NORDVIK

Ulvenveien 90C

1 soverom | 45 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Ulvenveien 90C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Vedlegg
55	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.03.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig og innbydende 2-roms i nybygg fra 2024! Sydvendt markterrasse på 14 kvm, felles takterrasse og vannbåren varme

Prisantydning	**3 140 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 959 786,-**
Fellesgjeld	**1 810 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**11 747,-**
BRA-i	**45 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

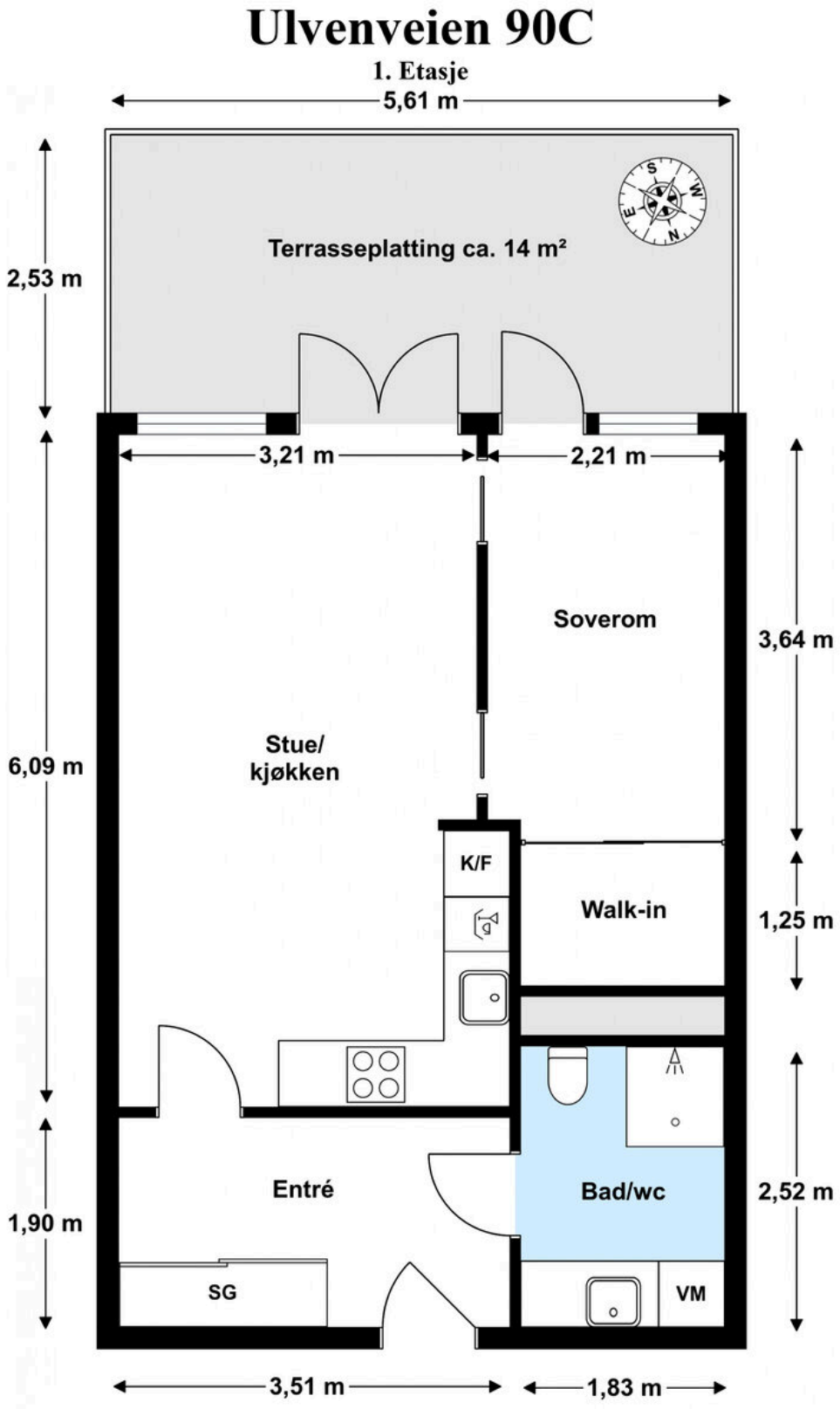
Velkommen til Ulvenveien 90C - presentert av Line Strifeldt Johannson ved Nordvik Bolig. Dette er en moderne og romslig 2-roms leilighet med en stor, solrik og sydvendt markterrasse. Boligen fremstår som lys, luftig og innbydende, med en åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en sosial og funksjonell planløsning. Videre byr leiligheten på et delikat bad med opplegg for vaskemaskin, samt et romslig soverom med tilknyttet walk-in garderobe.

Kort fortalt:

- Nybygg fra 2024 med nyboliggaranti
- Sydvendt terrasseplatting på 14 kvm
- Balansert ventilasjon
- Vannbåren varme
- Disponerer 1 bod på 3 m² i kjeller
- Felles takterrasse
- Ved full innfrielse av IN-lån vil felleskostnadene reduseres til kr. 3 602 pr. mnd

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS
















PARIS

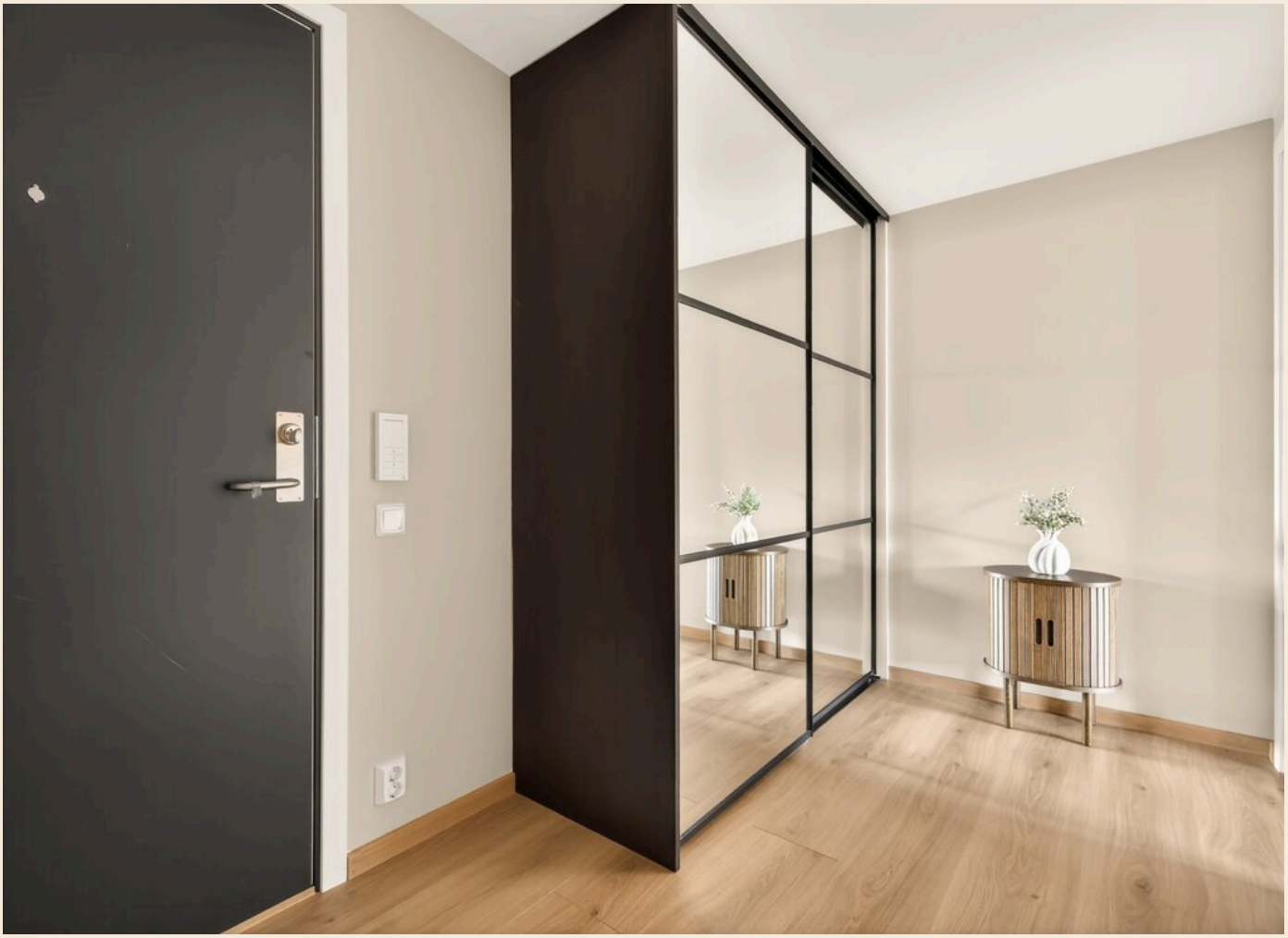





PARIS








90C

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0111/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ulvenveien 90C, 0581 OSLO
Gnr 122, bnr 520, snr 1 i Oslo kommune
Andelsnr 74 i Ulvenkroken 1 Borettslag, org.nr. 932123894

Selgere
Danish Butt
Sawera Ibrahim

Kjøpesum og omkostninger
3 140 000,- (Prisantydning)
1 810 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 950 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 959 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 969 286,- (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
2024

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 48 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, bad/wc, soverom, walk-in closet, stue/kjøkken
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 14 kvm. Markterrasse

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
1.Etasje: Entré, bad/wc, soverom, walk-in-closet og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til sydvestvendt terrasseplatting på ca. 14 m² (TBA). Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,50 m.

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 3,0 m² (BRA-e).
Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Kommentar:
Lovlighet: Det foreligger byggetennig ifm. rammesøknad datert 07.06.2022.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 3 kvm.

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

Standard
Stue:
Lys og innbydende stue med store vindusflater fra gulv til tak, som gir rikelig med naturlig lys og gode utsiktsforhold. Rommet har god plass til sofagruppe med tilhørende møblement, og fremstår som både romslig og trivelig. Fra stuen er det direkte utgang til en herlig markterrasse.

Markterrasse:
Fra stuen har man adkomst til en hyggelig, solrik og sydvendt markterrasse på ca. 14 kvm. Her er det god plass til utemøbler, sittegruppe, grill og beplantning. Terrassen er skjermet med skillevegger i impregnert tre, og er utstyrt med utelamper samt strømuttak. Terrassegulv i impregnert tre og beplantning i front gir et grønt og innbydende preg.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og bidrar til en luftig og sosial planløsning. Innredningen er fra HTH, med stilrene, glatte fronter i grå/beige utførelse og lyse, laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kombinert kjøle-/fryseskap fra Electrolux. Ventilator er tilkoblet ventilasjonsanlegg. Det er installert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler) i kumskap. Over kjøkkenbenken er det laminerte plater, to doble stikkontakter og LED-belysning under overskap.

Bad:
Delikat, flislagt baderom med moderne innredning bestående av servantseksjon med hvite, glatte fronter, heldekkende laminert benkeplate og nedfelt servant. Badet er utstyrt med ettgreps armatur, speil og downlights. Dusjhjørne med nedfelt dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Det er opplegg og plass til vaskemaskin under benkeplate. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig lekkasjespalte. Gulvet er flislagt med vannbåren gulvvarme, og veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med downlights gir et moderne uttrykk.

Soverom:
Soverom med adkomst via skyvedører fra stuen. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er også direkte utgang til markterrassen, som gir gode luftemuligheter. Fra soverommet er det adkomst til en praktisk walk-in garderobe med rikelig lagringsplass.

Entré:
Innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Stor skyvedørsgarderobe med speilfronter gir gode oppbevaringsmuligheter. Dørcalling med åpner er praktisk plassert ved inngangsdøren.

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

Parkering
Det medfølger ikke biloppstillingsplass.

Det er 62 parkeringsplasser i Ulvenkroken. Parkeringsplasser kan bare eies av andelseiere i borettslaget. Det samme gjelder ved utleie.

Like ved blokken er det en underjordisk garasje hvor man kan stå parkert mot betaling.

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

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

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

Utvendig:
Leilighetsbygg over 10 etasjer og kjeller oppført i 2024. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Drenering er ukjent for takstmann, men det forutsettes at dette er utført i henhold til praksis for byggeåret. Bærende konstruksjoner av betong og stål. Etasjeskillere i betongelementer.
Yttervegger i utfyllende trebindingsverk. Fasader er pusset/malt og kledd med fasadeplater.
Flat takkonstruksjon, forutsatt tekket med takpapp/asfalttakbelegg.
Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapp og gangareal i betong belagt med fliser, samt felles midtgang/korridor med flislagt gulv, malte overflater og systemhimling.

Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 2- lags

glass datert 2023. Fabrikklakkert, glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull (EI30/Rw40dB). Malt tofløyet terrassedør i tre med 3-lags glass, datert 2023 (stue). Malt terrassedør i tre med 2 -lags glass, datert 2023 (soverom). Sydvendt terrasseplatting på ca. 14 m². Terrassegulv i impregnert tre. Skillevegger mot naboer i impregnert tre. Det er montert utelamper med strømuttak. Bomsterbed/beplantning i front. Tilgang til felles takterrasse.

