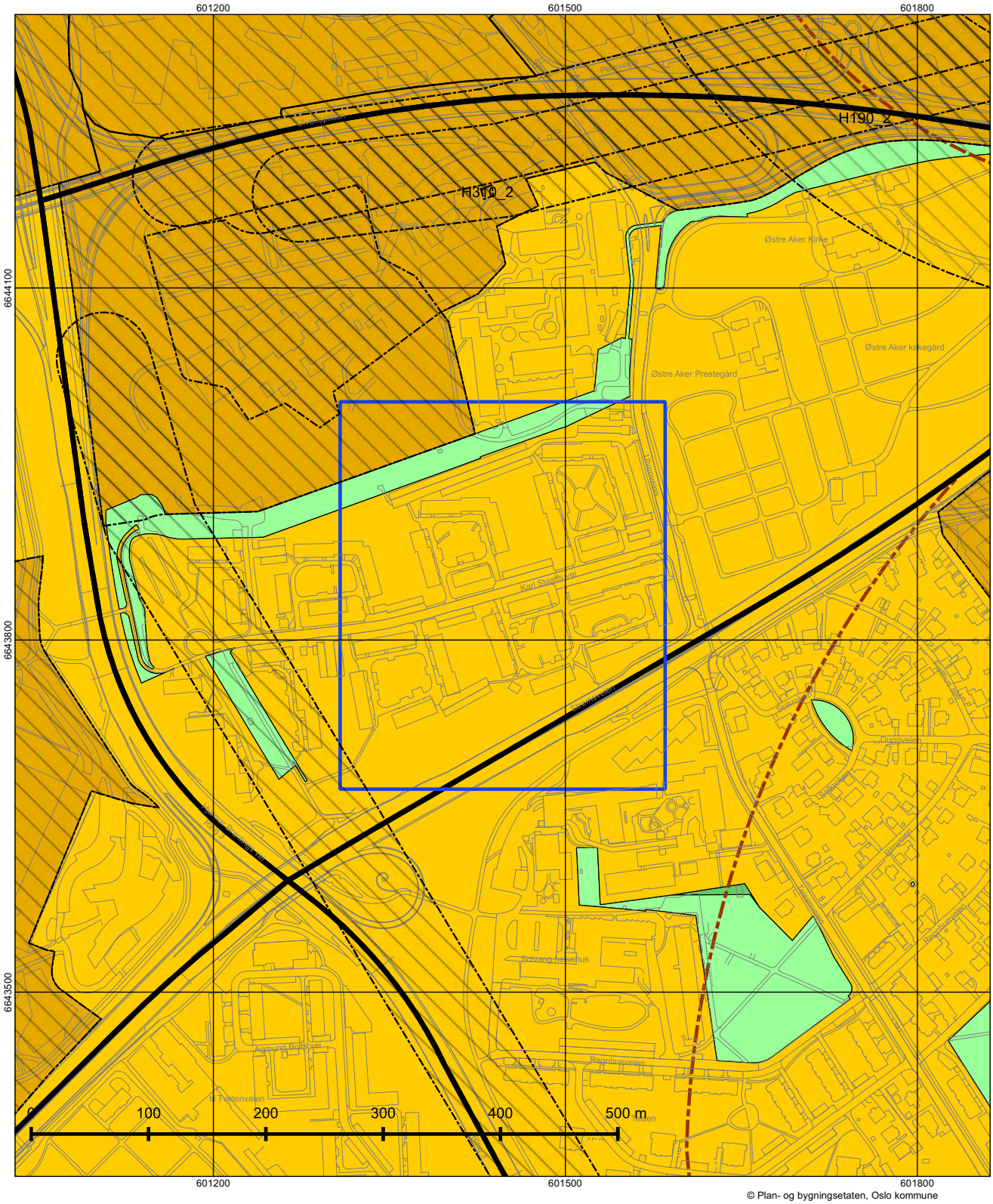
PlottID/Best.nr: 161739/ 86538101
Deres ref.:
Adresse: Karl Staaffs vei 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 131/64

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: 17.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161739/86538101
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



