

BO MODERNE PÅ ULVEN

Selma Ellefsens vei 3J

Velkommen til
din nye bolig





Daria Zuzanna Dymarska ønsker
velkommen til Selma Ellefsens vei 3j!
Foto: Paul-Dan Dragoman



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 625 000,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

10002.7 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

9 496,-

EIEFORM

Borettslag

TOTALPRIS

6 634 496,-

ANTALL SOVEROM

3

FELLESKOSTNADER

4 963,- pr. mnd

ETASJE

6

FELLESFORMUE

13 148,-

BYGGEÅR

2021

BRA-I/BRA TOTAL

89/94 kvm

ENERGIKLASSE

B

Din megler



Daria Zuzanna Dymarska

Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no

+47 463 64 086

Leter du etter en megler som er engasjert, tilgjengelig og resultatorientert? Da er Daria et naturlig valg.

Hennes mål er klart: Kunden skal føle seg godt ivaretatt og oppnå best mulig pris for boligen. Hun er realistisk, fleksibel og overlater ingenting til tilfeldighetene.

God kundedialog og personlig rådgivning står sentralt i hennes arbeid. Med 8 års erfaring innen salg vet hun hva som kreves for å skape tillit og sikre gode resultater.

Valg av megler er avgjørende for boligsalget – ta gjerne kontakt med Daria for en uforpliktende prat om hvordan hun kan skape verdi og sørge for at din bolig skiller seg ut i markedet.



Ny, lekker 4R hjørneleilighet i 6. etasje | Ingen fellesgjeld | V.v & fyring inkl. | Felles takterrasse og treningsrom

Daria Zuzanna Dymarska v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Selma Ellefsens vei 3J!

Dette er en moderne leilighet i 6. etasje med heisadkomst, beliggende på populære Ulven.

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning med HTH-innredning med integrerte hvitevarer, parkettgulv og balansert ventilasjon. Videre finner du tre gode soverom, et praktisk omkleddingsrom og et flislagt bad med vannbåren gulvvarme. Borettslaget byr på flotte fellesfasiliteter som takterrasser, treningsrom og spillrom. Leilighetens fellesgjeld er innfridd og leiligheten disponerer en sportsbod i kjelleren på ca. 5 kvm.

Her bor du sentralt med kort vei til Økern T-bane, Ulven Torg og grøntområder som Hovindammen.































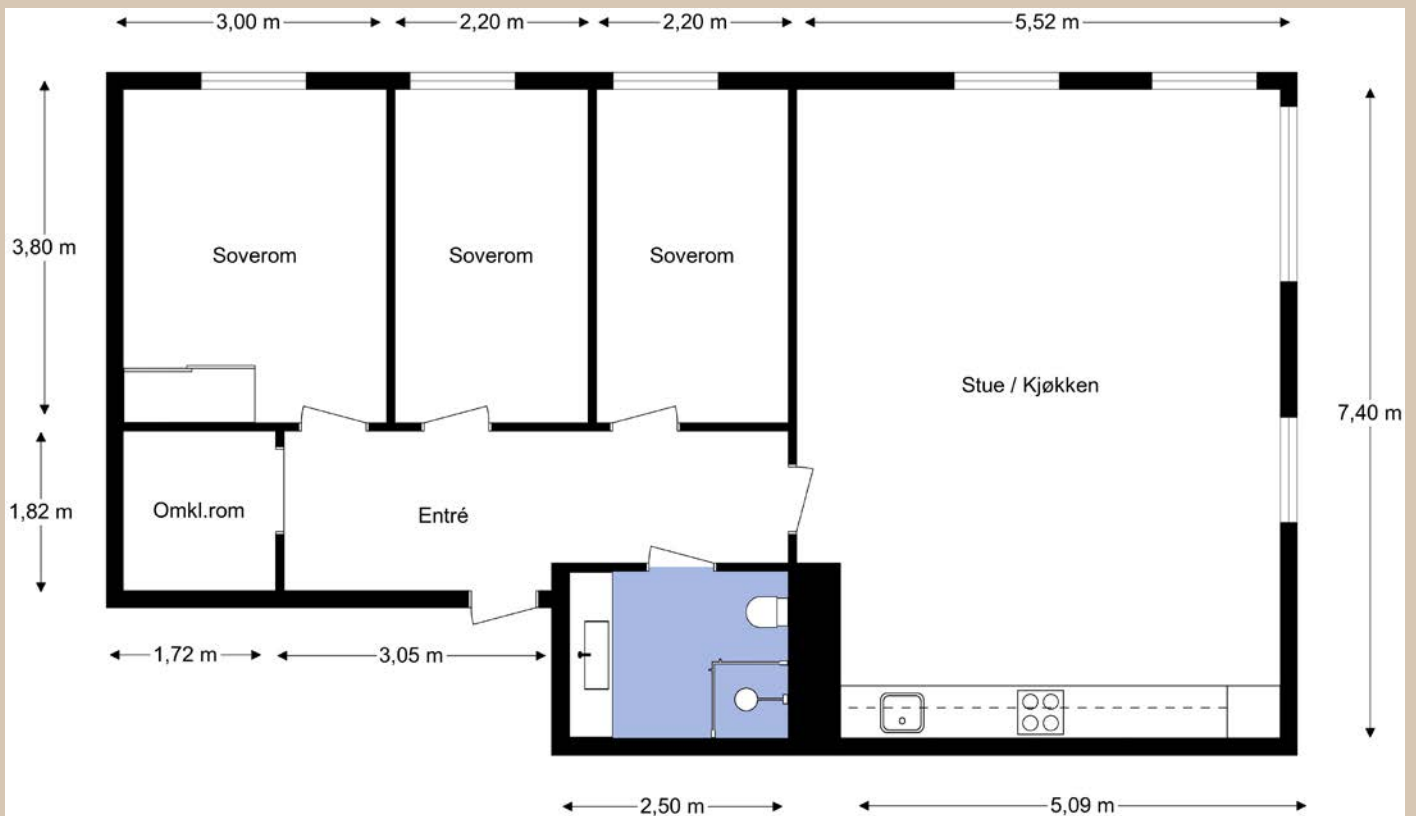






Plantegning





SELMA ELLEFSENS VEI 3J

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 625 000

Omkostning kjøper

6 625 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 634 496 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

6 643 796 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 634 496

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 963,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 4 962,65 per måned. Disse inkluderer akonto oppvarming, samt øvrige felleskostnader som kommunale avgifter,

felles byggforsikring og drift av borettslaget.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Akonto oppvarming: kr 811,-

- Felleskostnader: kr 3 989,95

- Etterslep: Felleskostnader: kr 161,70

Andelens fellesgjeld er infridd.

Akonto oppvarming avregnes individuelt en gang i året basert på faktisk forbruk.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskatteliste.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har ett lån med følgende vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Låne nummer: 98207987743

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Rentesats: 4,79%

Restsaldo pr. 21.04.2026: kr 900 844 382,99

Andel av saldo: kr 0,-

Innfrielsesdato: 30.11.2061

Type Rente: Flytende rente

Avdragsfrihet til og med: november 2026

Første avdrag: 30.12.2026

Mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på lånet: Ja. Denne andelen har imidlertid ingen fellesgjeld per 21.04.2026. Kjøper kan kontakte rådgiver for informasjon om å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld.

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.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kjøper tegner eget abonnement for internett/TV.

Velforening: Eiendommen er tilknyttet Ulven velforening. Borettslaget er medlem i velforeningen. Ulven velforening arbeider med å ivareta felles interesser i nærmiljøet, herunder kollektivtilbud, nabobygging, infrastruktur og tilbud i området. De har vært aktive i nærmiljøarbeidet med fokus på blant annet trafiksikkerhet i Ulvenveien og påvirkning rundt fremdrift, størrelse og utforming av Ulven skole. Det har også vært et tett samarbeid om sosiale arrangementer.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 13 148 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 650 000 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 600 000 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en

boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Ulven – nær alt du trenger: Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Ulven, med kort vei til både servicetilbud, offentlig transport og fine turområder. Ulven Torg ligger kun noen få minutters gange unna og tilbyr blant annet matbutikk, apotek, kaffebar og sushi. I nærområdet finner du også både Løren Torg og Hasle Torg, som har et bredt utvalg av butikker, spisesteder og andre tjenester. I tillegg ligger det populære Vinslottet like i nærheten, med delikate butikker og hyggelige serveringssteder.

Området byr på gode muligheter for rekreasjon, blant annet ved Andedammen på Valle Hovin, som også har fotballbane, skøytebane og treningscenter. Det er heller ikke langt til Lillomarka og Grefsenkleiva – perfekte destinasjoner for tur og friluftsliv året rundt.

Barnehager og skoler i nærheten:

I umiddelbar nærhet finner du flere skoler, deriblant Løren skole, Teglvirket skole, Bryn skole og Kuben

videregående skole. Det er også satt av tomt til en ny skole i området. Det finnes flere barnehager i nærområdet, og beboere i Ulven Park har fortrinnsrett til barnehagen i bygget Prismet.

Gode kollektivmuligheter:

Ulven er svært godt tilknyttet kollektivnettet. Fra bussholdeplassen ved Ulven Torg går busslinje 23 (Simensbråten – Lysaker via Storo) og 24 (Brynseng – Fornebu via Storo). Økern T-banestasjon ligger kun ca. 8 minutters gange fra boligen, og her går linje 4 og 5. Økern er også et viktig knutepunkt for buss, med ruter som 23, 24, 28, 57, 60, 125, 345 – samt flybuss til Gardermoen.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass.

Mulighet for kjøp og leie av garasje plass i byggets kjeller gitt at det er plasser ledig.

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 10002,7 m²

Felles eiet tomt for sameiet på 10002,7 m². Tomten er pent opparbeidet med plen og lekeområder. Det er utført et større arbeid med gårdsrommet, som inkluderer utskifting av planter og vekster etter en oppdatert planteplan. Fellesarealene er til felles bruk for sameiets

beboere.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 11.03.2022. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen.

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Programmering av brann på lokalene N2 og N3, deler av lokalene har deteksjon.

Vilkår for ferdigattest:

Luttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

- sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i planen
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen
- følgende tiltak skal være opparbeidet og godkjent av Bymiljøetaten: - Ulvenveien og rundkjøring i kryss med Standardveien i henhold til regulering, og i samsvar med Designprogram fra februar 2018 og byggeplan, jf. vilkår satt ved dispensasjon.

Kravet gjelder Ulvenveien og rundkjøring i kryss med

Standardveien, og de til feltet tilliggende deler av torg og gatetun samt samferdselsanlegg. Dersom det sendes inn en søknad om midlertidig brukstillatelse før dette kravet er oppfylt, er dette en mangel.