Innvendig:
Gulv: 1-stavs laminatgulv i entré, soverom, walk-in-closet og stue/kjøkken.
Vegger: Hovedsakelig av malte slette flater (malte plater og malt puss/betong). Kontrastvegg med spileplater i stue.
Himling: Nedsenket himling med plater i entré. Malte betongelementer i soverom, walk-in-closet og stue/kjøkken.
Takhøyden i stue/kjøkken er ca. 2,50 m.
Hvite glatte innerdører, type Swedoor. Hvite glatte skyvedører til soverom.
Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med sorte detaljer og speildører i entré. Walk-in-closet med speilsyvedører og garderobeskap. Plissegardin på stuevindu og terrassedør.

Tekniske installasjoner:
Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
Vannbåren varme med radiatorer og gulvvarme på bad/wc. Fordelerskapet er lokalisert på bad/wc. Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert på bad/wc.
Stoppekraner og vannmålere er lokalisert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør i pvc/plast. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc. ObosOpenNet TV- og bredbånds tilknytning. Dørtelefon/porttelefon. Boligen har røykdetektorer og sprinkleranlegg. Boligen er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg. 230V TN-S systemspenning. Skjult og jordet elektrisk anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i entré: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og 9 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er plassert i felles el-tvla/skap i fellesareal.

Tilstandsgrader:
Kun blitt gitt TG1.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

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

Oppvarming
Vannbåren varme.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 11 747,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto energi, internett, nedbetaling av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, generelle driftskostnader m.m.

Herav:
Lån nr: 1636948945; IN lån 1 - Akonto renter: 8 145,-
Felleskostnader: 2 805,-
Akonto energi: 668,-
Internett: 129,-

Lånet er avdragsfritt frem til 30.12.2029. Etter denne datoen vil de månedlige avdragene utgjøre cirka kr 1 400 pr. mnd. Opplysningene er basert på tall fra regnskapet.

Ved full innfrielse av IN-lån vil felleskostnadene reduseres til kr. 3 602,-

Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp.

Internett og TV betales utenom felleskostnader og ordnes gjennom Obos Nett. Borettslaget har dog fått en god pris på internett via forhandlinger med OBOS, som inkluderer 1000mb inn/ut for kun 129kr/mnd som en kollektiv internettavtale.

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

Andre utgifter
Utover det som innbetales i fellesutgifter må det påregnes kostnader for strøm, internett m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 092 400,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 369 598,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett og TV betales utenom felleskostnader og ordnes gjennom Obos Nett. Borettslaget har dog fått en god pris på internett via forhandlinger med OBOS, som inkluderer 1000mb inn/ut for kun 129kr/mnd som en kollektiv internettavtale.

Borettslaget

Om borettslaget
Ulvenkroken 1 borettslag består av 180 leiligheter og har Obos som forretningsfører.

Frem til 31.12.2025 var eiendommen organisert som to borettslag (Ulvenkroken2 og Ulvenkroken1), fra og med 01.01.2026 er de samlet under ett med navnet Ulvenkroken1.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
- Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte hvor det ble overveldende flertall på å etablere treningsrom i garasjen.
- Det er gjennomført ettårsbefaring.

Innkalling til årsmøte 2026 med regnskap følger vedlagt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen (500,- pr. person). Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. 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.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 810 000,-pr. 26.03.2026

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato

Selskapets totale lån og vilkår:
Lån 1:
Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 16369581906
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,85%
Restsaldo: 107 150 000,00
Innfrielsesdato: 30.01.2065
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12
IN lån: Ja
Restsaldo for leiligheten: 0,00
Kapitalkostnader for leiligheten: 0,00
Avdragsfrie perioder til og med Januar 2030

Lån 2:
Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 16369489457
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,85%
Restsaldo: 521 830 000,00
Innfrielsesdato: 30.01.2064
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN lån: Ja
Restsaldo for leiligheten: 1 810 000,-
Kapitalkostnader for leiligheten: 7 241,-
Lånet er avdragsfritt frem til 30.12.2029. Etter denne datoen vil de månedlige avdragene utgjøre cirka kr 1 400, med samlede kapitalkostnader på om lag kr 8 641 per måned.
Opplysningene er basert på tall fra regnskapet.

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.

IN-lån: Begge lånene har IN-ordning.
Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Borettslaget har inngått avtale med OBOS Eiendomsforvaltning om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Ved henvnedelse til OBOS kan andelseiere nedbetale på sin fellesgjeld to ganger pr. år, 30/3 og 30/9.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen

Fellesformue
Kr 16 163,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fra regnskapet til Ulvenkroken 1 borettslag:
Selskapets disponible midler pr. 31.12.2025 var på kr. 591 158,-
Årsresultatet pr. 31.12.2025 var på kr. 39 700 121,- mot budsjettert 453 000,- for 2026

Fra regnskapet til Ulvenkroken 2 borettslag:
Selskapets disponible midler pr. 31.12.2025 var på kr. 348 750.
Årsresultatet pr. 31.12.2025 var på kr. 10 654 357,- mot budsjettert 181 000,- for 2026.

Selskapet eier 1924 / 14384 deler av Ulvenkroken Eierseksjonssameie.
Selskapet har proratansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet. Dette utgjør kr. 43 424.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold. Søknad skal sendes styret via Vibbo og eier må følge regler for dyrehold. Se husordensregler vedlagt for utdypende informasjon.

Borettslagets forsikring
Tryg forsikring
Polisenr. 3133311

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 693 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ulven er et sentrumsnært boligområde i bydel Alna, midt mellom Økern og Teisen og en del av Hovinbyen. Hovinbyen er et av Oslos største og viktigste satsingsområde i kommuneplanen. Hovinbyen skal koble sammen indre by og Groruddalen. Området blir

selvforsynt med butikker, serveringssteder og servicetilbud, og skaper en velfungerende og selvstendig forlengelse av indre by. De tre hovedplanene for området er en fremtidsrettet og klimasmart byutvidelse, et mangfold av attraktive byområder og en stor satsing på at gange, sykkel og kollektiv skal bli letteste og mest attraktive måte å ferdes rundt på.

Ulven er i stor vekst og blant annet kommer Construction City på Ulven. Dette er et 103 000 kvadratmeter stort kompleks hvor ulike aktører innen bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen samles. Relasjonen mellom bygget og bygulvet er viktig for ansatte i bygget, så vel som for beboere i Oslos nye bydel. Derfor planlegges det tilbud som bydelens beboere kan benytte seg av når de ønsker. Construction City står klart i 2025 etter planen.

Kiwi Ulven er nærmeste dagligvarebutikk. Fra boligen er det kort vei til kjøpesentre som Fyrstikktorget, Bryn og Alna senter med det du trenger av forretninger og servicetilbud. Torgbygget er ideelt for butikkvirksomhet, med god eksponering ut mot Ulvenveien. Kafébaren, småbutikker, sushi-restaurant og den store KIWI-butikken på Ulven danner et torg med møteplass.

Nærområdet kan by på grøntarealer med gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Hovindammen er en liten idyll med omkringliggende gangstier og grønne lunger som et attraktivt mål for turgåere. Nærhet til Østmarka kan by på flotte turstier, skiløyper, bade- og fiskevann. Den nye Vålerenga stadion, Intility Arena, rommer et bredt tilbud av aktiviteter. Arenaen inngår i konseptet Vålerenga kultur- og idrettspark og dekker hele området med Vallhall arena og treningsfeltet. Her finner man blant annet FitnessXpress, Valle Hovin Idrettsbarnehage, Vålerenga fotball elite, Valle Hovin videregående skole, stadionpuben ØST og Rema 1000.

God tilgang på offentlig kommunikasjon i området. Det er ca. 1 minutters gangen til busstopp på Ulven torg hvor linje 23, 24 og 125E går hyppig. Det er ca. 8 minutters gange til Økern T-bane og kun 5 minutter med bil til Sinsenkrysset.

Bebyggelse
Området består av nyere blokk og næringseiendom og er i stor utvikling.

Offentlig kommunikasjon
Kort vei til T-bane og bussholdeplass. Se Ruter.no eller app for linjer og avgangstider.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 11.10.2024. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

· Utsetting av blomsterkasser (som skillevegger) på noen av balkongene.
· Noe malerarbeid innvendig.
· Noe byggvask.
· Noen dører som ikke er ferdig bestykket ift låsing.
· Noen kompletteringer av trapperekkverk og håndløper på takterrasse.
· Igangkjøring av trykksettingsvifter og trykkavlastningsspjeld i oppgang C og D
· Innregulering av ventilasjonsanlegget.
· Flettverksgjerde mot barnehagens uteareal.
· Belegningsstein i området mellom oppgang D og S10.
· Siste rest av beplanting i uteområdet.
· Utlegging av sedum i et lite areal på takterrassen.
· Samt området det ikke søkes midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider skal være utført innen 10.10.2029.

Byggetegninger:
Det foreligger byggetegninger som stemmer overens med dagens planløsning.

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
Eiendommen er regulert til områder for bebyggelse og anlegg etter S-4832. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker:
- Ulvenveien 92 C - Planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn - oppføring av grunnskole og flerbrukshall - Ulven skole
Saksnummer: 202318515 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/06743
Mottatt sak: 19.12.2023

- Ulvenveien 89 med flere - bestilling av oppstartsmøte
Oppføring av næringsbygg
Saksnummer: 202551466 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/06741
Mottatt sak: 20.02.2025

- Kabelgata 1-39 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201606594 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/06838
Mottatt sak: 03.05.2016

Saken gjelder: KABELGATA 1 - 39. GNR. 122 BNR. 431 Omregulering av eiendommen med hensikt å transformere eiendommen fra industri til et nytt flerfunksjonelt område med bymessige kvaliteter.

- Knud Bryns vei 1 - 5 - Utarbeidelse av planforslag - Bolig, næring og barnehage
Saksnummer: 202216494 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/06752
Mottatt sak: 11.11.2022

- Østre Aker vei 29 - utarbeidelse av planforslag (Næring og boliger)
Saksnummer: 201707919 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/06712
Mottatt sak: 19.05.2017

- Selma Ellefsens vei 2 - 6 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger
Saksnummer: 201916403 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/06703
Mottatt sak: 08.10.2019

- Selma Ellefsens vei 15 med flere - planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201618936 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/06930
Mottatt sak: 14.12.2016
Saken gjelder: SELMA ELLEFSENS VEI 15 M.FL. GNR. 122 BNR. 54. Ønske om å legge til rette for en bystruktur med blandet formål.

Svært nærliggende prosjekter:
- Ulvenveien 86 - 88 - riving av kontorbygg
Saksnummer: 2025/15815 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025
+ Ulvenveien 86a - oppføring av boligblokk
Saksnummer: 2025/11454 - Byggesak
Mottatt sak: 02.10.2025
Status: Under behandling

- Ulven - etablering av gangvei S10 og grøntareal
Saksnummer: 2025/08739 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025

- Standardveien 4 - 26 - Ulvenveien 83 - 91 - Oppføring av boligbygg - Felt B1 - Tidligere adresse: Ulvenveien 99
Saksnummer: 2025/09922 - Byggesak
Mottatt sak: 17.09.2025
Status: Søkt om midlertidig brukstillatelse

- Standardveien 28 - oppføring av kontorbygg, felles parkeringskjeller og deler av boligbygg - Ulvenveien 99 - Felt B1
Saksnummer: 202508949
Siste bevegelse: Midlertidig brukstillatelse del 3 - Standardveien 28
Siste dok. 23.12.2025

- Knud Bryns vei 1 - forlengelse av midlertidig plasthall, fasadeendring lagerbygg, bruksendring av del av lager til sushiproduksjon og midlertidig etablering av kontorbrakker
Saksnummer: 2025/09113 - Byggesak
Saken startet i sak 202017133
Mottatt sak: 13.09.2025

Det bygges og utvikles stadig i området, og det anbefales å ta et søk hos plan- og bygningsetaten på pågående plan- og byggesaker.