Oversiktskart

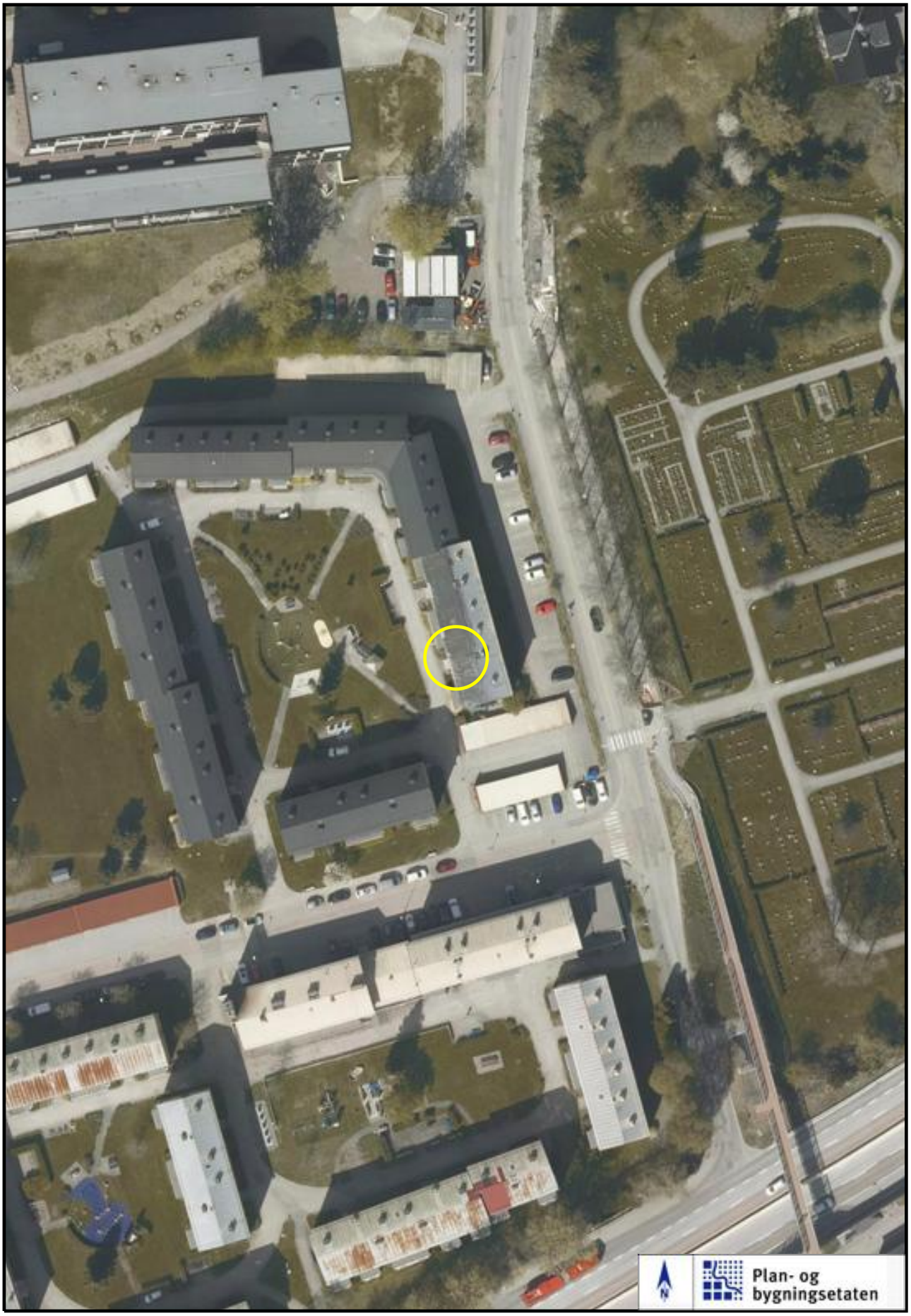
Adr.: Karl Staaffs vei 5

Gnr bnr : 131 / 64



Dato: 18.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Karl Staaffs vei 5

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 17.08.2026

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 17.08.2026
Kunde: Silje Roska
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538101
Deres ref: 9409685

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 131, BNR. 64.

Vi viser til bestilling av 17.08.2026 for eiendom gnr. 131, bnr. 64.

GNR. 131 BNR. 64

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.08.1959.

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

54508 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

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

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-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

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

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

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

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).

Erklæring
vedrørende

25 JULI 1962
9235

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

Garasjer
Arbeidets art

61/4050
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

Skjøtelinnehavers underskrift.