- Se eget vilkår for næringslokalene i 1. etasje ut mot gatetun S7 og torg S4
- følgende skal være opparbeidet- tilliggende del av park (G1), torg (S4) og gatetun (S6), i samsvar med Designprogram februar 2018, jf. rekkefølgekrav i reguleringsplanen og vilkår satt i dispensasjon
- Se eget vilkår for næringslokalene i 1. etasje ut mot gatetun S7 og torg S4

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 05.02.2018. Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Bod er omgjort til omkleddningsrom. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er en søknadspliktig bruksendring.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og har alle rom på ett plan. Den består av følgende rom: Entré, stue/kjøkken i åpen løsning, bad, tre soverom og omkleddningsrom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 m².

Areal

BRA - i: 89 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 94 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

6. etasje

BRA-i: 89 m² Entré, stue/kjøkken, bad, tre soverom, omkleddningsrom

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,1m². Bod er

merket med nr.6032. Bod areal utgjør til sammen 5 m² i BRA-E.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringsstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Standard

Leilighet i 6. etasje fra 2021 med heisadkomst. Boligen har en arealeffektiv planløsning med tre soverom og en åpen stue- og kjøkkenløsning. Gjennomgående nyere standard og balansert ventilasjon.

Entré:

Inngangspartiet gir plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen er det direkte tilgang til et praktisk omklede rom, og gangen leder videre inn mot leilighetens sosiale sone.

Stue:

Stuen og kjøkkenet danner et åpent og sosialt rom med plass til både sofagruppe og spisebord. Flere vindusflater gir godt med dagslys.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen fra HTH har glatte fronter og en laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer finnes komfy, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt over platetoppen, og en ventilator med mekanisk avtrekk sørger for utlufting.

Bad:

Badet er en ferdigbygget badekabin med flislagte

overflater og vannbåren gulvvarme. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, servant i benkeplate med underskap, speil og dusjnise med svingdører i glass. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Tre soverom og omklede rom:

Leiligheten har tre soverom av god størrelse, som kan innredes etter behov som soverom, barnerom eller kontor. I tilknytning til entréen ligger et separat omklede rom som gir gode lagringsmuligheter for klær.

Overflater:

Gulv: Parkett. Fliser på bad.

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Himling: Malte flater. Takhøyde er målt opp mot 2,5 meter.

Lagring:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m².

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringskjema.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Larsens Takst Service AS

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse: bare skiftet en pakning

Arbeid utført av: Terje Brodahl

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.04.2026.

Bygning:

Leiligheten ble oppført av utbygger i 2021. Det er en leilighet i en blokk med yttervegger i teglsteinkonstruksjon og etasjeskillere i betong. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bygget/leiligheten, datert 11.03.2022.

Tak:

Yttertaket er en flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Vinduer:

Vinduer i boligen har 2/3-lags glass i trerammer. Produksjonsår er 2019.

Dører:

Entredøren er i laminert utforming med B-30/43db klassifisering. Innvendige dører er fra Swedoor og har glatte dørblader i malt utførelse.

Trapper/adkomst:

I bygget er det heis med adkomst til leiligheter, boder, takterrasse og garasjeanlegg.

VVS-installasjoner:

Rørøppegget i boligen har vanntilkobling med Pex-rør. Samleskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert på bad. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken. Avløpsrør i boligen er av plast. Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal og er ikke befart.

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluftkanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er plass for luftgjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon. Ventilasjon på bad har ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblander for tilluft. Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Tekniske detaljer:

Oppvarming i leiligheten skjer med panelovn i stue og vannbåren gulvvarme på bad. Samleskap for gulvvarme er plassert i bad.

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringskap med automatsikringer er plassert i omklede rom. Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

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

- 2019

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

- Ja

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utført arbeid av det elektriske anlegget i leiligheten. Det er Bravida Norge AS som har utført arbeidet i leiligheten.

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bygning generelt | Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

- Andre innvendige forhold | Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/komponenter i boligen på befaringen av eier.

- Bad - Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig. Badet er av type badekabin med stålkonstruksjoner, målinger kan medføre feil utslag på taksmannens måleinstrumenter.

- Varmtvannstank | Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

Helse, miljø og sikkerhet

- Manglende samsvarserklæring for el-anlegget | Det er ikke fremvist samsvarserklæring for el-anlegget i leiligheten. Samsvarserklæring bør fremskaffes, for å kunne dokumentere utførelse av el-anlegget. Samsvarserklæring for el-anlegg er en lovpålagt dokumentasjon som bekrefter at det elektriske arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter. Dokumentasjonen er en garanti for at el-anlegget er trygt. Samsvarserklæring er påkrevd for alle elektriske anlegg, installert fra og med 1. januar 1999.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Selma Ellefsens vei 3J, 0581 OSLO

Gnr. 122, bnr. 501, ideell andel 1/1

i Oslo kommune. Andelsnr. 226 i Ulven Park Borettslag med orgnr. 923254625

Selger

Vidar Fred Olsen

Borettslag

Ulven Park Borettslag

Organisasjonsnummer: 923254625

Andelsnummer: 226

ULVEN PARK BORETTSLAG er et borettslag med forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget er medlem i Ulven velforening. Innmelding i OBOS koster kr 500,-.

På årsmøtet avholdt 20. mai 2025 ble følgende saker vedtatt:

- * Styrehonorar for 2025 ble fastsatt til 795.000 kr, inkludert 175.000 kr for ekstra arbeid.
- * Det ble vedtatt en kollektiv avtale for internett, hvor kostnaden fordeles likt per andel.
- * Forslag om å endre vedtekt punkt 2-1 (4) om arbeidsgiveres eierskap for utleie ble ikke vedtatt.
- * Forslag om å øke høyden på hekk til 150 cm fra terrassen og opp ble vedtatt.

Borettslaget arbeider aktivt med forbedringer i garasjeanlegget og løsninger for bildeling i samarbeid med OBOS. Ladeløsningen har hatt utfordringer, og det er jevnlig dialog med leverandør for optimal drift. Styret følger opp reklamasjoner, særlig knyttet til inn klima og ventilasjon, og har avtalt forlengt foreldelsesfrist på flere mangler til 2025 og 2026. Gårdsrommet har gjennomgått et lengre arbeide med bytte av leverandør, planter/vekster og oppdatert planteplan.

Kjekt å vite:

- * Deler av takterrasse og fellesrom kan bookes. Takterrasene har plassbygde utemøbler og låsbare skap.
- * Det finnes et spillrom med biljardbord, arkademaskiner, bordtennis og futsal, samt et treningsrom med 294 aktive medlemmer.
- * Sykler, barnevogner, sportsutstyr og leker skal ikke

hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

* Balkong skal ikke brukes som lager eller bod, og avfall skal ikke oppbevares der over tid. Kun el- eller gassgrill er tillatt på balkong/terrasse.

* Støyende arbeid (hamring/borring/oppussing) er ikke tillatt etter kl. 20:00 på ukedager og 18:00 på lørdager, og ikke på søndager og helligdager. Ro skal være mellom kl. 23:00 og 07:00.

* Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesarealer og ved ventilasjonsanlegg.

* Arbeider som endrer fasade eller berører fellesanlegg krever styrets godkjenning.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Alle eiere må være medlem i OBOS og betale medlemskontingent, som innkreves via felleskostnadene. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. Vedtektene begrenser juridiske personers eierskap, med unntak av OBOS som kan eie opptil tjue prosent av andelene.

Styret samarbeider tett med Ulven Velforening for å fremme trivsel og fellesskap. Borettslaget er medlem i Ulven velforening og er en del av et større boligområde i utvikling. Velforeningen er aktiv i nærmiljøarbeidet, med fokus på trafikksikkerhet i Ulvenveien og utviklingen av Ulven skole.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 2858459-3.1

Husdyr: 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 eller mail ulven.park@styrerrommet.no. Ved

dyrehold gjelder følgende bestemmelser: 1. 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. 2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. 3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser. 4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmner, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v. 5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et 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 tilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er under prøving. Konf. megler.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/ styreleder, e-post: ulven.park@styrerommet.no. Elektronisk styregodkjenning støttes ikke. Søknad om

styregodkjenning sendes direkte til styret i laget/selskapet.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Årsresultatet for 2024 var et overskudd på kr 36 605 699,-, som ble overført til egenkapital. Årsresultatet for 2023 var et overskudd på kr 17 522 729,-. Budsjettet for 2025 viser et overskudd på kr 651 000,-. Disponible midler per 31.12.2024 var kr 4 365 990,-, og opptjent egenkapital var kr 126 238 539,-. Revisors beretning bekrefter at årsregnskapet for 2024 oppfyller gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. I kjellerbodene skal det være minimum 50 cm klaring fra gjenstander opp til sprinklerhoder i taket. Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Det må ikke settes avfall utenfor søppelnedkastene eller i fellesarealene/utenfor egen inngangsdør, da dette fører til kostnader som vil bli

viderefakturert beboer. Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

Energiklasse

B

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovn i stue. Det er vannbåren gulvvarme på bad. Samleskap for gulvvarme er plassert på bad.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål i henhold til detaljregulering S-4832, vedtatt 20.05.2015. På bakkenivå (Vertikalnivå 2) er eiendommen regulert til kontor/industri/lager/annen næring (datasentral) innenfor felt B5, med en maksimal utnyttelse på 19 100 m² BRA. Under bakkenivå (Vertikalnivå 1) er eiendommen regulert til annen næring (datasentral) / energianlegg innenfor felt B6.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde i ytre by - markert med 'U'). Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanen (som S-4832) gjelder foran kommuneplanen ved motstrid.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for Økernområdet (plan-ID KDP-15), vedtatt 26.05.2004.

Planen har som formål å legge til rette for et velfungerende og attraktivt næringsområde og gode kollektivløsninger i Økernområdet.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (plan-ID KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Planen legger overordnede føringer for etablering og sikring av torg og møteplasser i Oslo kommune.

Eiendommen berøres av hensynssone H190: Andre sikringssoner. Dette er typisk sikringssoner for jernbane/T-bane eller andre tekniske anlegg. Slike soner kan medføre restriksjoner på bygge- og anleggstiltak for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til anleggene.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

Knr/Gnr/Bnr: 0301/122/501:

16.04.2021 - Dokumentnr: 440490 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: SNR 1-10. SNR 1 er samleseksjon bolig med tilleggsdel bygning og grunn (sameiebrøk 27219/29087). SNR 2-10 er næringsseksjoner. SNR 2, 9, 10 har tilleggsdel bygning. SNR 3 har tilleggsdel grunn. Sameiebrøk varierer per seksjon.