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/

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

301/122/520/1:
19.10.1917 - Dokumentnr: 912257 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1917 - Dokumentnr: 912256 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1930 - Dokumentnr: 901721 - Bestemmelse om bebyggelse
ANG LAGERSKUR
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1932 - Dokumentnr: 902187 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1938 - Dokumentnr: 3245 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om deleforbud
Overført fra gnr 131 bnr 19
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1942 - Dokumentnr: 9160 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 131 bnr 21
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1965 - Dokumentnr: 6659 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1966 - Dokumentnr: 3372 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1966 - Dokumentnr: 11728 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1966 - Dokumentnr: 12410 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Korrekt dagbnr. er iflg. gammel grunnbok og pantebokskopi: 12440/1966.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1967 - Dokumentnr: 609 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:250
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1971 - Dokumentnr: 1651 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1974 - Dokumentnr: 1326 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1974 - Dokumentnr: 3361 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1975 - Dokumentnr: 1400 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1975 - Dokumentnr: 6040 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2012 - Dokumentnr: 269674 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Statens Vegvesen
Org.nr: 971 032 081
Rett til å sette opp lysmaster med tilhørende kabelanlegg samt drift, vedlikehold og fornyelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2015 - Dokumentnr: 129908 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13719227
Bestemmelse om rett til ferdsel innenfor regulert samferdselsanlegg
Bestemmelse om rett til ferdsel i park
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2023 - Dokumentnr: 87386 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Obos Eiendomsmeglere AS
Org.nr: 977 040 949
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2023 - Dokumentnr: 1198655 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2024 - Dokumentnr: 1429348 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:524
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2024 - Dokumentnr: 1429348 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2024 - Dokumentnr: 1429348 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:524
Rett til benyttelse av sprinkelsentralog hovedtavlerom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:520
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2024 - Dokumentnr: 2259559 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:524
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2024 - Dokumentnr: 2259559 - Bestemmelse om

vannrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:524
Bestemmelse om bøttekott med kran
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2024 - Dokumentnr: 2259775 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Ulven Bolig AS
Org.nr: 919 939 214
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2024 - Dokumentnr: 2259849 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:55
Bestemmelse om nedkast til avfallssug
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2024 - Dokumentnr: 1586535 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 1
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 824/14384

19.11.2024 - Dokumentnr: 2259685 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:525
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:131 Bnr:9
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2024 - Dokumentnr: 2259705 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:525
Gjelder servicebiler og varelevering
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2024 - Dokumentnr: 2259736 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:525
Bestemmelse om uteareal
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2024 - Dokumentnr: 2259757 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:525
Bestemmelse om brannoppstillingplass
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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller

nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling, inkludert utlegg foto og takst*** kr. 4 800,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt styling markterrassen kr. 6 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Fotograf, dagbilder kr. 4 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 770,-
Styling markterrassen kr. 6 990,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 095,- 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 31. mars 2026

Megler
Line Strifeldt Johansson, Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Tlf. 93095015

Megler 2
Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ulvenveien 90C

Nabolaget Hovin - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	15 min 1.2 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	16 min 1.4 km
Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	19 min 1.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Kuben videregående skole	5 min
Valle Hovin videregående skole	17 min

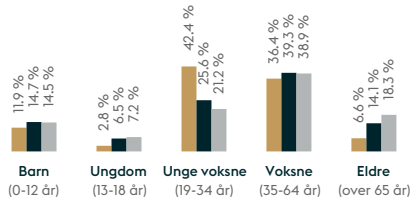
Offentlig transport

Ulven torg Linje FB3, 23, 24, 125E	3 min 0.2 km
Økern Linje 4, 5	8 min 0.7 km
Alna stasjon Linje L1	22 min 1.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.6 km

Barnehager

Ulvenkroken barnehage	1 min
Kvarteret barnehage	5 min
Ulvenparken barnehage (1-5 år) 87 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovin	1 812	1 127
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

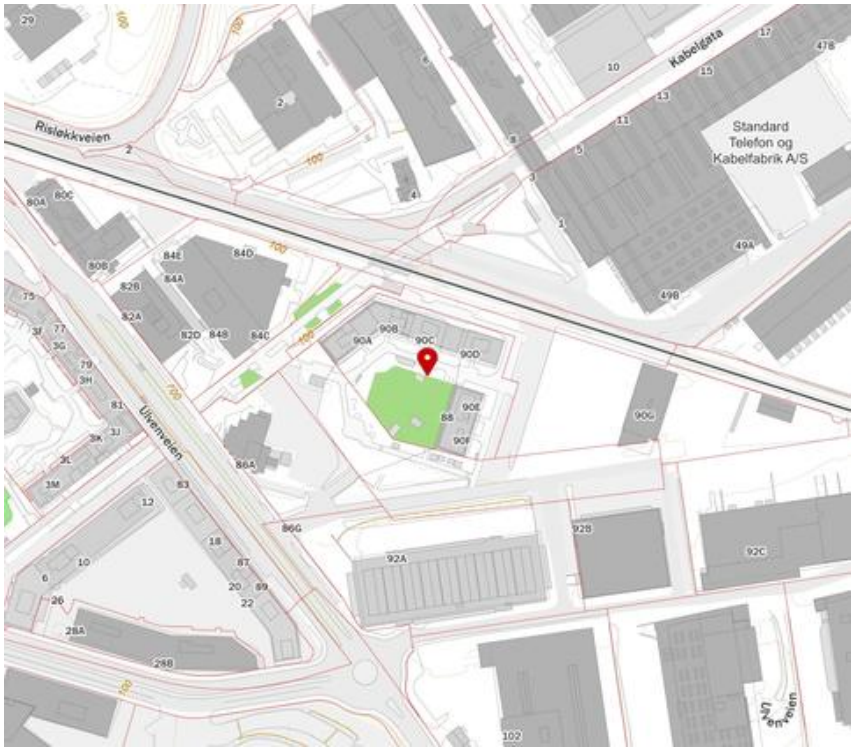
Sport

Kuben vgs. flebrukshall	6 min
Hovindammen	12 min
PDL Center Oslo (Økern)	8 min
Sportytude Økern	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100



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
Ulvenveien 90C , 0585 OSLO
OSLO kommune
gnr. 122, bnr. 520
Andelsnummer 74

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 28.03.2026 **Rapportdato:** 31.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4437 **Eiendomsverdi ref nr:** PB2346

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i leilighetsbygg oppført i 2024. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 1.etg og består av entré, bad/wc, soverom, walk-in-closet og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til sydvestvendt terrasseplatting på ca. 14 m². Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,50 m. I tillegg medfølger det 1 kjellerbod på ca. 3,0 m². Leiligheten har en arealeffektiv planløsning og holder god standard.

Andelsleilighet - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygg over 10 etasjer og kjeller oppført i 2024. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Drenering er ukjent for takstmann, men det forutsettes at dette er utført i henhold til praksis for byggeåret. Bærende konstruksjoner av betong og stål. Etasjeskillere i betongelementer. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk. Fasader er pusset/malt og kledd med fasadeplater. Flat takkonstruksjon, forutsatt tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapp og gangareal i betong belagt med fliser, samt felles midtgang/korridor med flislagt gulv, malte overflater og systemhimling. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2023. Fabrikklakkert, glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull (EI30/Rw40dB). Malt tofløyet terrassedør i tre med 3-lags glass, datert 2023 (stue). Malt terrassedør i tre med 2 -lags glass, datert 2023 (soverom). Sydvendt terrasseplatting på ca. 14 m². Terrassegulv i impregnert tre. Skillevegger mot naboer i impregnert tre. Det er montert utelamper med strømuttak. Bomsterbed/beplantning i front. Tilgang til felles takterrasse.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs laminatgulv i entré, soverom, walk-in-closet og stue/kjøkken. Vegger: Hovedsakelig av malte slette flater (malte plater og malt puss/betong). Kontrastvegg med spileplater i stue. Himling: Nedsenket himling med plater i entré. Malte betongelementer i soverom, walk-in-closet og stue/kjøkken. Takhøyden i stue/kjøkken er ca. 2,50 m. Hvite glatte innerdører, type Swedoor. Hvite glatte skyvedører til soverom. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med sorte detaljer og speildører i entré. Walk-in-closet med speilsyvedører og garderobeskap. Plissegardin på stuevindu og terrassedør.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Prefabrikkert våtromskabin produsert på fabrikk. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig lekkasjespalte. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende laminert benkeplate, nedfelt servant, ettgreps servantarmatur, speil og downlights. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare rette glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin under benkeplate. Skjult røranlegg. Vannfordeling og røranlegg er lokalisert i fordelerskap over toalettet.

KJØKKEN Gå til side

Takhøy/oppforet HTH kjøkkeninnredning fra 2024 med grå/beige, glatte fronter og lyse laminerte benkeplater. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Laminerte plater over kjøkkenbenk, to doble stikkontakter og LED-benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kombinert kjøle-/fryseskap fra Electrolux. Kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegg. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler) i kumskapet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Vannbåren varme med radiatorer og gulvvarme på bad/wc. Fordelerskapet er lokalisert på bad/wc. Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert på bad/wc. Stoppekraner og vannmålere er lokalisert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør i pvc/plast. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc. ObosOpenNet TV- og bredbånds tilknytning. Dørtelefon/porttelefon. Boligen har røykdetektorer og sprinkleranlegg. Boligen er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg. 230V TN-S systemspenning. Skjult og jordet elektrisk anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i entré: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og 9 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er plassert i felles el-tvla/skap i fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

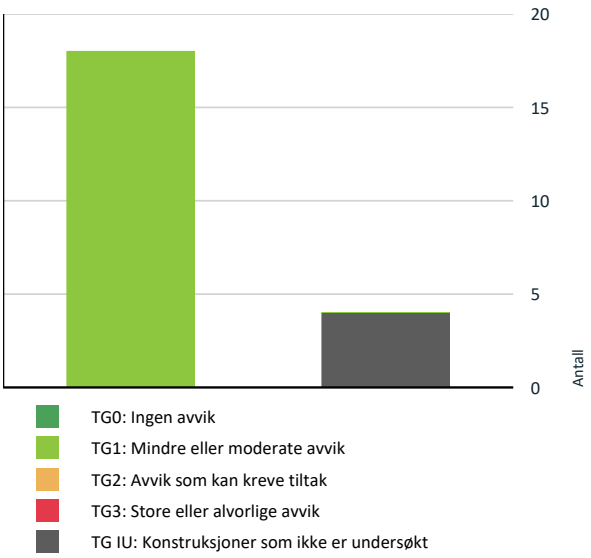
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggetennig ifm. rammesøknad datert 07.06.2022.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2024

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er nyoppført i 2024

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2023. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikklakkert, glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull (EI30/Rw40dB). Malt tofløyet terrassedør i tre med 3-lags glass, datert 2023 (stue). Malt terrassedør i tre med 2-lags glass, datert 2023 (soverom). Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt terrasseplatting på ca. 14 m². Terrassegulv i impregnert tre. Skillevegger mot naboer i impregnert tre. Det er montert utelamper med strømuttak. Bomsterbed/beplantning i front.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Leilighetsbygg over 10 etasjer og kjeller oppført i 2024. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste, stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Drenering er ukjent for takstmann, men det forutsettes at dette er utført i henhold til praksis for byggeåret. Bærende konstruksjoner av betong og stål. Etasjeskillere i betongelementer. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk. Fasader er pusset/malt og kledd med fasadeplater. Flat takkonstruksjon, forutsatt tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapp og gangareal i betong belagt med fliser, samt felles midtgang/korridor med flislagt gulv, malte overflater og systemhimling. Bygningen har personheis. Tilgang til felles takterrasse. Type og mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs laminatgulv i entré, soverom, walk-in-closet og stue/kjøkken.

Vegger: Hovedsakelig av malte slette flater (malte plater og malt puss/betong). Kontrastvegg med spileplater i stue.

Himling: Nedsenket himling med plater i entré. Malte betongelementer i soverom, walk-in-closet og stue/kjøkken. Takhøyden i stue/kjøkken er ca. 2,50 m.

Fremstår godt ivaretatt/vedlikeholdt. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i prefabrikkerte betongelementer. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite glatte innerdører, type Swedoor. Hvite glatte skyvedører til soverom. Malte karmer og dørgerikter. Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med sorte detaljer og speildører i entré. Walk-in-closet med speilsyvedører og garderobeskap. Plissegardin på stuevindu og terrassedør.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Prefabrikkert våtromskabin produsert på fabrikk. Ferdig konstruert modul som løftes inn i bygget og tilkobles vann, avløp og ventilasjon. Dokumentasjon og produktbeskrivelser finnes i boligmappe/perm.

Tilstandsrapport



Bad/wc

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

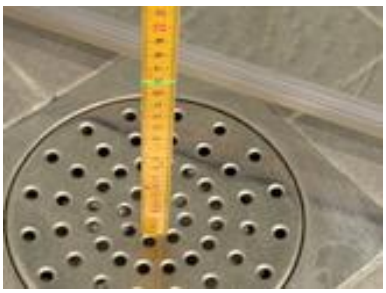
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det ble målt ca. 50 mm fall fra overkant gulv ved terskel topp slukrist i dusjsone. Nedfliset dusjsone. Ca. 7 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.



Fallforhold - ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 117 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 160 mm topp slukrist

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjsone. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført toppmembran/smøremembran. Smøremembran er trolig påført bak flissjikt på veggene. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig lekkasjespalte. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende laminert benkeplate, nedfelt servant, ettgreps servantarmatur, speil og downlights. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare rette glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin under benkeplate. Skjult røranlegg. Vannfordeling og røranlegg er lokalisert i fordelerskap over toalettet.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon (avtrekksventil i himling) og tilluft via luftespalte under dør.