GODKJENT

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

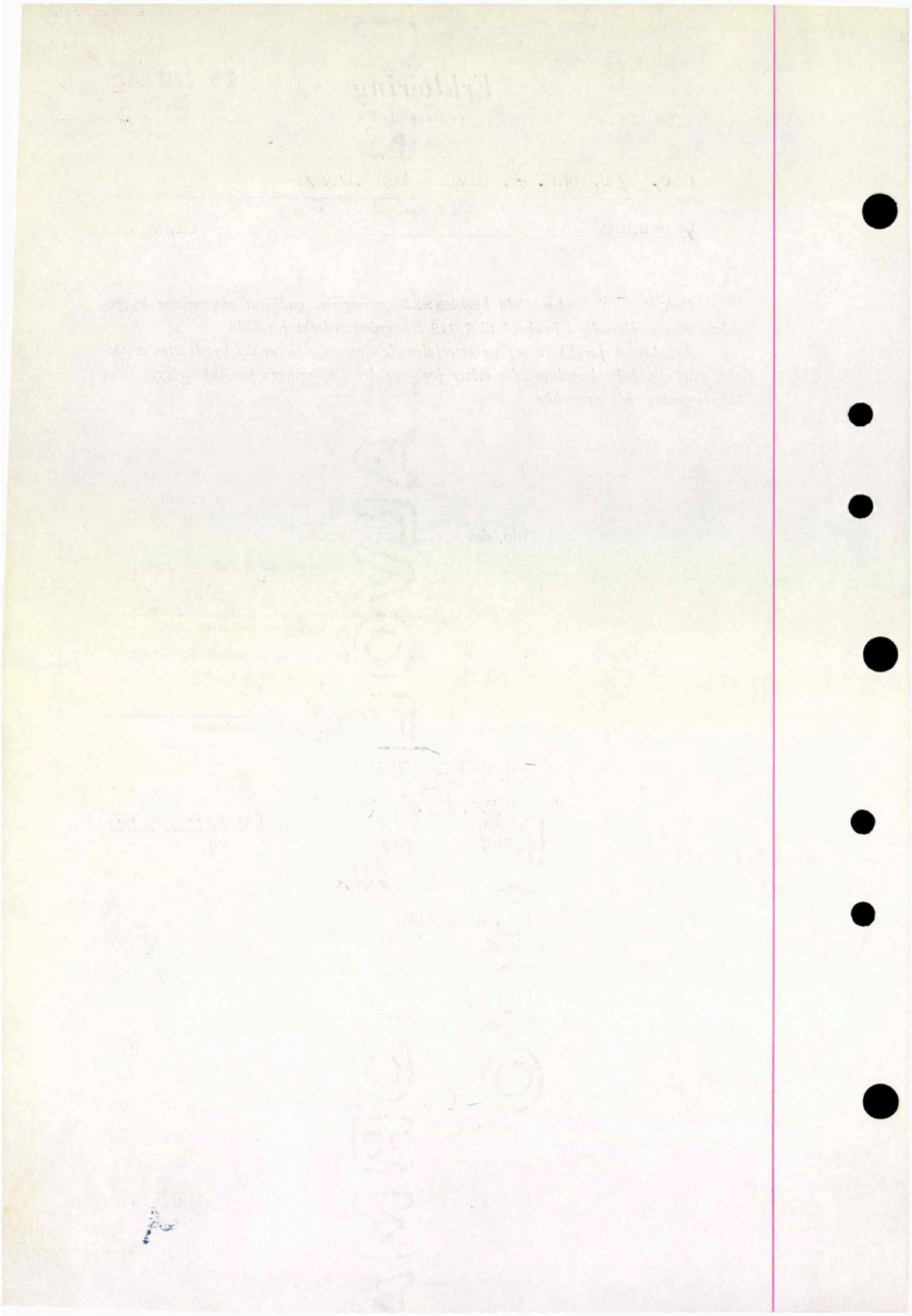
G. Queseth

Thor Fuglerud

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

Avskriftens riktighet bekreftes

1000 - R. A. - 9-60.



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. Ramm
Byggherrens underskrift.