Eiendommens rettigheter:

27.12.2018 - Dokumentnr: 1732275 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 180, KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 352, KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 378, KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 505 FNR: 0 SNR: 1-183, KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 515, KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 522, KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 523, KNR: 0301 GNR: 131 BNR: 108, KNR: 0301 GNR: 131 BNR: 125 FNR: 0 SNR: 1-272. Påtegning: 2018/1732275-2/200 27.12.2018 ERKLÆRING/AVTALE. Gjelder rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningene. Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420. Påtegning: 2018/1732275-3/200 27.12.2018 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING.

19.09.2019 - Dokumentnr: 1098430 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 180, KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 522, KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 523, KNR: 0301 GNR: 131 BNR: 108, KNR: 0301 GNR: 131 BNR: 125 FNR: 0 SNR: 1-272.

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og

vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Det fremgår av vedtektene at kun OBOS kan benytte tju prosent av andelene for utleie.

Radonmåling

Leiligheten ligger i 6. etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom 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 Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en

særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for

reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i

avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 47 250,00

Grunnpakke bolig info** kr 11 700,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. 3.000,- første visning inkl. kr 0,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 14 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 123 325,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Daria Zuzanna Dymarska

Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no

Tlf: 463 64 086

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

10.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SELMA ELLEFSENS VEI 3J

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260135	
Selger 1 navn	
Vidar Fred Olsen	
Gateadresse	
Selma Ellefsens vei 3J	
Poststed	Postnr
OSLO	0581
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	04
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	fremtind
Polise/avtalnr.	26542046

Document reference: 02260135

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: VFO

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

bare skiftet en pakning

Arbeid utført av

Terje Brodahl

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Initialer selger: VFO

2

Document reference: 02260135

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjønt med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
vidar Isen	75b3c0c034bcc04a0a26 e50b55cae3570d54f303	22.04.2026 12:26:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260135

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Selma Ellefsens vei 3J - Nabolaget Hovin - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ulven torg Linje FB3, 23, 24, 125E	1 min	0.1 km
Økern T-bane, buss	6 min	0.5 km
Økern Linje 4, 5	6 min	0.5 km
Alna stasjon Linje L1	22 min	1.9 km
Helsefyr T-bane, buss	4 min	3 km

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	13 min	1.1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	13 min	1.2 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	18 min	1.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	17 min	1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	18 min	1.6 km
Kuben videregående skole	5 min	
Valle Hovin videregående skole	14 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

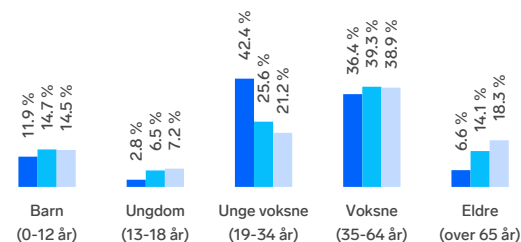
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kvarteret barnehage	2 min	
Ulvenkroken barnehage	4 min	
Ulvenparken barnehage (1-5 år) 87 barn	4 min	0.3 km

Dagligvare

Kiwi Ulven	2 min	
Matkroken Ulven PostNord, søndagsåpent	10 min	0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 89/100



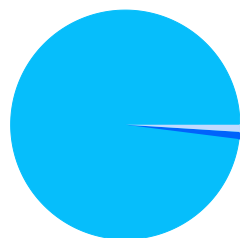
Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100

Sport

	Kuben vgs. flebrukshall Aktivitetshall	6 min	0.5 km
	Hovindammen Grøntområde, kunstgressbaner	9 min	0.8 km
	PDL Center Oslo (Økern)	8 min	
	Sportytude Økern	10 min	

Boligmasse



■ 1% enebolig
■ 98% blokk
■ 1% annet

«Perfekt og koselig nabolag! Stille, rolig, god tilgang til offentlig transport, park rett ved, grøntområder i nabolaget og hyggelige naboer.»

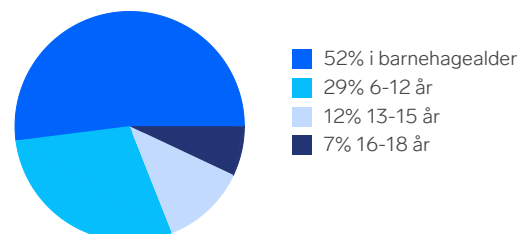
Sitat fra en lokalkjent



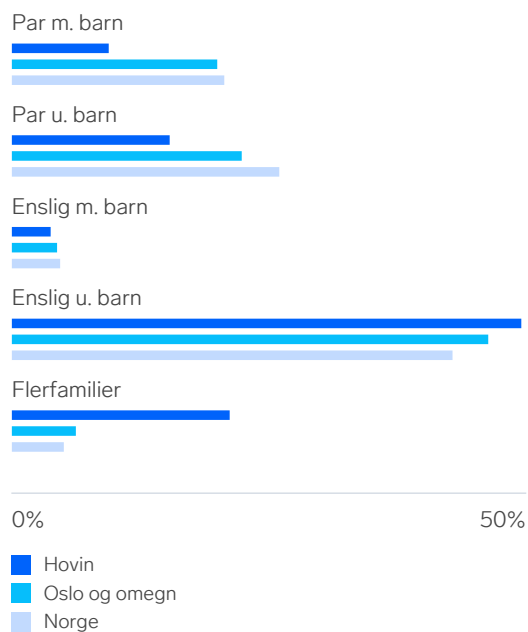
Varer/Tjenester

	Ulven Torg	1 min
	Apotek 1 Ulven	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

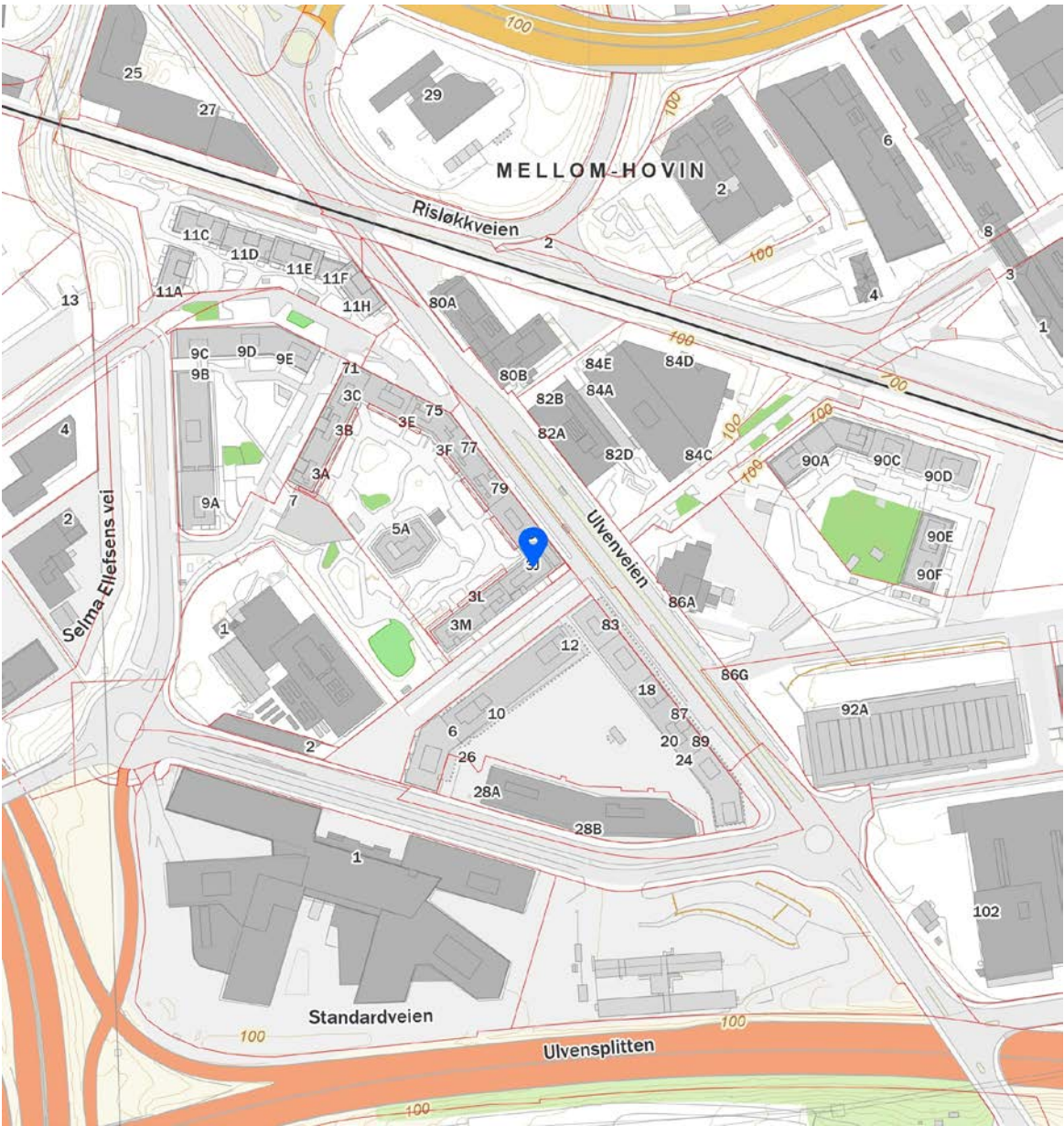


Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

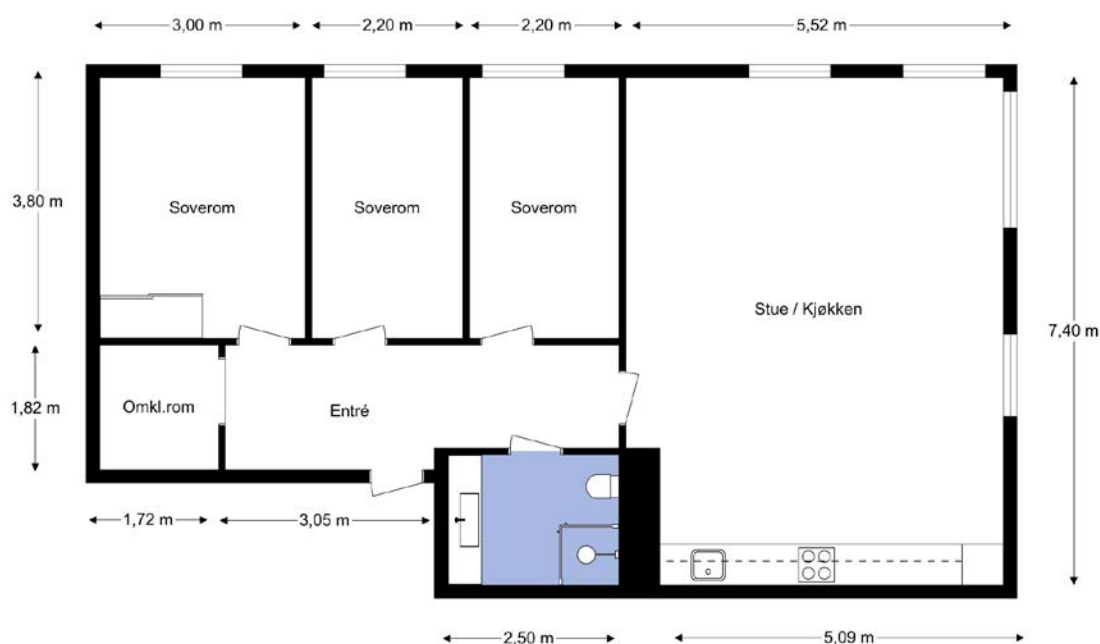
📍 Selma Ellefsens vei 3 J, 0581 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 122, bnr. 501

Andelsnummer 226

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 11838-26137

Eiendomsverdi ref nr: IE1361

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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



Glenn-Erik Larsen

Uavhengig Takstingeniør

glenn@takstpartner.no

905 31 615



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 fuktøk.