1.ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke praktisk mulig å gjennomføre hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (stedvise overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Takhøy/oppforet HTH kjøkkeninnredning fra 2024 med grå/beige, glatte fronter og lyse laminerte benkeplater. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Laminerte plater over kjøkkenbenk, to doble stikkontakter og LED-benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kombinert kjøle-/fryseskap fra Electrolux. Kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegg. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler) i kumskapet. Vann- og avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Merknad: Den ene laminerte platen over kjøkkenbenken er påsatt/montert feil vei. Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstic ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.



HTH kjøkkeninnredning

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskapet er lokalisert på bad/wc. Stoppekraner og vannmålere er lokalisert i fordelerskapet. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.



Vannfordelerskap på bad/wc

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc/plast. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filtre og rengjøring av leilighetens kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Dette omfattes av borettslagets ansvarsområde.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

ObosOpenNet TV- og bredbånds tilknytning. Dørtelefon/porttelefon. Boligen har røykdetektorer og sprinkleranlegg. Boligen er tilknyttet felles brannvarslingsanlegg.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme med radiatorer og gulvvarme på bad/wc. Fordelerskapet er lokalisert på bad/wc. Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.



Fordelerskap varme

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V TN-S systemspenning. Skjult og jordet elektrisk anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i entré: 63 A hovedsikring, overspenningsvern og 9 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler er plassert i felles el-tvla/skap i fellesareal. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nyinstallasjon i 2024 er utført av Bravida.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	45			45	14
Kjeller		3		3	
SUM	**45**	**3**			**14**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, bad/wc, soverom, walk-in closet, stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

1.Etasje: Entré, bad/wc, soverom, walk-in-closet og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til sydvestvendt terrasseplatting på ca. 14 m² (TBA). Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,50 m.

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 3,0 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetennig ifm. rammesøknad datert 07.06.2022.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	45	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Danish Butt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	520		0	6693.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ulvenveien 90C

Hjemmelshaver
Ulvenkroken 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1012/Ulvenkroken 1 Borettslag	932123894	1012	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Sharma Butt (bo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
74	2 000 000	16 163	*31.12.2025*	1 810 000	*26.03.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i 1.etg i nyere boligblokk med sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Ulven i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage og skoler. Dagligvareforretning Matkroken og Kiwi innen gangavstand. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon med buss, trikk, T-bane og flybuss. Nærmeste holdeplasser er Ulvenkrysset, Persveien og Ulven Torg, Økern og Helsfyr t-bane. Området har kort vei til fotballbane, lekeplass, skøytebane, treningssenter, Valhall Arena m.fl. Leiligheten har også nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter med tur-/sykkelstier og friluftsområder.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 6.693 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, trær, sykkelparkering og lekeplass. Asfaltert adkomst og internvei.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Utgjør kr. 11.747,- pr.md (inkl.bla. Akonto energi, internett, forretningsførsel, felles bygningsforsikring m.m).

Bod/fellesareal: Det medfølger 1 kjellerbod (nr. 1012) på ca. 3 m².

Parkering: Det ikke p-plass/garaejplass. Borettslaget disponerer 62 parkeringsplasser som kan eies av seksjonseiere. Noen plasser har ladepunkt for elbil, og andelseiere kan også installere ladepunkt med styrets samtykke. Kostnader for strømforbruk til lading betales av den enkelte. Forøvrig er det parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler	30.03.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	28.03.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	28.03.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	30.03.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egenerklæring	30.03.2026	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PB2346

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
23. mars 2026

Oppdragsnummer
21-0111/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ulvenveien 90C, 0581 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Danish Butt, Sawera Ibrahim

Fullmektige
Danish Butt for Sawera Ibrahim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. desember 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Shama Butt

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Ukjent – felles forsikring via borettslag
Forsikret i: Forsikret av borettslaget (OBOS)

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

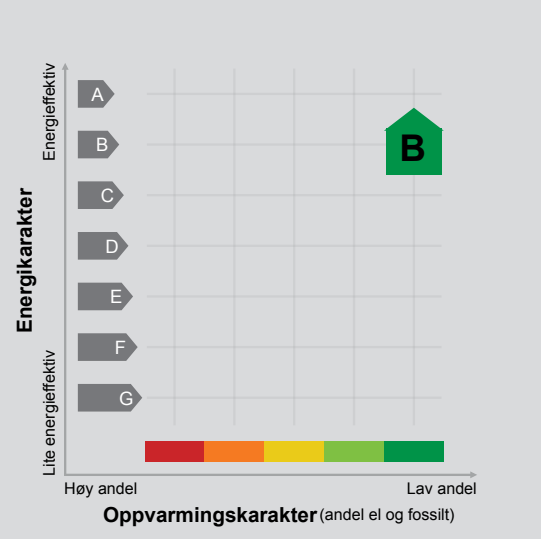
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 21-0111/26

ENERGIATTEST

Adresse	Ulvenveien 90C
Postnummer	0581
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	520
Seksjonsnummer	40
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301077122
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2024-26433
Dato	18.09.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEKSANDER BO TUNHEIM



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.energimerking.no.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Deres ref.: . Vår ref.: 0771-1-1012 Dato: 26.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ulvenkroken 1 Borettslag
Organisasjonsnr:	932123894
Andelseier:	Butt (bo), Shama
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1012
Adresse:	Ulvenveien 90 C, 0581 OSLO
Andelsnummer:	74
Gnr.	122
Bnr.	55

Borettsinnskudd: Kr. 2 000 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: - polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- IN: Borettslaget har inngått avtale med OBOS Eiendomsforvaltning om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Ved henvnedelse til OBOS kan andelseiere nedbetale på sin fellesgjeld to ganger pr. år, 30/3 og 30/9.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
-Parkering: Det er 62 parkeringsplasser i Ulvenkroken Eierseksjonssameie. De som har p-plass får faktura for felleskostnader direkte fra sameie. Parkeringsplasser kan bare eies av seksjonseiere i sameie eller andelseiere i borettslaget.
TV og internett: OBOS Opennet
- Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp.
- Lån: DNB
- Forsikring: Tryg forsikring. Forsikringsavtalen ligger i Ulvenkroken Eierseksjonssameie.- Ulvenkroken 1 Borettslag og Ulvenkroken 2 Borettslag inngår i Ulvenkroken Eierseksjonssameie som består av næringsseksjon parkering, næringsseksjon barnehage, og 180 boligseksjoner tilhørende Ulvenkroken 1 Borettslag og Ulvenkroken 2 Borettslag. - OBOS-nøkkel: Ja - Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart. For utfyllende informasjon vises det til boligselskapets vedtekter. - For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om prisregulering og forkjøpsrett. Se borettslagets vedtekter

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16369581906
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,85%
Restsaldo	107 150 000,00
Innfrielsesdato:	30.01.2065
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfritt til og med januar 2030

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16369489457
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,85%
Restsaldo	509 036 537,00
Innfrielsesdato:	30.01.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfritt til og med november 2029

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: 11 747,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 1636948945; IN lån 1 - Akonto renter	8 145,00	
Lån nr: 1636948945; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	2 805,00	
Akonto energi	668,00	
Internett	129,00	

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:	62,-
Fradragsberettigede kostnader:	110 743,-
Annen formue:	16 163,-
Gjeld:	1 810 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16369581906
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16369489457
Restsaldo:	1 810 000,00
Kapitalkostnader:	7 241,05

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 810 000,00,-, 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 Kari-Anne Bakke Lindland pr. e-post: kari.anne.lindland@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Glenn Eriksen, e-post: ulvenkroken1@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 eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 771
ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ULVENKROKEN 1 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:

18. mars 2026 kl. 18:00, "Verkstedet" hos OBOS Construction City, Standardveien 1..

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.

Annen informasjon

Etter sammenslåingen av Ulvenkroken 1 borettslag og Ulvenkroken 2 borettslag er Ulvenkroken 1 borettslag videreført som juridisk enhet. Av den grunn vil regnskapene for begge borettslagene for siste regnskapsår behandles og godkjennes på årsmøtet i Ulvenkroken 1 borettslag.

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. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av revisor
8. Kameraovervåkning
9. Ulven velforening
10. Oppdatering av vedtekter
11. Endre navn på borettslaget
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Glenn Eriksen

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 Kari-Anne Bakke Lindland foreslått. Som protokoll vitner Glenn Eriksen og Sezar Dokic-Duran ble 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsregnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsregnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0916 ÅRSREGNSKAPET 2025 Ulvenkroken 2 Brl_rev.pdf
2. 916_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf
3. 0771 Ulvenkroken 1 Brl_årsregnskap 2025.pdf
4. 771_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 468 000,-

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 468 000,-

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 468 000,-

Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

EY Norge, som i dag er borettslagets revisor, har inngått avtale med revisjons- og rådgivningsselskapet Cedra om salg av deler av EY sin virksomhet rettet mot små og mellomstore bedrifter (SMB). Som del av denne avtalen overføres blant annet kontorene i Bodø og Ålesund, som i dag reviderer flere borettslag og sameier for OBOS.

Avtalen planlegges gjennomført 30. juni 2026. I forbindelse med transaksjonen er selskapet **TC Newco Norway IV AS** etablert som datterselskap av Ernst & Young AS. Selskapet vil overtas av Cedra Group Norge AS med virkning fra 1. juli 2026.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (org.nr. 936 295 800) velges som borettslagets revisor og generalforsamlingen samtykker til at kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS.

Sak 8

Kameraovervåkning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det har vært flere bølger med tyverier og innbrudd, hvor øvrige tiltak ikke har vært tilstrekkelig. Kameraovervåkning anses som et vanlig og hensiktsmessig preventivt tiltak. Dette gjennomføres etter styrets vedtak. Kamera er i bruk med hell hos våre naboer i Ulven vest, Ulven T og Ulven Park.

Dette foreslås inntatt i kapittel 10 i vedtektene ved at kapitteloverskrift endres fra «10. Utomhusarealer og søppelsuganlegg på Ulven» til «10. Utomhusarealer, søppelsuganlegg på Ulven og kameraovervåkning»

Nytt pkt 10-4 foreslås endret til «Det er tillatt med kameraovervåkning i fellesområder, herunder bodområder og beboergarasje.»

Gamle 10-4 blir 10-5.

Avhengig av vedtagelse av forslag rundt hhv velferdstilbud og kameraovervåkning, må overskriften redigeres, og punktene omnummereres.

Forslag til vedtak

Kameraovervåking tillates og vedtektene oppdateres i tråd med beskrivelsen

Sak 9

Ulven velforening

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Den 03.05.2024 ble Ulven Velforening opprettet med formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være pådriver for stedets sosiale og fysiske miljø og beboernes trivsel og sikkerhet på Ulven. Mer om velforeningen virke kan leses om i vedlegg 1.

I forbindelse med etableringen av Ulven velforening, og den videre utviklingen av et robust nærmiljø, er det behov for å oppdatere vedtektene i de enkelte boligselskapene på Ulven. Oppdateringen skal sikre en felles, solidarisk forpliktelse til å bidra til et godt nærmiljø gjennom deltakelse i foreningen.

Det foreslås derfor at følgende vedtektsendringer fremlegges boligselskapet for behandling på årsmøtet:

Vedtektenes Kapitel 10 blir endret med ny overskrift til

«Utomhusarealer, Søppelsuganlegg og Velferdstilbud»

Det tillegges under kapitel 10 et nytt punkt:

«10-4 Velferdstilbud

Borettslaget er medlem av Ulven Velforening som har formål å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være en pådriver for aktiviteter og kultur på Ulven med sikte på å skape godt naboskap og trivsel for beboerne. Gjennom medlemskapet i velforeningen representerer borettslaget andelseiernes interesser i nærmiljøet. Borettslaget hefter med den til enhver tid gjeldende kontingent i Velforeningen. Kontingenten som fastsettes per leilighet viderefaktureres seksjonene.

Årsmøtet i borettslaget skal oppnevne ved fast sak én representant til Velforeningens styre. Utmeldelse fra Ulven Velforening skal behandles i borettslagets årsmøte med gyldig vedtak.»

Nåværende punkt '10-4 Endring' med sin nåværende tekst, flyttes ned til som pkt. 10-5.

Den foreslåtte vedtektsendringen er godkjent av OBOS, representert ved OBOS Samfunnsarena AS på vegne av Ulven AS.

Forslag til vedtak
Vedtektene oppdateres med tilknytning til velforening som angitt i beskrivelse

Sak 10

Oppdatering av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene pkt 1-2 (2) lyder «Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.»

Dette foreslås endret til «Valg og endring av forretningsfører avgjøres av årsmøtet.»

Begrunnelse

Dette er en historisk standardformulering OBOS har medtatt i sine vedtekter som presenteres nye borettslag.

Vedtekter er primært ment å regulere forholdet mellom andelseierne internt i selskapet, og binder som sådan ikke selskapet mot tredjeparter. Vanligvis ligger avtaler, alminnelig drift og forvaltning under styret.

Det er ingen grunn til at en markedsaktør skal settes i en slik særstilling som vedtektene gjør, hvilket kompliserer vanlige anbudsrunder og drift i et marked med konkurranse.