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

G O D K J E N T

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

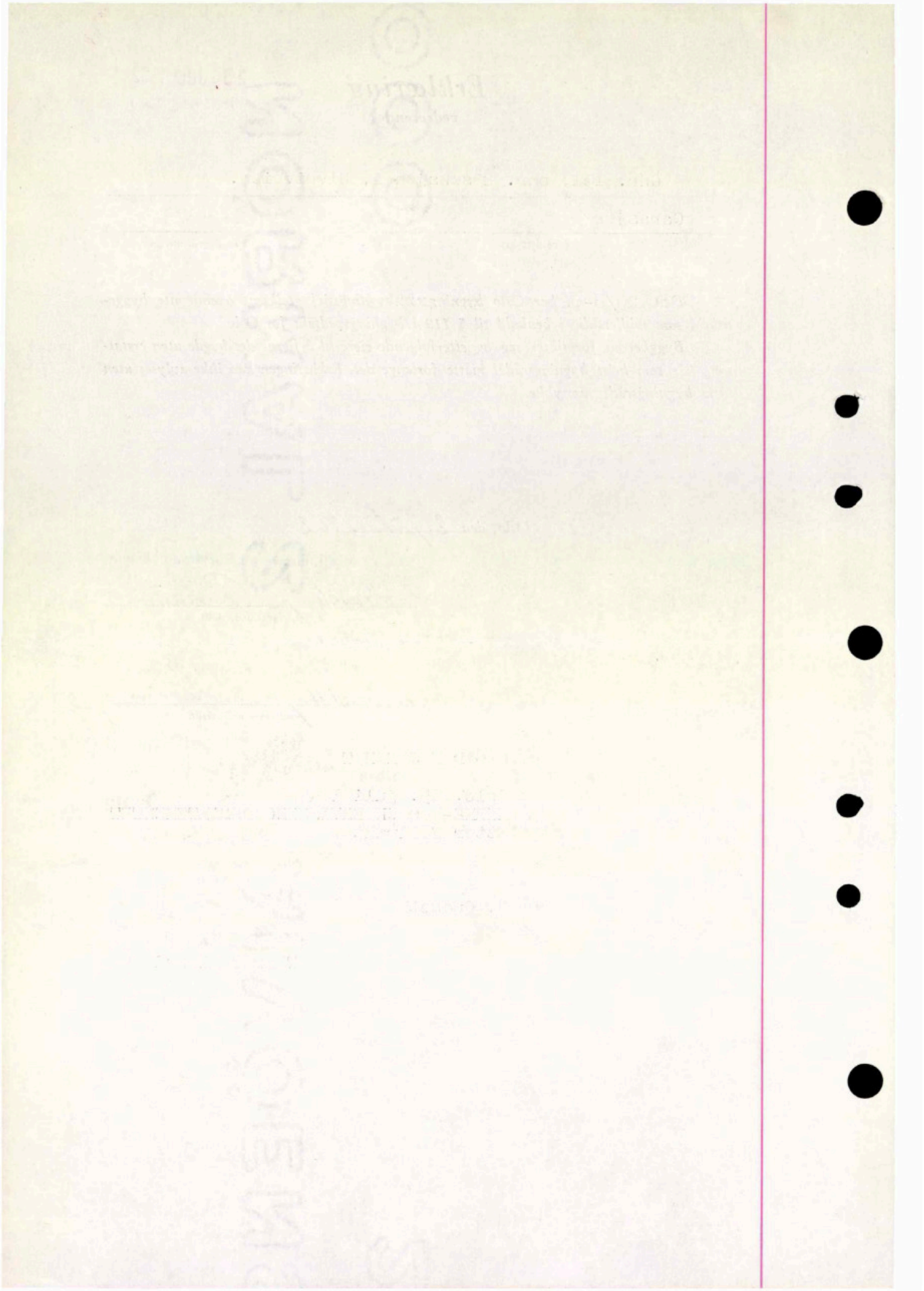
G. Queseth

Thor Fuglerud

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

Avskriftens riktighet bekreftes

1000 - R. A. - 9-60.



Erklæring
vedrørende

3 MAI 1962
5121

Gnr. 131, bnr. 64, Karl Staffsvei, Ulven.
Eiendom

Fryseboksbus.
Arbeidets art

61/3633.
Bygn.kontr. j.nr.