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
- løsløse 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 eksemplarframstilling 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.

Den opprinnelige boden i leiligheten er innlemmet i entre.

Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som.

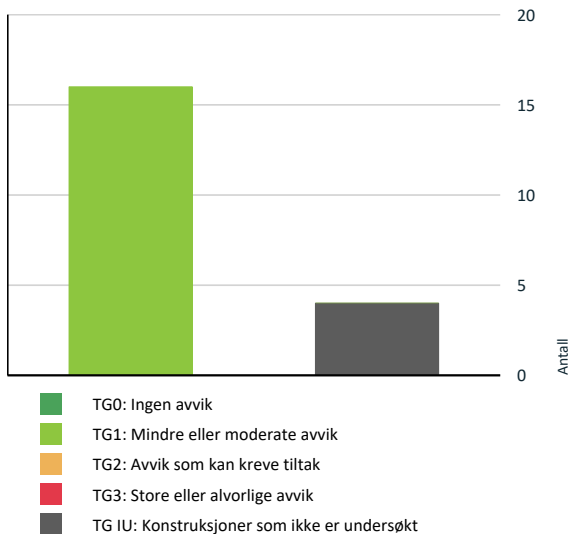
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK)

og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i selma Ellefsens vei 3 J. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningssskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2021

Tilbygg / modernisering

2021

Leilighet

Leiligheten ble oppført av utbygger i 2021, det foreligger midlertidig brukstillatelse for bygget/ leiligheten. Midlertidig brukstillatelse er datert 11.03.2022 og inneholder, dokumentasjon for oppføring av konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 10 Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt teknet med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe rettningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass i trerammer. Vinduer fremstår med normal funksjonalitet.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i laminert utforming med B-30/43db klassifisering. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:

Tilstandsrapport

Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,5.m.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fra Swedoor, fremstår med glatte dørblader i malt utførelse.
Innvendige dører fremstår med normal funksjonalitet.

1 TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av type badekabin, og fremstår med fliser på vegg og gulv.
Hele badet er ett eget produsert rom fra eksternt leverandør.
Rommet er ferdig bygget med tettesjikt, fliser og klargjort røropplegg skjult i vegger og tak.

Plassbygde bad skal bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK) og det skal bygges av produkter som har tilfredsstillende dokumentasjon.
Det er synlig godkjent sertifikat fra SINTEF i luke i tak på badet.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med lakkerte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.
Badet er av type badekabin,

Tilstandsrapport

med eget produserte moduler og eget membransystem.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 38 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er av type badekabin,
med eget membran system utarbeidet av produsent.
Sluket er av plast med klemring for membran.
Dokumentasjon fra plan og bygg, legges
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.



Sluk i plast, plassert i dusjnische

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant på benkeplate med underskap,
speil, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av

Tilstandsrapport

ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.
Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig. Badet er av type badekabin med stålkonstruksjoner, målinger kan medføre feil utslag på taksmannens måleinstrumenter.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Integreerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvaktt over platetopp.

Det er observert noe svelling i bunn av sokler.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Rørpropplegg i boligen fremstår med: vanttilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert på bad.

Tilstandsrapport

Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.



Samleskap med rørkurser og stoppekraner



Rørøpplagg i kjøkkenbenk med Waterguard

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

1 TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovn i stue, ellers er det vannbåren gulvvarme på bad. Samleskap for gulvvarme er plassert i bad.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

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 bygnings sakkyndig 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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringskap med automatsikringer er plassert i omkleddingsrom.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.

2019

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?

Ukjent

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utført arbeid av det elektriske anlegget i leiligheten.

Tilstandsrapport

Det er Bravida Norge AS som har utført arbeidet i leiligheten.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for el-anlegget i leiligheten.

Samsvarserklæring bør fremskaffes, for å kunne dokumentere utførelse av el-anlegget.

Samsvarserklæring for el-anlegg er en lovpålagt dokumentasjon som bekrefter at det elektriske arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter. Dokumentasjonen er en garanti for at el-anlegget er trygt.

Samsvarserklæring er påkrevd for alle elektriske anlegg, installert fra og med 1. januar 1999.



Sikringskap med kursoversikt.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

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

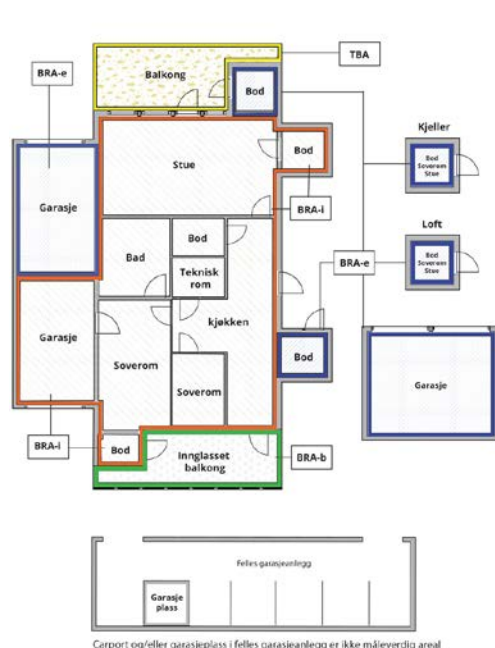
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 målering 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	89			89	
Kjellerbod		5		5	
SUM	89	5			
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, omkleddingsrom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 5,1m².
Bod er merket med nr.6032.
Bod areal utgjør til sammen 5 m² i BRA-E.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.
Den opprinnelige boden i leiligheten er innlemmet i entre.

Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Vidar Fred Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	501		0	421 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Selma Elefsens vei 3 J

Hjemmelshaver

Vidar Fred Olsen

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ULVEN PARK BORETTSLAG	923254625		Obos Eiendomsforvaltning	Vidar Fred Olsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

226

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 6.etg.
Leiligheten fremstår med: parkett på gulvene og malte veggflater.
Badet er flislagt på gulv og vegger.
Kjøkkeninnredning fra HTH fremstår med enkelte integrerte hvitevarer.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller.
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.
I bygget er det heis med adkomst til, leiligheter, boder, takterrasse og garasjeanlegg.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kundeskjema	30.04.2026		Gjennomgått	4	Nei
Meglerbrev	30.04.2026		Gjennomgått	8	Nei
Egenerklæring	30.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	

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 bygningsakkyndiges 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 dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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 byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig 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 funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 slitasjegrاد:** 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 omsluttete 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,**

- 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 godkjenning 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 ren 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/IE1361>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201713847 - 60 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Erik Rolfsrud Nergaard	Dato: 15.06.2021
Adresse:	SELMA ELLEFSENS VEI 3 - 7 - ULVENVEIEN	Eiendom: 122/501/0/0	
Tiltakshaver:	ULVEN BOLIG AS	Søker: LPO ARKITEKTER AS	
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Oppføring	

Midlertidig brukstillatelse – Selma Ellefsens vei 3 - 7 - Ulvenveien

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av to boligbygg med næring og barnehage – Ulven felt B2, som vi mottok 19.05.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket vist i søknadens vedlegg B-14, inkludert del av boligene, parkeringsplassene og utearealene.

Gjenstående arbeider

Det gjenstår ingen arbeider innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for.

Det er også få gjenstående arbeider for de deler av tiltaket det ikke er søkt midlertidig brukstillatelse. For disse delene gjenstår i hovedsak:

- Balkongrekkverk og skillevegger
- Siste del av takterrasser
- Siste opparbeidelse av utearealer

Adkomst

Kjøreadkomst for B2 fra offentlig vei (Selma Ellefsens vei) går via felles vei S1. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse til denne veien 14.06.2021 (saknummer 201804504).

Dispensasjoner fra rekkefølgekrav

Det er i eget vedtak om endret tillatelse, datert 14.06.2021, gitt dispensasjon fra kravet i reguleringsplan S-4832 § 17 om at midlertidig brukstillatelse ikke kan gis før ferdig opparbeidelse av:

- Ulvenveien og rundkjøring i krysset med Standardveien
- Gatetun S7 og torg S4
- Gatetun S6

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- før det gis brukstillatelse skal det være oppført minst 6 (ordinære) barnehageavdelinger innenfor planområdet, jf. vilkår til dispensasjon fra utnyttelse
 - Dette gjelder for neste søknad om midlertidig brukstillatelse som omfatter boliger.
- driftstillatelse for heis
- for næringslokalene som grenser mot gatetun S7 og torg S4, gjelder fremdeles rekkefølgekravet om opparbeidelse av disse før midlertidig brukstillatelse, jf. S-4832 § 17, da det ikke er gitt dispensasjon.
 - Dersom dere planlegger å søke om midlertidig brukstillatelse for næringslokalene før permanent opparbeidelse av S7 og S4, må dere først få dispensasjon fra rekkefølgekravet for disse lokalene. Plan- og bygningsetaten anbefaler at dere i så fall på forhånd sender inn et forslag til hvordan et tilfredsstillende midlertidige byrom utenfor disse lokalene kan utformes.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i planen
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen
- følgende tiltak skal være opparbeidet og godkjent av Bymiljøetaten: - Ulvenveien og rundkjøring i kryss med Standardveien i henhold til regulering, og i samsvar med Designprogram fra februar 2018 og byggeplan, jf. vilkår satt ved dispensasjon.
 - Kravet gjelder Ulvenveien og rundkjøring i kryss med Standardveien, og de til feltet tilliggende deler av torg og gatetun samt samferdselsanlegg. Dersom det sendes inn en søknad om midlertidig brukstillatelse før dette kravet er oppfylt, er dette en mangel.
- Se eget vilkår for næringslokalene i 1. etasje ut mot gatetun S7 og torg S4
- følgende skal være opparbeidet- tilliggende del av park (G1), torg (S4) og gatetun (S6), i samsvar med Designprogram februar 2018, jf. rekkefølgekrav i reguleringsplanen og vilkår satt i dispensasjon
 - Se eget vilkår for næringslokalene i 1. etasje ut mot gatetun S7 og torg S4