Valg av, og bytte av revisor er etter loven tillagt generalforsamlingen. Dette avgjøres med simpelt flertall. Det er ingen grunn til at det skal være strengere krav til valg av forretningsfører enn valg av revisor. Som nevnt vil et slikt valg naturlig tilligge styret som vanlig forvaltning, men for å balansere hensynet til grundig saksbehandling foreslås avgjørelsen,i likhet med revisorvalg, å være opp til årsmøtet med simpelt flertall.

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres i tråd med beskrivelse

Sak 11

Endre navn på borettslaget

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Etter sammenslåingen foreslår styret å endre navn fra Ulvenkroken 1 borettslag til Ulvenkroken borettslag. Altså dropp 1-tallet. Vedtektene oppdateres.

Forslag til vedtak

Borettslaget endrer navn til Ulvenkroken borettslag.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Glenn Eriksen (gjenvalg)

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Mathias Hauknes (gjenvalg)
- Marie Holmstrøm Storbukås

Har nå 4års erfaring som styremedlem i styret der vi bodde tidligere (står ut mai 2026). Både i borettslaget som er ett hus og garasjestyret som var delt med 4 andre hus. Har jobbet aller mest med garasjestyret, hvor jeg har hatt ansvar for besvarelse på mail samt kontroll på garasjeporten og tilgang, og oversikt på eiere. Men også andre ting. Har kjennskap til vibbo, styrerommet.Har mye erfaring da vi kommer fra ett annet OBOS prosjekt (ferdigstilt i 2018) og kan være ett godt bidrag i hva man bør tenke på, og passe på i ett relativt nytt boligprosjekt.

- Sezar Dokic-Duran (gjenvalg)
- Sten Rune Kristiansen (gjenvalg)

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

- Tord Fjermestad

  Tord var med som beboer representant og har stor interesse for å jobbe med styrearbeid og han er en som kan bidra på flere områder.

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Glenn Eriksen

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

- Erik Mathias Hauknes

Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING 2025/2026

Ulvenkroken1 Borettslag

Årsmøte 18. mars 2026

1. Styrets sammensetning og organisering

Ulvenkroken1 borettslag består av 180 leiligheter og har OBOS som forretningsfører.

Frem til 31.12.2025 var eiendommen organisert som to borettslag. Dette innebar at styret i en lengre periode håndterte drift og administrasjon parallelt for begge enheter.

Styret i Ulvenkroken2 frem til 31.12.2025:

- Glenn – Styreleder
- Sten – Nestleder
- Viviana – Styremedlem
- Thomas – Varamedlem

Styret etter sammenslåingen (Ulvenkroken1):

- Glenn – Styreleder
- Sten – Nestleder
- Erik – Styremedlem
- Sezar – Styremedlem

Fra 01.01.2026 er vi samlet som ett borettslag – Ulvenkroken1.

2. Styrets arbeid – høy aktivitet og betydelig merarbeid

Året har vært preget av svært høy aktivitet og et omfattende arbeidsomfang.

Det å være organisert som to borettslag har medført:

- Doble styremøter
- Doble avtaler
- Dobbel fakturering
- Omfattende kontroll og kvalitetssikring av leverandøravtaler
- Ekstra administrativ oppfølging

Styret har brukt betydelige ressurser på å rydde opp i avtalestrukturer, sikre korrekt fakturering og sørge for at borettslaget har trygge, langsiktige og økonomisk forsvarlige avtaler.

Dette arbeidet har vært nødvendig for å skape en stabil og profesjonell drift fremover.

3. Sammenslåingen – en viktig milepæl

Sammenslåingen har vært en av de mest krevende og tidkrevende prosessene i perioden. Opprydding i doble avtaler, leverandørforhold og økonomiske strukturer har krevd grundighet og tett oppfølging.

Fra 01.01.2026 står vi samlet som Ulvenkroken1. Dette gir:

- Enklere administrasjon
- Bedre økonomisk oversikt
- Mer effektiv drift
- Et sterkere og mer samlet borettslag

Styret anser dette som en viktig og riktig beslutning for fremtiden.

4. Ekstraordinært årsmøte og etablering av treningsrom

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte hvor det med overveldende flertall ble vedtatt å etablere treningsrom i garasjen.

Treningsrommet er nå ferdigstilt og i full drift, med over 100 medlemmer. Tiltaket har vært svært godt mottatt og bidrar positivt til både trivsel, fellesskap og verdiutvikling i borettslaget.

Dette viser at Ulvenkroken1 ikke bare handler om drift – men også om å utvikle bomiljøet.

5. Sikkerhet – et prioritert satsningsområde

Trygghet for beboerne har vært et tydelig fokusområde.

Følgende tiltak er gjennomført:

- Installasjon av Salto adgangssystem på alle fellesdører
- Bytte av sylindere på alle fellesdører
- Montering av forbedret sikring, inkludert innbruddsbeslag og alarmer
- Installasjon av to bommer ved innkjøring til borettslaget

Tiltakene bidrar til økt kontroll, redusert uønsket ferdsel og et tryggere bomiljø for alle.

6. Reklamasjoner og ettårsbefaring

Oppfølging av reklamasjoner har vært omfattende og krevende. Styret har hatt tett dialog med entreprenører og leverandører for å sikre at feil og mangler blir fulgt opp og utbedret.

Det er også gjennomført ettårsbefaring, og videre oppfølging av avvik har vært en viktig del av styrets arbeid.

Dette arbeidet handler om å ivareta borettslagets verdier og sikre kvalitet på leveransene.

7. Internettavtale – betydelig økonomisk besparelse

Styret har over lengre tid arbeidet med reforhandling av internettavtalen.

Resultatet er en svært gunstig avtale hvor prisen er redusert fra kr 299 til kr 129 per måned per boenhet med hastighet på 1000/1000 Mbps.

Dette gir en årlig besparelse på kr 2.040 per husstand, og samlet sett en betydelig økonomisk gevinst for fellesskapet.

Dette viser viktigheten av aktiv avtaleoppfølging og grundig forhandlingsarbeid.

8. Avslutning – et år med arbeid, utvikling og retning

Året har vært preget av:

- Høy arbeidsinnsats
- Strukturarbeid og opprydding

- Sikkerhetstiltak
- Økonomisk ansvarlighet
- Utvikling av bomiljøet

Styret har hatt fokus på både profesjonalitet i drift, økonomisk kontroll og utvikling av et godt fellesskap.

Vi takker beboerne for engasjement, innspill og tillit – og ser frem til et nytt år hvor vi sammen videreutvikler Ulvenkroken1 borettslag.

ULVENKROKEN 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 932124092, KLIENTNR. 916

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.		**137 001**	**148 880**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		10 654 357	-11 879
Tilført bygning	11	-164 767 750	0
Opptak lån	14	117 540 000	
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-10 390 000	0
Tilført borettsinnskudd	15	47 227 750	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	18	-52 607	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**211 750**	**-11 879**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**348 751**	**137 001**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		889 560	137 274
Kortsiktig gjeld		-540 810	-273
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**348 750**	**137 001**

ULVENKROKEN 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 932124092, KLIENTNR. 916

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	5 751 294	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 447 752	0	1 847 000	1 847 000
Andre inntekter		0	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 199 046**	**1 000**	**1 847 000**	**1 847 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-352	0	-5 000	-12 000
Styrehonorar	4	-2 500	0	-35 000	-83 000
Revisjonshonorar	5	-7 000	-6 956	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-53 985	0	-72 000	-50 000
Drift og vedlikehold	6	-217 738	-2 090	-246 000	-209 000
Forsikringer		0	0	0	-23 000
Kostnader sameie		-640 038	0	-1 039 000	-1 062 000
Energi/fyring	7	-63 830	0	-80 000	-65 000
Andre driftskostnader	8	-201 144	-4 628	-179 000	-162 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 186 586**	**-13 674**	**-1 676 000**	**-1 666 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**6 012 460**	**-12 674**	**171 000**	**181 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		10 390 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**16 402 460**	**-12 674**	**171 000**	**181 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	3 192	795	0	0
Finanskostnader	10	-5 751 296	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 748 104**	**795**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**10 654 357**	**-11 879**	**171 000**	**181 000**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-11 879		
Til annen egenkapital:		10 654 357	0		

ULVENKROKEN 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 932124092, KLIENTNR. 916

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	164 767 750	0
Tomt		31 132 250	31 132 250
Andel egenkapital i fellesanlegg		52 607	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**195 952 607**	**31 132 250**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		6 240	5 025
Andre kortsiktige fordringer	12	43 739	0
Driftskonto OBOS-banken		864 255	132 249
SUM OMLØPSMIDLER		**914 234**	**137 274**
SUM EIENDELER		**196 866 841**	**31 269 524**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 5000		160 000	160 000
Annen egenkapital	13	10 631 357	-22 999
SUM EGENKAPITAL		**10 791 357**	**137 001**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	107 150 000	0
Borettsinnskudd	15	78 360 000	31 132 250
SUM LANGSIKTIG GJELD		**185 510 000**	**31 132 250**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		43 858	273
Påløpte renter		30 237	0
For mye ovf fra OBOS Factoring		24 674	0
Annen kortsiktig gjeld	16	466 715	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**565 484**	**273**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**196 866 841**	**31 269 524**
Pantstillelse	17	195 900 000	1 450 000 000
Garantiansvar	18	43 424	0

Oslo, 06.03.2026
Styret i Ulvenkroken 2 Borettslag

Sten Rune Kristiansen Viviana Bjerkeli Vega Glenn Eriksen

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i

pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 447 752
Kapitalkostnader IN	5 739 041
Reg.kapitalkostnader IN	12 253
Fratrekk kapitalkostnader	-5 751 294
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 447 752**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-352
SUM PERSONALKOSTNADER	**-352**

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 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-2 500
SUM STYREHONORAR	**-2 500**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 440

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-41 104
Drift/vedlikehold elektro	-10 617
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-548
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 813
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 889
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 573
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-85 965
Kostnader dugnader	-230
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-217 738**

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

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-62 919
Andre fyringskostnader	-910

SUM ENERGI / FYRING	**-63 830**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-11 325
Renhold ved firmaer	-130 269
Andre driftskostnader	-38 786
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 440
Andre kontorkostnader	-5 128
Kontingenter	-9 920
Bank- og kortgebyr	-2 253
Øreavrunding	7
Velferdskostnader	-239
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-201 144**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 185
Andre renteinntekter	7
SUM FINANSINNTEKTER	**3 192**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-5 330 166
Andre rentekostnader	-421 129
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 751 296**

NOTE 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	164 767 750
SUM BYGNINGER	**164 767 750**

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

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	43 739
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**43 739**

NOTE 13
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	241 357
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2025	10 390 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**10 631 357**

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

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,15 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 28.02.30		
Opprinnelig 2025	-117 540 000	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, IN	10 390 000	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-107 150 000**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2030.

Leilighetsnr	Første avdrag er 28/02-2030.
1017	800
1006, 1009	2 700
1014	2 800
1022, 1030	2 900
1029	3 000
1015, 1013, 1021	3 500
1023	3 600
1031	3 800
1001	4 000
1024	4 100
1025	4 200
1002	4 400
1008, 1010, 1018	4 500
1026, 1016	4 600
1004	4 700
1012, 1032	4 800
1020	4 900
1028	5 000
1027	5 100
1003, 1011	5 300

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd 2024	-31 132 250	
Borettsinnskudd tilført 2025	-47 227 750	
SUM BORETTSINNSKUDD		**-78 360 000**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-466 715
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-466 715**

NOTE 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	78 360 000
Pantelån	107 150 000
Beregnede IN forpliktelser	10 390 000
TOTALT	**195 900 000**

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

Bygninger	164 767 750
Tomt	31 132 250
TOTALT	**195 900 000**

NOTE 18
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 1924 / 14384 deler av Ulvenkroken Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet. Dette utgjør kr 43 424.

Selskapets andel i Ulvenkroken Eierseksjonssameie vises i balansen, under eiendelssiden, som "andel egenkapital i fellesanlegg"

Selskapets andel av driftskostnadene i Ulvenkroken Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Ulvenkroken 2 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulvenkroken 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 10. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes at budsjettet tar hensyn til et fullt driftsår.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak etablering av trimrom etter vedtak i generalforsmaling 11. september 2025.