Den 12/3-62 *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 5-4-1962

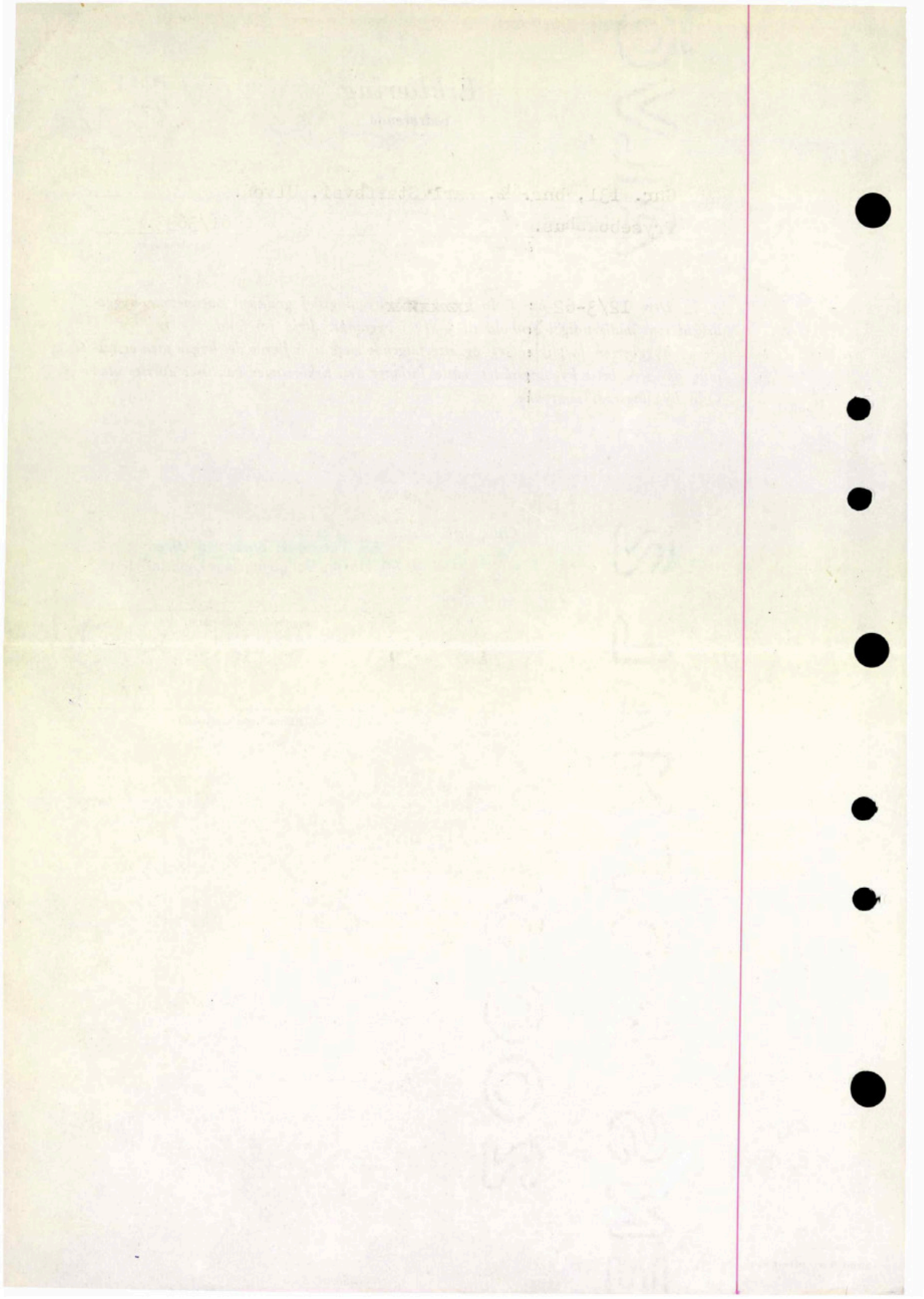
A/L Forsvarets Borettslag Ulven
v/ A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund

Byggherrens underskrift.

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens rik'ighet bekreftes:

1000-9-61-Offset-Rådh.



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 skjönn til bestemmelse om - og i tilfelle til hvilket belöp - den årlige festeavgift bör forhöyes eller nedsettes, under hensyntagen til rentenivået og til endringer i parsellens verdi som ikke skyldes festerens egne foranstaltninger.

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

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

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

5. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har Kirkedeparte-

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

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

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

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

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

Slikt frembortfeste må skje på vilkår som ikke strider mot bestemmelsene i denne kontrakt. Omkostninger ved slik oppdeling er departementet uvedkommende.

8. Når festet av hvilken som helst grunn opphörer, påhviler det ikke departementet noen innlösningsplikt for hus, eller anlegg på parsellen eller noen erstatning for utförte forbedringer, hvorimot parsellen - forsåvidt det ikke treffes annen overenskomst - kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 1 - ett - år etter festets opphör.