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201713847>

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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. [Dere kan lese om klage på våre nettsider](#)

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Erik Rolfsrud Nergaard - saksbehandler

Espen Hofsvang - for enhetsleder Inga Berge de Galvez

avdeling for områdeutvikling

områdeutvikling øst

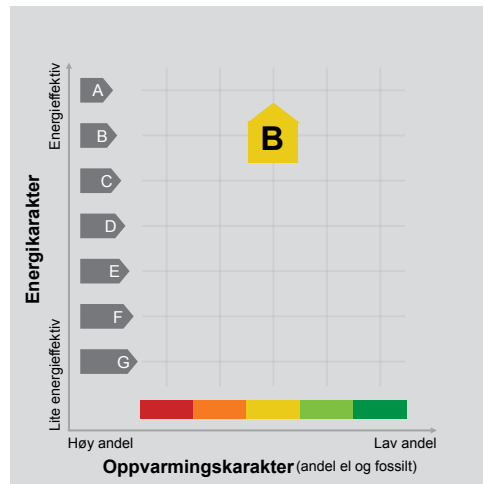
Kopi til:

ULVEN BOLIG AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO



ENERGIATTEST

Adresse	Selma Ellefsens vei 3J
Postnummer	0581
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	501
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	300687561
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	Energiattest-2025-220917
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	Student



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

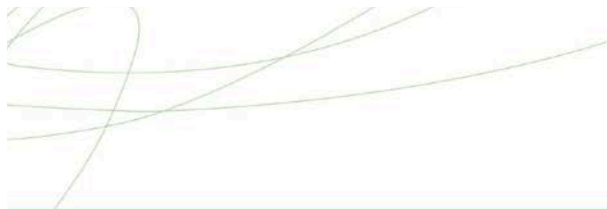
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

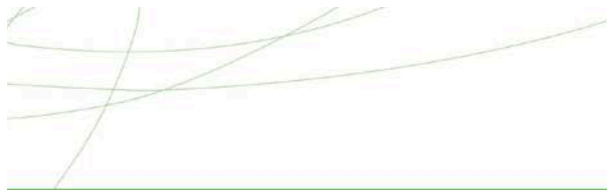
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2021

Bygningsmateriale:

BRA: 89

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Selma Ellefsens vei 3J	300687561	H0602	1	0	226

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2021

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	44 m ²
Areal tak	67 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m ²
Oppvarmet BRA	89 m ²
Totalt BRA	89 m ²
Oppvarmet luftvolum	223 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	198,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,44 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,82
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.10.2022

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student
-------	---------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	23,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	94,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 016 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	101,31 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 598 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	101,31 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 016 kWh/år

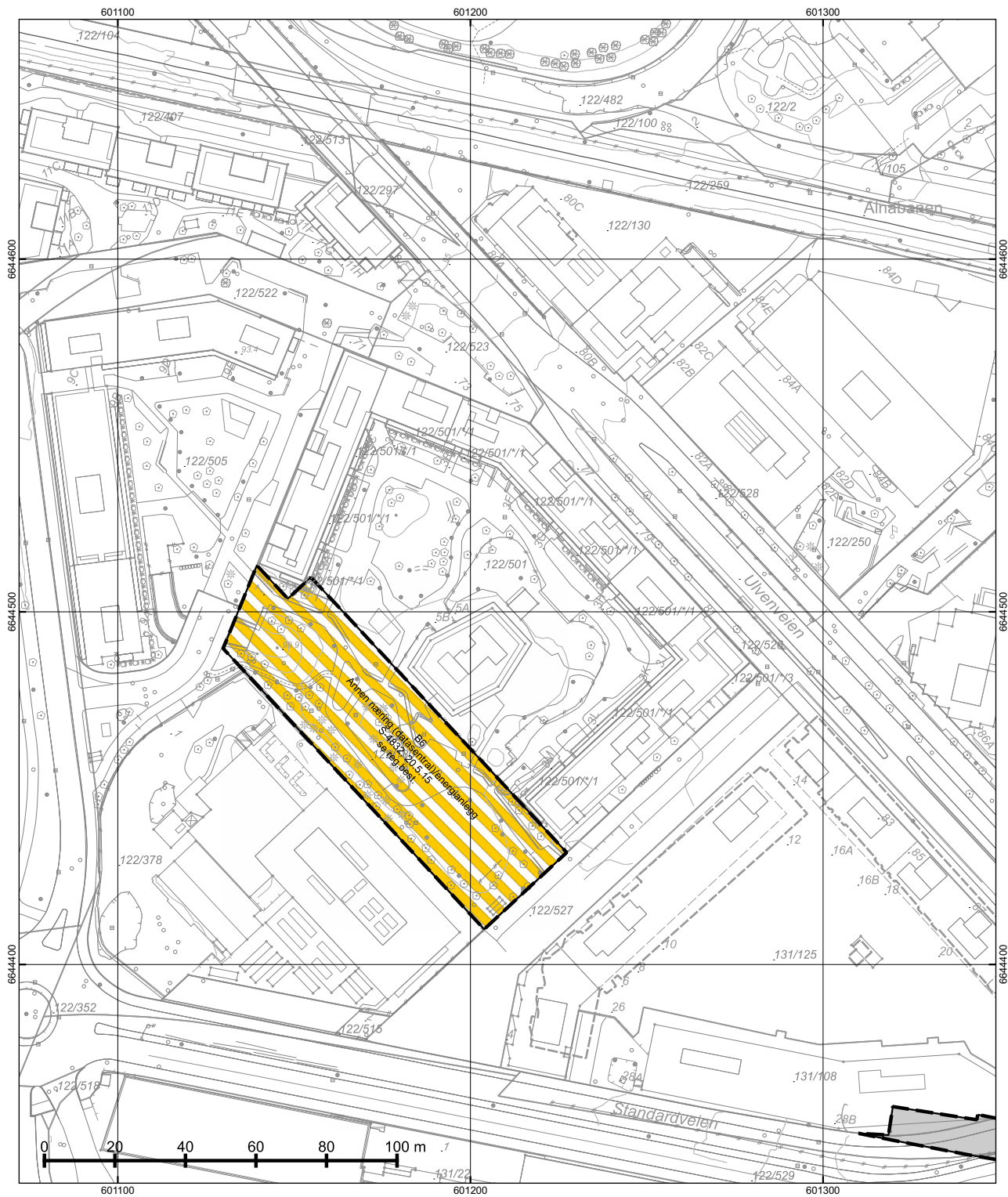
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima


Elektrisitet	5 757 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 259 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 016 kWh/år

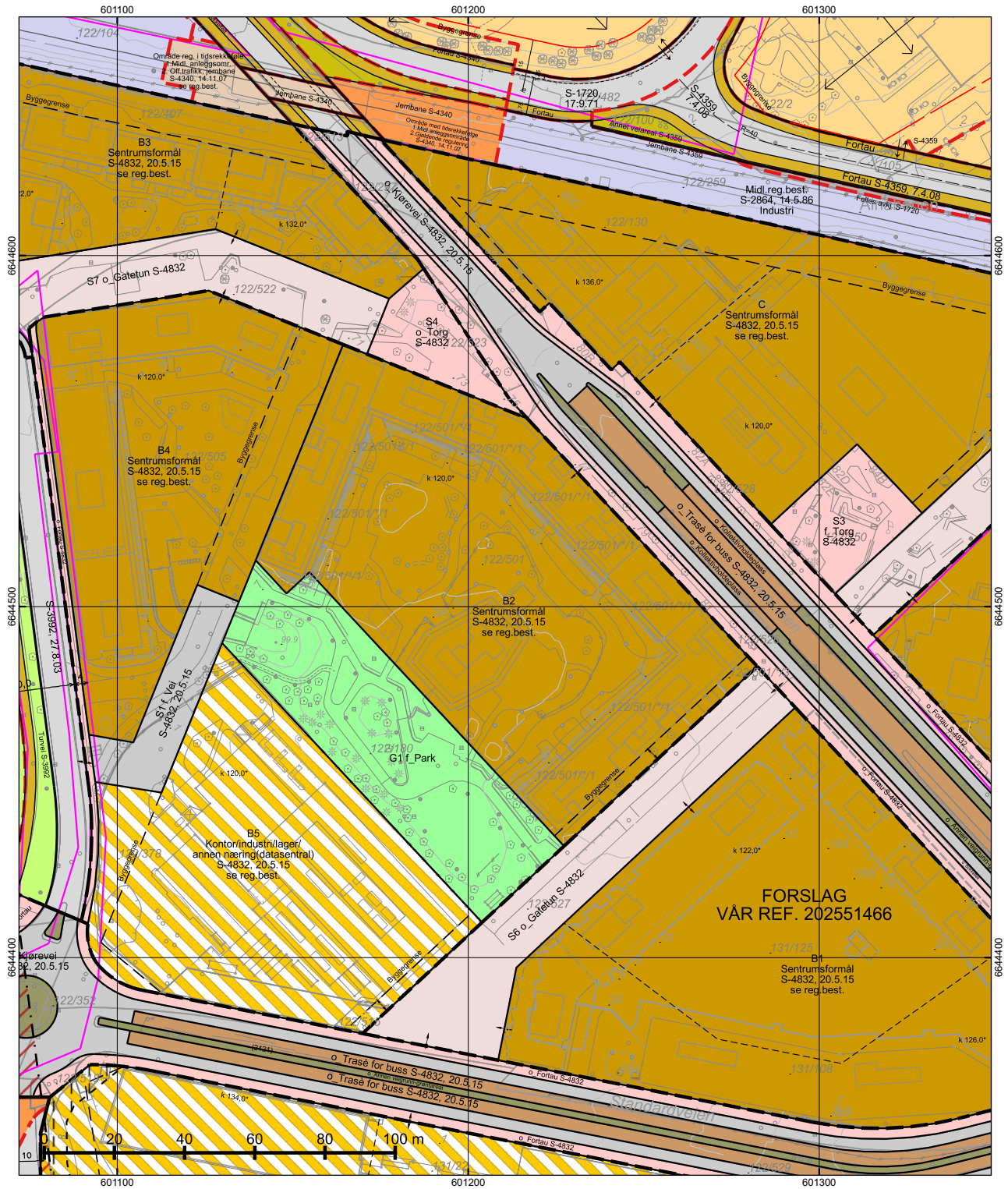
Sum andel elektrisitet, olje og gass	50,3 %
--------------------------------------	--------