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 591 158.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader på 10 %.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 932123894, KLIENTNR. 771

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.		**841 037**	**732 080**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		39 700 121	71 118 957
Tilført bygg		0	-883 657 250
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-39 950 000	-71 010 000
Tillegg for nye langsiktige lån		0	632 790 000
Tilført borettsinnskudd		0	250 867 250
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-249 879**	**108 957**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**591 158**	**841 037**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 397 819	4 564 745
Kortsiktig gjeld		-2 806 661	-3 723 708
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**591 158**	**841 037**

ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 932123894, KLIENTNR. 771

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	29 805 952	3 412 228	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	5 599 078	771 624	7 480 000	9 908 000
Andre inntekter	3	30 000	3 000	0	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**35 435 029**	**4 186 852**	**7 480 000**	**10 108 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 116	0	-21 000	-67 000
Styrehonorar	5	-15 000	0	-150 000	-473 000
Revisjonshonorar	6	-11 430	-6 956	-20 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-129 970	-20 940	-179 000	-134 000
Konsulenthonorar		0	0	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-735 412	-18 665	-634 000	-820 000
Forsikringer		0	0	0	-131 000
Kommunale avgifter	8	-392 659	-35 391	-5 707 000	-300 000
Kostnader sameie		-3 943 200	-593 600	-100 000	-7 043 200
Energi/fyring	9	-272 103	-40 595	0	-280 000
TV/Bredbånd				-44 000	
Andre driftskostnader	10	-388 450	-40 428	-403 000	-380 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 890 340**	**-756 575**	**-7 308 000**	**-9 655 200**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**29 544 689**	**3 430 277**	**172 000**	**453 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		39 950 000	71 010 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**69 494 689**	**74 440 277**	**172 000**	**453 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 383	3 887	0	0
Finanskostnader	12	-29 805 952	-3 325 207	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-29 794 569**	**-3 321 320**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**39 700 121**	**71 118 957**	**172 000**	**453 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		39 700 121	71 118 957		
Reduksjon udekket tap			7920		

ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 932123894, KLIENTNR. 771
BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	883 657 250	883 657 250
Tomt		170 992 750	170 992 750
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 054 650 000**	**1 054 650 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		25 323	1 864
Andre kortsiktige fordringer	14	273 200	4 183 852
Driftskonto OBOS-banken		3 099 296	379 029
SUM OMLØPSMIDLER		**3 397 819**	**4 564 745**
SUM EIENDELER		**1 058 047 819**	**1 059 214 745**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 148 * 5 000		740 000	740 000
Annen egenkapital	15	110 811 158	71 111 037
SUM EGENKAPITAL		**111 551 158**	**71 851 037**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	521 830 000	561 780 000
Borettsinnskudd	17	421 860 000	421 860 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**943 690 000**	**983 640 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		406 271	2 596 899
Påløpte renter		2 356 098	1 126 809
Energiavregning	18	2 053	0
Annen kortsiktig gjeld	19	42 238	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 806 661**	**3 723 708**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 058 047 819**	**1 059 214 745**
Pantstillelse	20	1 054 650 000	2 504 650 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2026
Styret i Ulvenkroken 1 Borettslag

Glenn Eriksen Sten Rune Kristiansen Erik Mathias Hauknes
Sezar Dokic-Duran

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 599 078
Kapitalkostnader IN I	30 072 679
Reg.kapitalkostnader IN I	-266 728
Fratrekk kapitalkostnader	-29 805 952
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 599 078**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innbetaling fra Ulven Bolig AS for småskader på heiser fra ferdigbefaring	30 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**30 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 116
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 116**

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	-15 000
SUM STYREHONORAR	**-15 000**
I tillegg har styret fått dekket bevertning og julebord (inkludert under andre driftskostnader)	-8 946

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 430
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 430**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-69 527
Drift/vedlikehold elektro	-13 136
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-186 095
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-220 523
Drift/vedlikehold heisanlegg	-114 852
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 608
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-71 961
Kostnader dugnader	-1 710
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-735 412**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsgebyr	-392 659
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-392 659**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-272 103
SUM ENERGI / FYRING	**-272 103**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-680
Annet driftsmateriale	-5 208
Vakthold	-8 910
Renhold ved firmaer	-255 907
Andre driftskostnader	-57 653
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 470
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 946
Andre kontorkostnader	-9 545
Kontingenter	-29 280
Bank- og kortgebyr	-3 185
Øreavrunding	15
Velferdskostnader	-4 681
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-388 450**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 383
SUM FINANSINNTEKTER	**11 383**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-29 805 952
SUM FINANSKOSTNADER	**-29 805 952**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	883 657 250
SUM BYGNINGER	**883 657 250**

Gnr. 1227 bnr. 520
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kostnader 2025 Ulvenkroken 2 Borettslag	38 087
Kostnader Ulven Bolig AS 2025	186 095
Avregningskonto IN-lån, for lite innbetalte kapitalkostnader 31.12.25	49 018
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**273 200**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-148 842
Egenkapital fra IN tidligere	71 010 000
Egenkapital fra IN 2025	39 950 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**110 653 652**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB
Renter 31.12: 5,15, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2024	-632 790 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	71 010 000	
Nedbetalt i år, IN	39 950 000	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-521 830 000**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.12.2029.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**Dnb Bank ASA**	**Første avdrag er 30/12-2029**
		Etter dette er potensiell endring i felleskostnader.
1012		1 400
1008		1 650
1003, 1006, 1011, 1016		1 750
2006, 3006, 9011		1 800

5006	1 850
6006	1 900
8006	1 950
1004, 2008, 3015	2 150
3008, 7008	2 200
1015, 2003, 2015	2 250
2004, 2012, 2016, 3003, 5008	2 300
2011, 3004, 3012, 3016, 4003, 4015	2 350
6008	2 350
3011, 4004, 4016, 5012, 5015	2 400
4011, 5004, 5016, 6003, 6004, 6012	2 450
6015	2 450
6011, 6016, 7004, 7012, 7015, 8008	2 500
7011, 7016	2 550
8012, 8015	2 600
8003, 8004, 8011, 8016, 10011	2 650
9016	2 700
10016	2 850
9012	3 000
9015	3 050
10012	3 350
1010, 10015	3 400
2010	3 450
2005, 3005, 3010, 4005, 5010, 6010	3 500
7005, 7010, 8005, 8010, 9010, 10010	3 500
1007, 1014, 1017, 2014, 2017, 3007	3 550
3013, 3014, 4013, 4014, 4017	3 550
5007, 5013, 5014, 6013, 6014, 6017	3 550
7007, 7013, 7014, 7017, 8007, 8013	3 550
8014, 8017, 9017, 10017	3 550
1001, 1002, 1009, 2001, 2002, 2009	3 600
3001, 3002, 4001, 4002, 5001, 5002	3 600
6001, 6002, 6009, 7001, 7002	3 600
7009, 8001, 8002, 8009	3 600
1013, 2007, 3009, 3017, 6005	3 700
6007	3 800
1005	4 400
5005	4 450

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-421 860 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-421 860 000**

NOTE 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 910 053
SUM INNTEKTER	**-1 910 053**

KOSTNADER	
Energikostnader	1 908 000
SUM ENERGIAVREGNING	**1 908 000**

SUM ENERGIAVREGNING	**-2 053**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Negativ saldo konto 1500 kundefordringer	-42 238
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-42 238**

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	421 860 000
Pantelån	521 830 000
Beregnede IN forpliktelser	110 960 000
TOTALT	**1 054 650 000**

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

Bygninger	883 657 250
Tomt	170 992 750
TOTALT	**1 054 650 000**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Ulvenkroken 1 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulvenkroken 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 03. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Protokoll til årsmøte 2026 for ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 932123894
Møtet ble avholdt 18. mars kl. 18:00, "Verkstedet" hos OBOS Construction City, Standardveien 1..

Antall stemmeberettigede som deltok: 37
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Glenn Eriksen

✓ **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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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 Kari-Anne Bakke Lindland foreslått. Som protokoll vitner Glenn Eriksen og Sezar Dokic-Duran ble foreslått.

✓ **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 for Ulvenkroken 1 og 2

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap Ulvenkroken1 og 2

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Årsregnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 468 000,-

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 468 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 468 000,-
>
> ✓ **Vedtatt. Godkjent mot en stemme.**

7. Valg av revisor

EY Norge, som i dag er borettslagets revisor, har inngått avtale med revisjons- og rådgivningsselskapet Cedra om salg av deler av EY sin virksomhet rettet mot små og mellomstore bedrifter (SMB). Som del av denne avtalen overføres blant annet kontorene i Bodø og Ålesund, som i dag reviderer flere borettslag og sameier for OBOS.

Avtalen planlegges gjennomført 30. juni 2026. I forbindelse med transaksjonen er selskapet **TC Newco Norway IV AS** etablert som datterselskap av Ernst & Young AS. Selskapet vil overtas av Cedra Group Norge AS med virkning fra 1. juli 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> TC Newco Norway IV AS (org.nr. 936 295 800) velges som borettslagets revisor og generalforsamlingen samtykker til at kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Kameraovervåkning

Det har vært flere bølger med tyverier og innbrudd, hvor øvrige tiltak ikke har vært tilstrekkelig. Kameraovervåkning anses som et vanlig og hensiktsmessig preventivt tiltak. Dette gjennomføres etter styrets vedtak. Kamera er i bruk med hell hos våre naboer i Ulven vest, Ulven T og Ulven Park.

Dette foreslås inntatt i kapittel 10 i vedtektene ved at kapitteloverskrift endres fra «10. Utomhusarealer og søppelsuganlegg på Ulven» til «10. Utomhusarealer, søppelsuganlegg på Ulven og kameraovervåkning»

Nytt pkt 10-4 foreslås endret til «Styret kan etablere kameraovervåkning i fellesområder når det er nødvendig og forholdsmessig for å forhindre og avdekke straffbare forhold, og ikke kan erstattes av mindre inngripende

tiltak. Kameraovervåkning skal være i samsvar med gjeldende personvernlovgivning med tydelig informasjon, håndtering og begrenset lagring av opptak.»

Gamle 10-4 blir 10-5.

Avhengig av vedtagelse av forslag rundt hhv velferdstilbud og kameraovervåkning, må overskriften redigeres, og punktene omnummereres.

> **Forslag til vedtak:**
> Kameraovervåking tillates og vedtektene oppdateres i tråd med beskrivelsen
>
> ✓ **Vedtatt. Godkjent enstemmig**

9. Ulven velforening

Den 03.05.2024 ble Ulven Velforening opprettet med formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være pådriver for stedets sosiale og fysiske miljø og beboernes trivsel og sikkerhet på Ulven. Mer om velforeningen virke kan leses om i vedlegg 1.

I forbindelse med etableringen av Ulven velforening, og den videre utviklingen av et robust nærmiljø, er det behov for å oppdatere vedtektene i de enkelte boligselskapene på Ulven. Oppdateringen skal sikre en felles, solidarisk forpliktelse til å bidra til et godt nærmiljø gjennom deltakelse i foreningen.

Det foreslås derfor at følgende vedtektsendringer fremlegges boligselskapet for behandling på årsmøtet:

Vedtektenes Kapitel 10 blir endret med ny overskrift til

«Utomhusarealer, Søppelsuganlegg og Velferdstilbud»

Det tillegges under kapitel 10 et nytt punkt:

«10-4 Velferdstilbud

Borettslaget er medlem av Ulven Velforening som har formål å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være en pådriver for aktiviteter og kultur på Ulven med sikte på å skape godt naboskap og trivsel for beboerne. Gjennom medlemskapet i velforeningen representerer borettslaget andelseiernes interesser i nærmiljøet. Borettslaget hefter med den til enhver tid gjeldende kontingent i Velforeningen. Kontingenten som fastsettes per leilighet viderefaktureres seksjonene.

Årsmøtet i borettslaget skal oppnevne ved fast sak én representant til Velforeningens styre. Utmeldelse fra Ulven Velforening skal behandles i borettslagets årsmøte med gyldig vedtak.»

Nåværende punkt '10-4 Endring' med sin nåværende tekst, flyttes ned til som pkt. 10-5.

Den foreslåtte vedtektsendringen er godkjent av OBOS, representert ved OBOS Samfunnsarena AS på vegne av Ulven AS.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene oppdateres med tilknytning til velforening som angitt i beskrivelse
>
> ✓ **Vedtatt. Godkjent enstemmig**

10. Oppdatering av vedtekter

Vedtektene pkt 1-2 (2) lyder «Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.»

Dette foreslås endret til «Valg og endring av forretningsfører avgjøres av årsmøtet.»

Begrunnelse

Dette er en historisk standardformulering OBOS har medtatt i sine vedtekter som presenteres nye borettslag.

Vedtekter er primært ment å regulere forholdet mellom andelseierne internt i selskapet, og binder som sådan ikke selskapet mot tredjeparter. Vanligvis ligger avtaler, alminnelig drift og forvaltning under styret.

Det er ingen grunn til at en markedsaktør skal settes i en slik særstilling som vedtektene gjør, hvilket kompliserer vanlige anbudsrunder og drift i et marked med konkurranse.

Valg av, og bytte av revisor er etter loven tillagt generalforsamlingen. Dette avgjøres med simpelt flertall. Det er ingen grunn til at det skal være strengere krav til valg av forretningsfører enn valg av revisor. Som nevnt vil et slikt valg naturlig tilligge styret som vanlig forvaltning, men for å balansere hensynet til grundig saksbehandling foreslås avgjørelsen,i likhet med revisorvalg, å være opp til årsmøtet med simpelt flertall.

Forslag til vedtak:
Vedtektene oppdateres i tråd med beskrivelse

✓ **Vedtatt. Godkjent enstemmig.**

11. Endre navn på borettslaget

Etter sammenslåingen foreslår styret å endre navn fra Ulvenkroken 1 borettslag til Ulvenkroken borettslag. Altså dropp 1-tallet. Vedtektene oppdateres.