Skulle festet opphöre mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av kreditt - eller hypotekforeninger, eller hvor försteprioritets panterett for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet ha rett til å sette festeren ut av parsellen og husets eller husenes besittelse. Ryddiggjörelse skal da ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til festerettens overföring til ny fester, mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

9. I tilfelle av avståing av parsellen eller deler derav til grunn for gate, vei, bane, kraft- og telefonledninger og liknende, hvortil det - om ekspropriasjon ikke finner sted - behöves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatninger grunneieren og innbetales til denne eller det offentlige uten at det tilkommer festeren noen annen erstatning for dette enn at festeavgiften nedsettes i forhold til störrelsen av det avståtte areal. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjönn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfeller hvor grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.

10. Festeren overtar fra festetidens begynnelse å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, eller en etter störrelsen forholdsmessig del av de skatter m.v. som påhviler prestegården. Festeren må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc., og har - uten erstatning av departementet - å finne seg i enhver bestemmelse som vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndigheter måtte fastsette vedrörende parsellen.

11. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen, så som utgifter til utferdigelse og tinglysning av målebrev, stempling og tinglysing av festekontrakten m.v.

Som fester:
Oslo, den 19 oktober 1959.

Johs Bjugn (Sign.) I. Wendelborg (Sign.)
A/L FORSVARETS BORETTSLAG ULVEN

Som bortfester:
Oslo, den 21.oktober 1959.
Kirke- og undervisningsdepartementet
Etter fullmakt:
Ö. Jahr (S)

Avskriftens riktighet bekreftes:
Sigurd Fasmer

Eigil Holm (S)

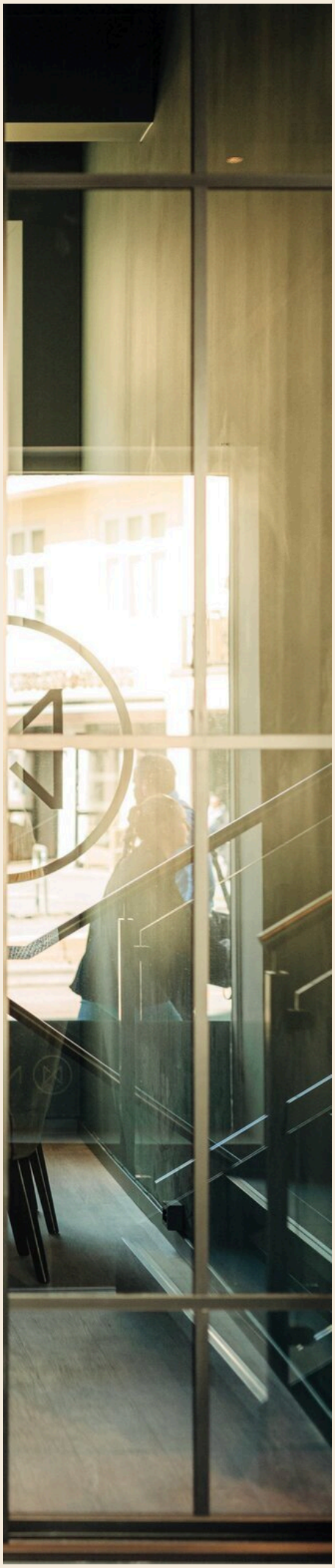
Stempelmrk. Kr. 2900.- ~~11/10.-~~
Kassert den 4/11-59 av
Lyster.

Velkommen til

Nordvik Jessheim

Jessheim og Romerike er et område i sterk vekst, med et boligmarked som tiltrekker seg et bredt spekter av kjøpere helt fra unge førstegangskjøpere til barnefamilier som verdsetter nærhet til Oslo og trygge, gode lokalsamfunn. Vi kjenner markedet svært godt, fra Ullensaker, Eidsvoll, Nes og Nannestad til Lillestrøm og resten av Romerike. Den lokalkunnskapen bruker vi aktivt for å gi deg gode råd og sørge for et trygt boligsalg med best mulig resultat. Hos oss får du én fast megler som følger deg gjennom hele prosessen – fra første møte til oppgjøret er gjennomført. Vi tar hånd om alt det formelle, slik at du kan føle deg trygg hele veien.

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



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 47-0078/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Karl Staaffs vei 5 0665 OSLO
Matrikkel: Gnr 131, bnr 64 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Andreas Petter Christophersen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Jessheim
a.christophersen@nordvikbolig.no
918 69 050