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 21.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17</p> <p>– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 156488/ 86531066</p> <p>Adresse: Selma Ellefsens vei 3</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 122/501</p>		



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 21.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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









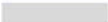




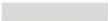








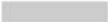







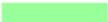















Originalformat: A3

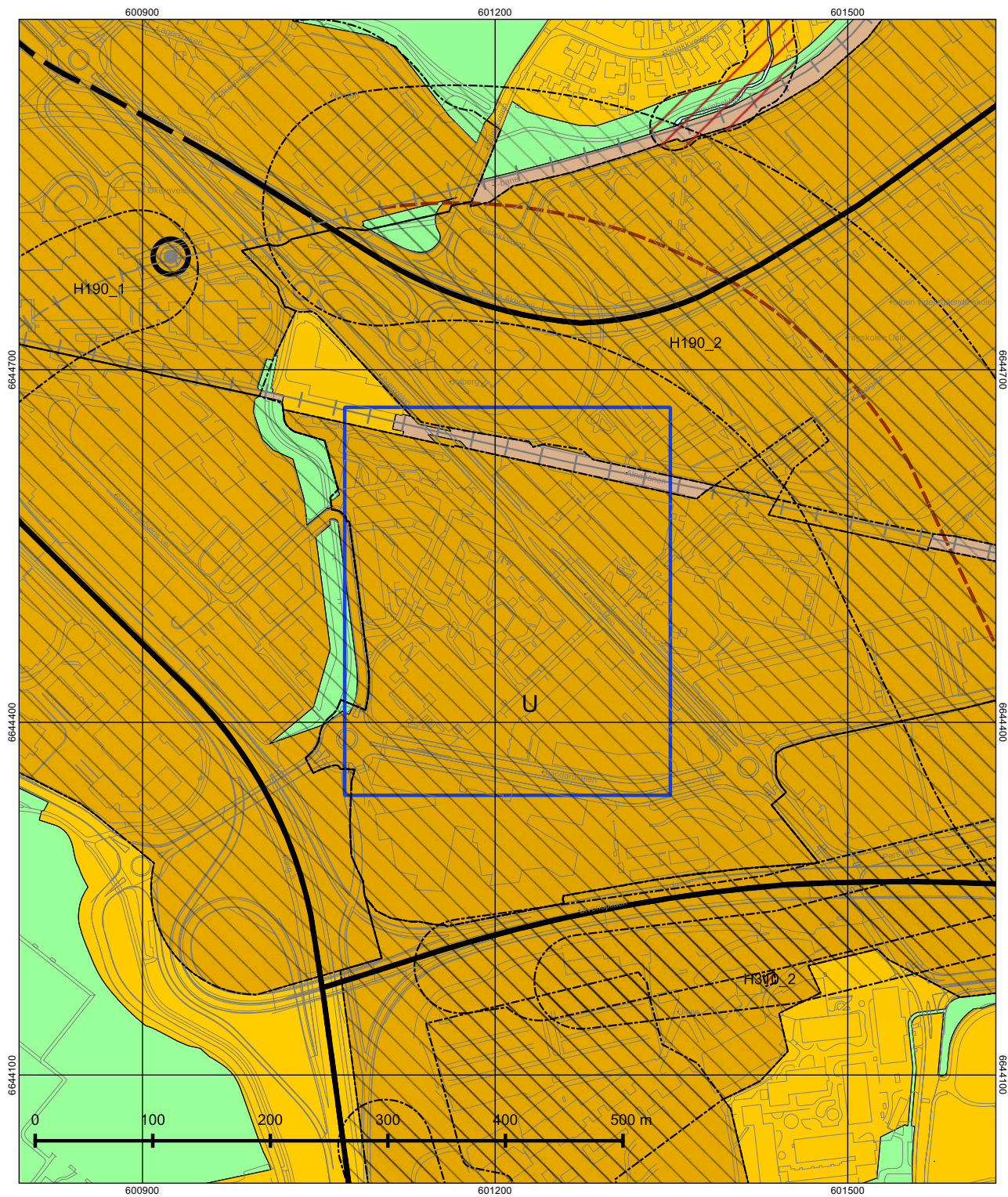
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 156488/ 86531066	Deres ref.:
Adresse: Selma Ellefsens vei 3	Kommentar:
Gnr/Bnr: 122/501	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	142 - Forr./kontor/industri		Beregnet senterlinje veg
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Byggegrense
	311 - Annet veiareal		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		Inn-/utkjøring
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Avkjørsel
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	1130 - Sentrumsformål		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2014 - Gatetun		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport		
	2073 - Kollektivholdeplass		
	3050 - Park		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		




Oslo
 Dato: 21.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 156488/86531066
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



S-4832

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ulvenveien 89 med flere.

Vedtaksdato: 20.05.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200605417](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200605417

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ULVENOMRÅDET - ULVENVEIEN 89
MED FLERE GNR. /BNR. 122 / 25, 27, 55, 123, 130, 177, 180, 250, 259, 314, 352, 378,
407, 409, 421, 431 OG 461, 131/9, 11, 22, 40, 41, 92, 102, 106, 107 OG 108 SAMT 999 /
538.**

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2 – 200605417-1B datert 12.01.2015.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Vertikalnivå 1 under grunnen:

- Områder for bebyggelse og anlegg:
 - annen næring (datasentral) / energianlegg (felt B6)
 - sentrumsformål (kulvert) / energianlegg (felt B7)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - kjørevei (kulvert)
 - gang-/sykkelvei (S9)

Vertikalnivå 2 på grunnen:

- Områder for bebyggelse og anlegg:
 - sentrumsformål (felt B1, B2, B3, B4, C, D1 og D2)
 - offentlig eller privat tjenesteyting (felt D3)
- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg:
 - forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning/industri/lager (felt A)
 - kontor/ industri/ lager/ annen næring (datasentral) (felt B5)
 - offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/lager/idrettsstadion (flerbrukshall) (felt D4)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: vei (S1), kjørevei (Ulvenveien, Standardveien, S2 og S11), fortau, torg (S3 og S4), gatetun (S5, S6, S7 og S8), gang-/sykkelvei, gangareal (S10), sykkelfelt, annen veigrunn - grøntareal, trasé for jernbane, trasé for buss, kollektivholdeplass
- Områder for samferdselsanlegg kombinert med Områder for bebyggelse og anlegg og kombinert med grønnstruktur: vei / bebyggelse og anlegg / grønnstruktur (S9)
- Grønnstruktur: park (G1 og G2)
- Hensynssone H370: Faresone høyspenningsanlegg

Vertikalnivå 3 over grunnen:

- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: gang-/sykkelvei (S9)

§ 3 Fellesbestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg

3.1 Dokumentasjonskrav

Overordnet Miljøplan datert 14.05.2012 er retningsgivende for utarbeidelse og behandling av søknader om rammetillatelse. Ved rammesøknad skal det vedlegges eget Miljøoppfølgingsprogram (MOP) for det enkelte prosjekt som skal synliggjøre mål, retningslinjer og tiltak i forhold til relevante miljøtema. Det vises for øvrig til § 14 vedrørende Miljøkrav. Designprogram for utforming av bebyggelse og anlegg og uterom datert januar 2013 skal være retningsgivende for utarbeidelse og behandling av søknader om rammetillatelse. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan prinsippene i designprogrammet er fulgt opp.

3.2 Arealbruk

Innenfor områdene angitt som sentrumsformål kan det etableres boliger, offentlig eller privat tjenesteyting, forretninger og kontor, hotell/overnatting og bevertning. I felt B1 tillates maksimum 75 % av regulert maksimum BRA oppført som annet enn boligbebyggelse. I felt B2, B4 og D2 tillates maksimum 50 % av regulert maksimum BRA i det enkelte felt oppført som annet enn boligbebyggelse. I felt D1 tillates maksimum 25 % av regulert maksimum BRA oppført som annet enn boligbebyggelse. Sammen med søknad om rammetillatelse i disse felt skal det innsendes redegjørelse for arealbruk i forhold til maksimum BRA.

BRA forretning inkluderer salg/utstillingsarealer, kontor, verksted, lager, servicearealer og fellesarealer i tilknytning til forretningsvirksomheten. Nedenstående arealer utgjør tillatt forretning totalt for planområdet. Innenfor områdene angitt som sentrumsformål kan det etableres maksimum 8 000 m² BRA forretning. Det tillates i tillegg maksimum 20 000 m² forretning for plasskrevende varer (biler, trelast og andre større byggevarer) totalt, i felt A og B1. Det tillates i tillegg maksimum 2 000 m² forretning for plasskrevende varer (biler) i felt B3. Sammen med søknad om rammetillatelse i disse felt skal det innsendes redegjørelse for forretningsareal og forretningsareal for plasskrevende varer i forhold til regulert maksimum BRA til disse formålene for hele planområdet.

Innenfor formål lager tillates kun lager som kombinasjonsbygg med minimum 50 % BRA kontorvirksomhet. Innenfor formål industri tillates kun lett industri og / eller håndverksbedrifter. Energianlegg kan etableres i alle områder for bebyggelse og anlegg samt under private samferdselsanlegg og felt G1 og G2.

3.3 Beregning av utnyttelse

Forretningsareal under terreng medregnes i BRA. For øvrige formål medregnes BRA under terreng ikke der avstanden mellom himling og ferdig planert terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter. Glassgårder og rom med stor høyde skal regnes uten teoretiske plan. Parkeringsplasser på terreng medregnes i BRA med 18 m² per plass.

3.4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser / regulert høyde og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Der hvor det ikke er vist byggegrense, er byggegrense lik formålsgrense. Bebyggelsen mot Ulvenveien skal i hovedsak ligge i formålsgrensen, men kan stedvis trekkes tilbake for å gi variasjon i fasadelivet og oppholdsarealer mot Ulvenveien. Det tillates arkader. Over regulerte høyder kan tillates plantekar, rekkverk for takterrasser samt nødvendig takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner med inntil 3,5 meter over regulert byggehøyde. Dette gjelder ikke felt A, jmfør § 4. Takoppbygg skal ikke overstige 15 % av takflaten på hvert bygg.