Forslag til vedtak:
Borettslaget endrer navn til Ulvenkroken borettslag.

✓ **Vedtatt. Godkjent enstemmig.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Glenn Eriksen (gjenvalg)

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Glenn Eriksen (gjenvalg)

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sezar Dokic-Duran (gjenvalg)
Erik Mathias Hauknes (gjenvalg)
Sten Rune Kristiansen (gjenvalg)
Marie Holmstrøm Storbukås

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Sezar Dokic-Duran (gjenvalg)
Erik Mathias Hauknes (gjenvalg)
Sten Rune Kristiansen (gjenvalg)
Marie Holmstrøm Storbukås

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tord Fjermestad

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Tord Fjermestad

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Glenn Eriksen

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Glenn Eriksen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Erik Mathias Hauknes

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Erik Mathias Hauknes

VEDTEKTER

FOR

ULVENKROKEN 1 BORETTSLAG

org nr. 932 123 894 vedtatt i stiftelsesmøte 14.08.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
(1) Ulvenkroken 1 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.

(2) Borettslaget består av 148 andeler, som utgjør seksjonene 35 - 182 i Ulvenkroken Sameie. Ulvenkroken Sameie består av til sammen 182 seksjoner. Disse består av en parkeringsseksjon, en barnehageseksjon og 180 boligseksjoner (Ulvenkroken 1 Borettslag og Ulvenkroken 2 Borettslag). Forholdet mellom boligseksjonene og næringsseksjonen er regulert i eierseksjonssameiets vedtekter.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget 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) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én 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 ledet 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) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et 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 kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram 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) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (**Prisregulert kjøpesum**). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i **Opprinnelig kjøpesum**, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår

(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-4 (2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-5 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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) Noen andelseiere i første boligetasje disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner, varmepumper og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Andelseierne disponerer i fellesskap takterrassene på taket av (adresse). Den enkelte andelseier er ansvarlig for å sikre at dør til fellesterrassen alltid er låst slik at barn ikke kommer ut på terrassen uten følge av voksne. Bruken av takterrassen reguleres i borettslagets husordensregler.

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplasser i eiendommen. Garasjeplassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Utbygger beholder bruksrett til usolgte parkeringsplasser på eiendommen, og kan selge disse bruksrettene også etter at borettslaget har tatt over eiendommen. Utbygger har også rett til å leie ut disse plassene til andelseiere/næringsaktører på Ulven frem til de er solgt.

(8) Borettslagets parkeringsplasser kan fritt leies ut til andre seksjonseiere i Ulvenkroken Sameie og andelseiere i Ulvenkroken 1 Borettslag og Ulvenkroken 2 Borettslag etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

(9) Hvis barnehagen blir eier av en bred parkeringsplass, vil denne ikke være omfattet av bytteordningen for HC-plasser som er omtalt nedenfor.

(10) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(11) Noen av andelseierne til parkeringsplassene i garasjeanlegget har kjøpt ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil.

Andelseiere som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, men har parkeringsplass med ladepunkt kan bytte parkeringsplass med andelseier som ønsker tilgang til ladepunkt. Byttet skal meldes til styret, slik at listen som følger som vedlegg til vedtektene blir oppdatert.

En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom uten ladepunkt, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

De som disponerer el-bil / ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading. I tillegg faktureres et beløp hver måned fastsatt av styret.

(12) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene følger borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(13) 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 andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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.

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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og 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, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(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.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50 % av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50 % etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver 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. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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 husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 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.

(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 frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene 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 tredjedels 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 i borettslaget
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.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 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.

9-3 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 boligbyggelaget.

(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.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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.

10. Utomhusarealer og søppelsuganlegg på Ulven

10-1 Utomhuseiendommen
Borettslaget har iht. særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inklusive veiarealer i prosjektet Ulven. Utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuseiendommen. Borettslaget vil være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten. Borettslaget har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen.

10-2 Eierandel i utomhuseiendommen
Eier av Utomhuseiendommen har rett til, med 6 måneders skriftlig varsel, å kreve at Borettslaget vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m2 bebygd areal i borettslaget sett i forhold til det totale antall m2 bebygd areal i Ulven på overtakelsestidspunktet. Eier av Utomhuseiendommen har rett til å gjøre nødvendige justeringer i eierbrøken som følge av endringer i prosjektet og fastsette vedtekter for det tingsrettslige sameiet. Spørsmålet om overtakelse av ideell andel i felleseiendommen behøver ikke å behandles i borettslagets generalforsamling.

10-3 Deltakelse i søppelsuganlegg
Det etableres også et felles søppelsuganlegg for boligselskapene på Ulven. Borettslaget har en ideell eierandel i anlegget, og er forpliktet til å benytte søppelsuganlegget som avfallshåndteringsløsning.

10-4 Endring
Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhuseiendommen og søppelsuganlegget på Ulven kan kun endres med samtykke fra Ulven Bolig AS, Ulven Retur AS eller den selskapet utpeker.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig 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.

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS BBL, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- bestemmelsene som gjelder OBOS Bostart og andeler som OBOS BBL har en eierandel i
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER
FOR ULVENKROKEN BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DATO 03.02.2026

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler respekt for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Det skal være ro mellom kl. 23:00 og 07:00 alle dager.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal ikke forekomme etter kl. 20:00 og før 08:00 på ukedager og før 9:00 og etter 20:00 på lørdager. Det skal ikke forekomme støyende arbeid på søndager og helligdager.

Naboer bør varsles på Vibbo eller oppslagstavle ved støyende arbeid og sammenkomster i bolig.

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer med unntak av tilviste områder.

Det må utvises forsiktighet når innbo og annet bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen, også ved bruk av flyttebyråer o.l. Beboerne oppfordres til å verne om

fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Beboerne skal påse at fellesdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Ved røyking for øvrig skal det tas hensyn til naboer og barn.

§ 4 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger i tilknytning til leiligheten så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved behov for innsynsskjerming eller sikring av balkong sprinklene, kan annen innsynsskjerming festes på innsiden av balkongrekkverket. Innsynsskjermingen kan ikke overstige høyden på balkongrekkverket og skal ha duk U171 fra Sandatex. Markiser og innglassing må godkjennes av styret, men søker er ansvarlig for at offentligrettslige regler følges.

Balkong skal ikke brukes som lager eller bod. Det er ikke lov å oppbevare avfall på balkong over tid.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig og skal ikke oppbevares i kjellerboder. Gassbeholder skal herunder stå i skygge og skal ikke stå under grillen ved matlaging.

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

Blomsterkasser skal monteres på innsiden av balkongen.

§ 5 Bruk av takterrasse og fellesrom

Bruk av takterrasse skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere**.**

Takterrassen er til bruk for alle beboere, og skal, med mindre styret etablerer ordninger for dette, ikke holdes av med innlegg på Vibbo eller lignende.

§ 6 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Avfallsinnsamling skjer via søppelsug, slik at avfallet går i et rørsystem under bakken. For at dette skal fungere best mulig er det viktig at avfallet kastes på riktig måte.

- Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning i lilla, grønne og restavfallsposer. Benytt dobbel knute på posen.
- Papp, kartong og papir sorteres for seg og kastes løst i papirnedkastet.
- Store pappkartonger må brettes sammen og kastes i pappriver ved Ulven Park.
- Ingen objekter må være lengre enn 30 cm, med unntak av i pappriver.
- Poser kan ikke ha en diameter som overstiger 40 cm

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander, farlig avfall og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelnedkastene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Hensatt søppel fører til kostnader for borettslaget, og disse kostnadene kan bli viderefakturert aktuell andelseier.

§ 7 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autorisert personell.

Autorisert personell skal brukes ved alle arbeider som krever autorisasjon.

§ 8 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9 Parkering og garasjekjeller

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjekjeller i Ulvenveien eierseksjonssameie som borettslaget er deleier i. Bruk av garasjekjeller reguleres av ordensreglene i garasjesameiet. Ballspill og lignende aktivitet er ikke tillatt i garasjekjeller.

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i sin andel. Det bør være røykvarsler på alle soverom. I kjellerbodene skal det være minst 50 cm klaring fra gjenstander opp til sprinkelhoder i taket. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbar gass eller brannfarlige væsker i kjellerbodene. Propantanker kan kun oppbevares i egen leilighet eller på balkong, og forøvrig i henhold til gjeldende forskrifter.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Søknad gjøres via Vibbo.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

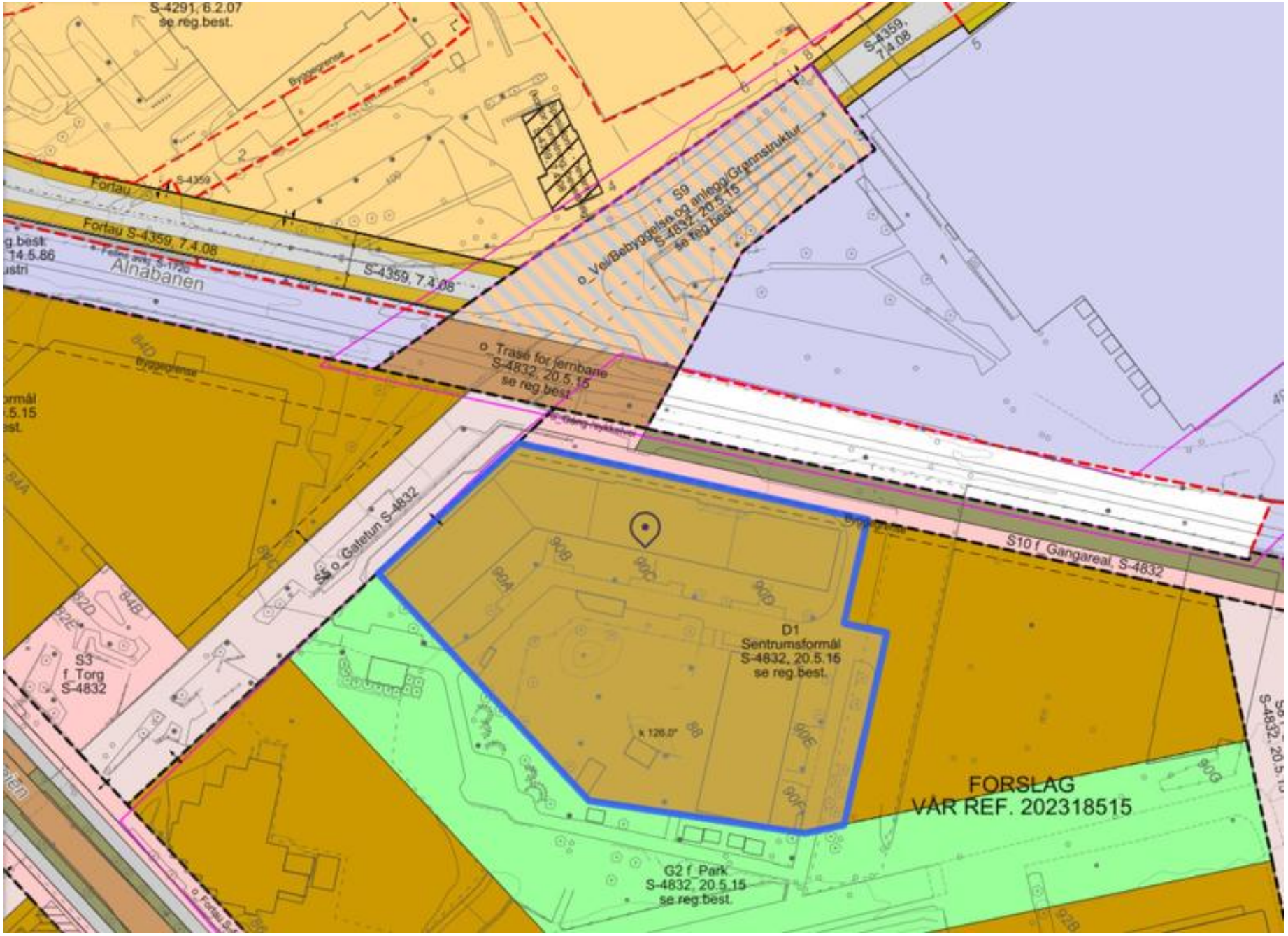
- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser, sandkasser og blomsterbed.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
- Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

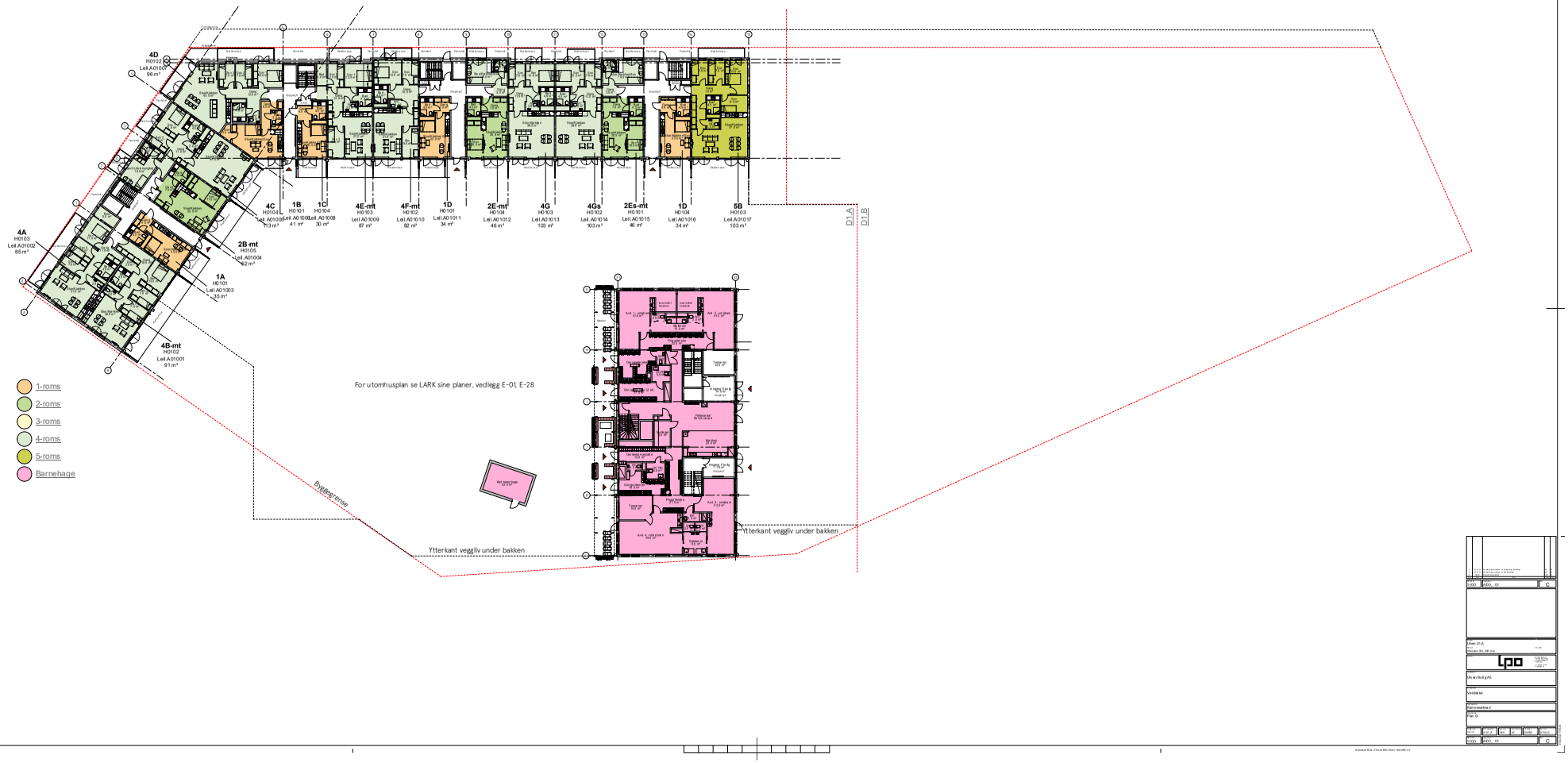
§ 12 Brudd på husordensreglene

Klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør først rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.


S-4291, 6.2.07
se reg.best.
Byggegrense
S-4359, 7.4.08
Fortau
S-4359
Fortau S-4359, 7.4.08
S-4359, 7.4.08
Alnabanen
o_Vei/Bebyggelse og anlegg/Grønnstruktur
S9
S-4832, 20.5.15
se reg.best.
o_Trasé for jernbane
S-4832, 20.5.15
se reg.best
84D
Byggegrense
S8 o_Gatetun S-4832
S10 f_Gangareal, S-4832
D1
Sentrumsformål
S-4832, 20.5.15
se reg.best.
S3
f_Torg
S-4832
G2 f_Park
S-4832, 20.5.15
se reg.best.
FORSLAG
VÅR REF. 202318515


4D
H0102
Leil.A01002
66 m²
4C
H0104
Leil.A01005
113 m²
1B
H0101
Leil.A01006
41 m²
1C
H0104
Leil.A01008
30 m²
4E-mt
H0103
Leil.A01009
87 m²
4F-mt
H0102
Leil.A01010
82 m²
1D
H0101
Leil.A01011
34 m²
2E-mt
H0104
Leil.A01012
46 m²
4G
H0103
Leil.A01013
103 m²
4Gs
H0102
Leil.A01014
103 m²
2Es-mt
H0101
Leil.A01015
46 m²
1D
H0104
Leil.A01016
34 m²
5B
H0103
Leil.A01017
103 m²
D1.A
D1.B
4A
H0103
Leil.A01002
85 m²
2B-mt
H0105
Leil.A01004
82 m²
1A
H0101
Leil.A01003
76 m²
4B-mt
H0102
Leil.A01001
91 m²
1-roms
2-roms
3-roms
4-roms
5-roms
Barnehage
For utomhusplan se LARK sine planer, vedlegg E-01, E-28
Byggegrense
Ytterkant veggliv under bakken
Ytterkant veggliv under bakken

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.02.2025
Andreas Førsund	202111771 - 105 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hannah Waaler Koppang	

Adresse:	ULVENVEIEN 90 A-D, 92, 94 A-B	Eiendom:	122/520//
Tiltakshaver:	ULVEN BOLIG AS, v/Anna Malmhäll	Søker:	LPO ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse del 3 - Ulvenveien 90 A-D, 92, 94 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av leilighetsbygg som vi mottok 24.01.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår ingen arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for barnehagen med tekniske areal i kjeller, dvs. resten av tiltaket som enda ikke har fått innvilget midlertidig brukstillatelse.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende det ikke gjenstår arbeider innenfor delen av tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatelse for.

Søknad om ferdigattest skal foreligge senest innen 10.10.2029. Grunnen til at datoen for søknaden om ferdigattest er satt til denne datoen er fordi det foreligger tidsbegrenset dispensasjon fra rekkefølgekrav som må være oppfylt før tiltaket kan få ferdigattest.

Vilkår i den videre prosessen

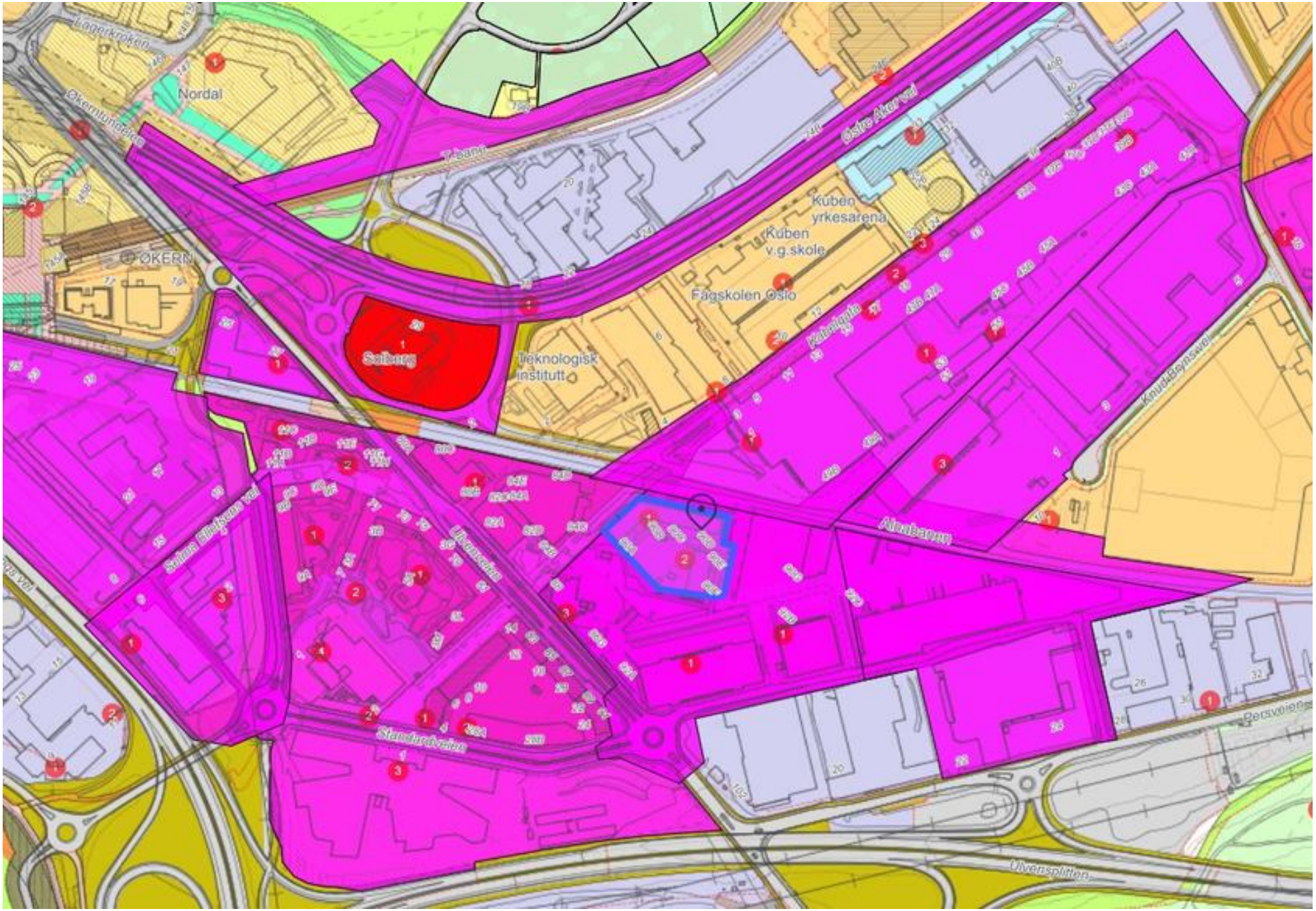
Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i planen.
    - Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt D1, skal Ulvenveien og rundkjøring i kryss med Standardveien være opparbeidet. Det er gitt midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet fra opparbeidelse av rundkjøringen frem til søknad om ferdigattest, men ikke senere enn 01.10.2025, og for fortauet i Ulvenveien langs B1 frem til søknad om ferdigattest, men ikke senere enn 01.04.2026.
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget
- Ferdig opparbeidelse av park G2 før brukstillatelse
    - Det er gitt midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekvet i reguleringsplanen §17 fra opparbeidelse av park G2 frem til søknad om ferdigattest men ikke senere enn 10.10.2029 med vilkår om midlertidig opparbeidelse i henhold til innsendt landskapsplan, innen 01.07.2025.
- ferdig opparbeidelse av S5, S8 og S10 før brukstillatelse
    - Det er gitt midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekvet i reguleringsplanen §17 fra opparbeidelse av S5,S8 og S10 frem til søknad om ferdigattest men ikke senere enn 10.10.2029.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

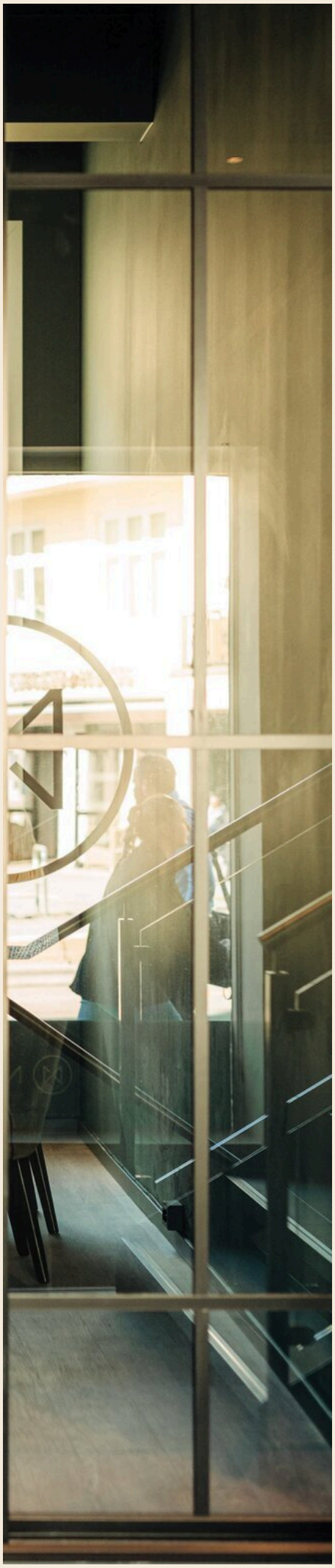

Nordal
ØKERN
Teknologisk institutt
Fagskolen Oslo
Kuben v.g.skole
Kuben yrkesarena
Ulvenveien
Alnabruveien
Ulvensplitten

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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: 21-0111/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ulvenveien 90C 0581 OSLO
Matrikkel: Gnr 122, bnr 520, snr 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:

Line Strifeldt Johansson

Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Nordvik Løren
l.johansson@nordvikbolig.no
930 95 015