3.5 Utforming

Bygningsmassen og tilhørende utearealer og offentlige byrom skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Det skal gis et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet. Bebyggelsen skal gis en bymessig utforming, med henvendelse mot gater, gatetun og torg innenfor planområdet. Forretning, bevertning og tjenesteytende virksomhet skal lokaliseres mot, og med inngang fra gater, gatetun og torg. Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade mot allment tilgjengelige byrom og parker. Bebyggelsen skal utformes med samspill i materialvalg og volumoppbygging. Bygningsmassen skal ved fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i horisontal- og vertikalretningen bidra til å dele opp store volumer og gi variasjon i lange fasadeløp. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates etablert takhager og

takterrasser. Minimum halvparten av uteareal for boliger over sokkeletasje i karrébebyggelse skal ha et jordsmonn på 1 meter for beplantning av trær og busker. I byggesaksbehandlingen skal det illustreres hvordan takflater opparbeides med vegetasjon.

3.6 Leilighetsfordeling

Maksimum 40 % av leilighetene innenfor planområdet skal ha bruksareal på 35 – 50 m² BRA og minimum 30 % av leilighetene skal ha bruksareal på over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.

3.7 Krav til uteoppholdsareal

Det skal settes av felles uteoppholdsareal for boliger på minimum 20 % av boligens bruksareal BRA. Det inkluderer leke- og oppholdsarealer, beplantede arealer og takterrasser. Hoveddelen, minst 60 %, skal være på terreng / lokk. Minst 80 % av minste felles uteareal på terreng/ lokk skal ha samlet form egnet for lek. Barnehagens uteareal skal ha en størrelse på minimum 14,5 m² lekeareal pr. barn. Barnehagens uteareal regnes ikke med i uteareal for boligene men skal være tilgjengelig for allmennheten etter åpningstid. Uteoppholdsareal for eventuell barne- og eller ungdomsskole skal være minimum 12 m² pr. elev.

3.8 Barnehage

Det skal etableres barnehage i planområdet etter en norm på én fireavdelings barnehage pr. 400 boliger. Det skal tilrettelegges for utvidelse ved planlegging av barnehagens 1. byggetrinn. Ved utbygging av mer enn 800 boliger skal barnehagedekningen i planområdet være minst 8 avdelinger.

3.9 Avkjørsel og varelevering

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje på egen grunn.

3.10 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. For kontor skal bilparkeringen være i henhold til nedre halvdel av tett by norm. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Bilparkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Det tillates kun anlagt HC-parkering og korttidsparkering på terreng. Sykkelparkering for boliger og arbeidsplasser skal ordnes i kjelleretasjer eller boder. Besøksparkering for sykkel skal anlegges på terreng nær innganger.

3.11 Kulvert til høytlager

Ved utbygging i felt A og B1 over og ved siden av eksisterende kulvert til høytlager på gnr.131 bnr. 34, 91 og 93 skal kulvertens funksjon sikres. Kulvertens rampe i felt B1 og atkomst fra Standardveien tillates ombygget.

§ 4 Felt A - forretning /offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning/industri/lager
Maksimal utnyttelse er BRA = 85 000 m². Det tillates ikke bruksformål som er følsomme for luftforurensning, jamfør Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter. Varelevering tillates anlagt med ramper på / i terreng. Det skal opparbeides til sammen minst 400 m² utendørs oppholdsarealer i feltet, tilrettelagt for allmennheten. Bebyggelsen skal ha varierte høyder med takflater som underordner seg høydene i de angitte punkter for maksimal høyde som vist med kotehøyde på kart. Det tillates ikke takoppbygg eller tekniske installasjoner over de angitte maksimum høyder. Bebyggelsen skal utformes slik

at det etableres minst to gangpassasjer på minimum 10 meter bredde på terrengnivå gjennom feltet i tilnærmet nord – sør retning.

Mellom byggegrense og E6/Ulvensplitten/rampe tillates ikke bebyggelse på eller under terreng, utenom eksisterende kulvert i øst. Det tillates ikke anlegg for betjening av kjøretøy eller tilrettelegging for andre installasjoner eller aktiviteter som ved bevegelse eller blanding kan forstyrre trafikken på E6 Ulvensplitten. Det tillates terrengbearbeidelse, geotermiske anlegg og anlegg for håndtering av overflatevann. Terrengbearbeidelsen skal ha en parkmessig karakter med trebeplantning.

§ 5 Felt B1, B2, B3, B4, C, D1 og D2 - sentrumsformål

Maksimal utnyttelse for hvert felt er:

Felt B1: BRA= 39 400 m²

Felt B2: BRA= 28 300 m²

Felt B3: BRA= 12 800 m²

Felt B4: BRA= 15 500 m²

Felt C: BRA= 26 000 m²

Felt D1: BRA= 29 700 m²

Felt D2: BRA= 43 100 m²

Bebyggelse med boliger skal utformes som karrébebyggelse med varierte høyder der karréene åpnes mot tiliggende park. Ensidig vendte leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke. Eventuell svalgangsløsning skal inkludere private soner ved leilighetene, og gangsoner skal være i god avstand (minimum 1,0 meter) til yttervegg. Eventuelle svalganger skal integreres i fasadene, og materialbruk i svalgangene skal være av samme kvalitet som i bygget for øvrig. Ved boligbebyggelse i 1. etasje mot felt G1 og G2 skal det etableres en privat utese i feltet for bebyggelse og anlegg. I felt B2, B4, D1 og D2 skal det sikres gode forbindelser med universell utforming fra boligens felles uteareal til tiliggende parker. I felt B2, D1 og D2 skal det gjennom hvert felt etableres minst én gangpassasje på minimum 10 meter bredde på terrengnivå i tilnærmet nord-sør-retning. I felt B4 skal det gjennom feltet etableres minst én gangpassasje på minimum 6 meter bredde og minimum 4,5 meter fri høyde på terrengnivå i tilnærmet øst-vestlig retning. Det skal opparbeides til sammen minst 400 m² utendørs oppholdsarealer i felt C, tilrettelagt for allmennheten. I felt C skal atkomst til jernbanens signalanlegg sikres over feltet. I felt D2 skal det plantes trær langs kjørevei S2. Ved etablering av offentlig eller privat tjenesteyting og forretninger med henvendelse mot kjørevei S2, skal det etableres mindre oppholdsarealer i tilknytning til inngangene.

§ 6 Felt B5 - kontor/ industri/ lager/ annen næring (datasentral)

Maksimal utnyttelse er 19 100 m² BRA.

§ 7 Felt B6 og B7 - Vertikalnivå 1

7.1 B6 Annen næring – datasentral / energianlegg

Anleggene tillates etablert under park G1. Maksimum overkant takkonstruksjon er 1 meter under terreng. Anleggene skal utformes slik at de ikke er i strid med overliggende park i vertikalnivå 2.

7.2 B7 Sentrumsformål (kulvert) / energianlegg

Kjørekulvert mellom kjellere i felt D1 og D2 samt energianlegg tillates etablert under park G2. Maksimum overkant takkonstruksjon er 1 meter under terreng. Anleggene skal utformes slik at de ikke er i strid med overliggende park i vertikalnivå 2.

§ 8 Felt D3 - offentlig eller privat tjenesteyting

Maksimal utnyttelse er 2 000 m² BRA.

§ 9 Felt D4 - offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/lager/idrettsstadion (flerbrukshall) Maksimal utnyttelse er 32 600 m² BRA. Ved innpassing av barne- og/eller ungdomsskole er maksimal tillatt utnyttelse 15 000 m² BRA. Før rammetillatelse kan gis for utbygging av felt D4, må det foreligge en avklaring om kommunen ønsker å etablere barne- og/eller ungdomsskole i dette feltet. Det skal opparbeides til sammen minst 400 m² utendørs oppholdsarealer i feltet, tilrettelagt for allmennheten. Det skal i feltet plantes trær langs kjørevei S2.

§ 10 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:500 for den ubebygde delen av det enkelte felt samt grøntarealer og felles uteoppholdsarealer på tak / lokk.

Utomhusplanen med vedlegg skal vise:

- sammenhengen med og avgrensningen av tilliggende offentlige/ allment tilgjengelige arealer.
- eksisterende og nye terreng høyder, vegetasjon, forstøtningsmurer, trapper.
- eventuell nødvendig støyskjerming.
- gangarealer, anlegg for aktivitet og opphold, barnehages utearealer.
- møblering, belysning og sykkelparkering.
- hvordan universell utforming er ivaretatt.
- håndtering av overvann.
- tilgjengelighet for redningsbil og avfallshåndtering.

For bebyggelse som inneholder boliger skal det også redegjøres for hvordan krav til utearealer ivaretas jmfør § 3.7. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal etableres samtidig med utbygging av det enkelte felt og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt. Håndtering av overvann skal i størst mulig grad løses ved åpne løsninger som kan tilføre grønt- og parkområdene blågrønne kvaliteter.

§ 11 Samferdselsanlegg

11.1 Offentlige samferdselsanlegg

Byggeplan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av Bymiljøetaten før rammetillatelse gis. Ulvenveien og Standardveien skal være offentlige. Ulvenveien skal opparbeides med trekker i annen veigrunn og trær på fortau. Standardveien skal opparbeides med trekker i annen veigrunn. Kjørevei S2 med fortau skal være offentlig. Torg S4 skal være offentlig. Gatetun S5, S6 og S7 skal være offentlige. Torg og gatetun skal gis en helhetlig og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplantning og belysning. Det skal plantes trær. Gatetun skal utformes slik at gående og syklende prioriteres og biltrafikken holder lav fart. Minimum 25 % av arealet i gatetunene skal opparbeides som oppholds- og aktivitetsarealer. Gatetun S6 og S7 skal utformes slik at gjennomkjøring hindres. Felt S9 (nivå 1, 2 og 3): I feltet skal opparbeides planfri kryssing av Alnabanen med offentlig gang- /sykkelvei med minimum 3 meter bredde. Hvis den etableres som undergang, skal det være minimum 3 meter fri høyde under Alnabanen. Areal som ikke benyttes til samferdselsanlegg skal opparbeides parkmessig.

11.2 Felles samferdselsanlegg

Alle felles samferdselsanlegg skal være allment tilgjengelige. Ved søknad om tiltak skal det vedlegges byggeplan og detaljtegning som viser veiprofil, kanting og beplantning. Vei S1 skal være felles for felt B4 og B5. Det skal opparbeides fortau. Kjørevei S11 med fortau skal være felles for gnr. 131 bnr. 28, 29 og 107. Torg S3 skal være felles for alle bebyggelsesfeltene i planområdet. Gatetun S8 skal være felles for felt D1, D2, D3 og D4. Torg og gatetun skal gis en helhetlig og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplantning og belysning. Det skal plantes trær. Gatetun skal utformes slik at gående og syklende prioriteres og biltrafikken holder lav fart. Minimum 25 % av arealet i gatetunet

skal opparbeides som oppholds- og aktivitetsarealer. Gangareal S10 og annen veigrunn langs Alnabanen skal være felles for felt D1, D3 og D4. Kjøring med utrykningskjøretøy tillates. Annen veigrunn skal opparbeides parkmessig, det tillates støyskjerm. Det skal ved søknad vedlegges skjøtselsplan for trær i annen veigrunn langs Alnabanen.

11.3 Kjørevei (kulvert) i vertikalnivå 1

Kjørevei (kulvert) skal være felles for felt A, felt B1 samt gnr. 131 bnr. 1, 34, 91 og 93. Eksisterende kulvert under felt A, felt B1 og Standardveien skal sikres. Kulvertens rampe i felt B1 og atkomst fra Standardveien tillates ombygget.

§ 12 Grønnstruktur

12.1 Felles grønnstruktur G1 og G2

Park G1 skal være felles for felt B1, B2, B4. Park G2 skal være felles for D1, D2, D3 og D4. Parkene skal være allment tilgjengelig. Parkene skal opparbeides i henhold til godkjent landskapsplan. Forutsatt at det er 1 meter jordsmonn over overkant av takkonstruksjonen for beplantning av trær og busker, tillates anlegg under park, det vil si felt B6 og B7. Nødvendige nedganger til datasentral og energianlegg i felt B6 og B7 tillates over terreng. Parkene skal gis en helhetlig og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplantning og belysning. Det skal opparbeides gangforbindelse gjennom parkene. Det tillates balløkker, mindre isbane og skaterampe. Parkene skal ha oppholdsarealer med sittemøbler. Det skal beplantes med trær. Det skal etableres anlegg for lokal overvannshåndtering.

12.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur- park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200/ 1:500. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise gammelt terreng og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tiliggende felt for bebyggelse og tiliggende samferdselsstruktur. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Grønnstruktur: park skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før det gis midlertidig brukstillatelse for tiliggende felt jamfør rekkefølgebestemmelsene §17.

§ 13 Hensynssoner

13.1 Faresone høyspenningsanlegg H 370

Innenfor sone H370 kan det ikke oppføres bygninger eller permanente innretninger. Alle tiltak skal forelegges og godkjennes av ledningseier før igangsettingstillatelse gis.

§ 14 Miljøkrav

For alle tiltak i planområdet skal det for alle relevante miljøforhold tilstrebes høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

14.1 Støy

Anbefalte støygrenser for utendørs opphold i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/ 2012 tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter denne, skal legges til grunn for gjennomføring av planen på søknadstidspunktet. Alle leiligheter skal ha en stille side (maks L_{den} 60dBA). Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side, herunder skal minimum ett soverom ha vindu mot stille side. Det skal foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Ved utbygging av barnehage i felt D3 og skole i felt D4 skal det etableres støyskjerming mot jernbanen.

14.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Lokal overvannsfordrøyning skal inngå i utforming av utearealene til boligene og grønnstruktur: park. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann.

14.3 Tiltak i grunnen

Resultat og dokumentasjon fra nærmere undersøkelser av geotekniske forhold med evt. nødvendige sikringstiltak skal foreligge før det gis rammetillatelse. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en detaljert stabilitetsanalyse for hver byggegrupp.

14.4 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energi- og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnett ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

14.5 Renovasjon

Det skal utarbeides plan for innsamling av avfall for det enkelte felt. Denne skal forelegges for Renovasjonsetaten før det gis rammetillatelse for nybygg.

§ 15 Forhold til jernbaneanlegg

For alle inngrep innenfor fastsatt byggegrense mot jernbanen skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge byggeplan og faseplaner som er godkjent av Jernbaneverket.

§ 16 Midlertidig anleggsområde

Anleggsområde i felt A tillates midlertidig brukt som anleggsområde for gjennomføring av rampe fra Ring 3. Når veianlegget er ferdigstilt trer permanent regulering på det aktuelle området i kraft.

§ 17 Rekkefølgekrav

Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt A og B1 for bebyggelse som gjør at 60 % av maksimal BRA for det aktuelle felt er etablert:

- skal Standardveien med rundkjøring i vest være opparbeidet i henhold til regulering og byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt B2, D1 og D2:

- skal Ulvenveien og rundkjøring i kryss med Standardveien være opparbeidet i henhold til regulering og byggeplan.

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i felt D1:

- skal planfri kryssing av Alnabanen til Kabelgata og tilliggende gatetun S5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til regulering og byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt B1, B2, B3, B4, C, D1, D2, D3 og D4 skal følgende være opparbeidet:

- Tilliggende del av grønnstruktur: park
- Tilliggende del av torg og gatetun.
- Tilliggende regulert offentlig og felles samferdselsanlegg
- Uteoppholdsarealer tilhørende det enkelte byggetrinn

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse som gjør at det blir mer enn 400 boliger i planområdet, skal det være oppført minst 4 barnehageavdelinger i planområdet. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse som gjør at det blir mer enn 800 boliger i planområdet, skal det være oppført minst 8 barnehageavdelinger totalt i planområdet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.05.2015 sak 108. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.05.2015

Rune Raknes, bem.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02260135 .

Vår ref.: 0731-1-6032

Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: ULVEN PARK BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 923254625
Andelseier: Olsen, Vidar Fred
Medeier:
Leilighetsnummer: 6032
Adresse: Selma Ellefsens Vei 3 J, 0581 OSLO
Andelsnummer: 226
Gnr. 122
Bnr. 501

Borettsinnskudd: Kr. 1 521 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 2858459-3.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagemåneden.
- 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 styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Bod følger leiligheten: Ja IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 31.01. og 30.07. Første mulighet er pr 30.01.2022 og innfrielse krever at avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld er inngått mellom andelseier og borettslaget. Lånet har 40 års løpetid med fem års avdragsfrihet. Forsikring: Protector Forsikring ASA, polisenummer 2858459-3.1 Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart, se vedtektene. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering, se vedtektene. Godkjenning av nye andelseiere: Rådgiver Anne Solheim, e-post: anne.solheim@obos.no Reklamasjoner: For egen bolig må andelseier legge inn reklamasjoner i portalen InAttika. Reklamasjoner på fellesarealer skal rapporteres inn til styret som legger disse inn i reklamasjonsportalen InAttika. Skader som er påført fellesareal etter overtagelse er ikke en berettiget reklamasjon. Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i portalen InAttika slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på <https://www.agorainattika.no/web/ulven-B2>, gå til Kundesenter og videre til punktet Eierskifte. Reklamasjonsfristen utløper juni - oktober 2026. Godkjenne ny andelseier: ulven.park@styrerrommet.no . Garasje vil følge med i salget for enkelte leiligheter, se vedtekter for utfyllende liste. Der garasjen ikke er tilknyttet boligen, bes megler om å spesifisere i eierskiftemeldingen om plassen skal følge eller ikke ved salg. Melding sendes til ulven.park@styrerrommet.no og eierskifte@obos.no. Plassene kan kun selges til andelseiere i borettslaget. Felleskostnader for garasjer som ikke er tilknyttet boligen, kommer i tillegg. Ved eierskifter for garasjer som ikke er tilknyttet boligen, vil det påløpe administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende prisliste. Hvis man har ladestasjon for elbil/ladbar hybridbil må eierskifte også meldes til datek@datek-inst.no eller via Webportal. Tlf 22886677.

Energiavregning (varmtvann- og varmemeforbruk): Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året for perioden 01.01. til 31.12. Strømvavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207987743
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,79%
Restsaldo: 900 844 382,99
Innfrielsesdato: 30.11.2061
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Avdragsfrihet til og med november 2026

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:

Totalt felleskostnader pr. Manuell intervall: 4 962,65,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akto oppvarming	811,00	
Lån nr: 9820798774; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820798774; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 989,95	
Etterslep: Felleskostnader	161,70	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 523,-
Fradragsberettigede kostnader: 41,-
Annen formue: 13 148,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207987743
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Avdragsfrihet opphører i november 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, 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 Anne Solheim pr. e-post: anne.solheim@OBOS.NO eller telefon: 22 86 56 08.

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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Rolf Arne Indal, e-post: ulven.park@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.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	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.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrfrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagedesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS

avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre

avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20__

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 731

ULVEN PARK BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ULVEN PARK BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Ulvenveien 82 (Kantinen 2.etasje).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Etter årsmøte inviteres beboere til beboermøte som starter umiddelbart etter årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kollektiv avtale på internett
8. Endring av vedtekt punkt 2-1 (4)
9. Øke høyde på hekk
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i ULVEN PARK BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Solheim, OBOS ble valgt.

Sak 2

Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av protokollfører og to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anne Solheim, OBOS valgt. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] ble valgt.

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 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 1. 0731 Revisors beretning.pdf
 - 2. 2. 0731 Årsregnskap 2024.pdf
 - 3. 3. 0762 Årsregnskap 2024 - Til informasjon.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 620.000, som ordinært styre honorar (KPI justert fra 2024). + 175000 i tillegg honorar pga ekstra arbeid utover ordinær drift år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 795.000, derav 175.000 grunnet ekstra arbeide siste året.

Sak 7

Kollektiv avtale på internett

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I praksis har i dag alle enheter individuell avtale om bredbånd. Med kollektiv avtale vil alle få en pris som er langt lavere enn dagens billigste avtale. De som har den høyeste hastigheten per i dag kommer på ca halv pris eller mindre. Prisanslag på ny pakke er på omlag 150 kr pr mnd for 1 GB/1GB.

Borettslagsloven § 5-19 sin sier at «Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av bygginge- og finansieringsplanen.» Borettslagsloven har ingen definisjon av begrepet «felleskostnader», men eierseksjonsloven omtaler felleskostnader som «kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet», og det er alminnelig akseptert at samme definisjon legges til grunn for borettslag. Dette må i utgangspunktet forstås dithen at dersom en kostnad med tilstrekkelig presisjon kan individualiseres til den enkelte seksjon/andel, så er den ikke lenger en felleskostnad, men en særkostnad for seksjonen/andelen.

Når det gjelder kostnader til slikt som bredbånd, kabel-TV etc. er det slik at det er en utbredt praksis for at slike kostnader utlignes med en lik del for hver seksjon. Det kan derfor argumenteres for at dette er en kostnad som er individualisert og knyttet til bruksenheten og ikke en felleskostnad for borettslaget.

Med lik fordeling per andel faktureres den enkelte for det konkrete produkt som leveres til enheten.

Styrets innstilling

Styret fremmer forslag til vedtak og mener dette vil være en god løsning for borettslaget og beboere.

Forslag til vedtak

6-1 Felleskostnader (3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk. Dersom borettslaget ved styret inngår kollektiv avtale om internett fordeles kostnaden slik at kostnaden blir lik for hver andel.

Sak 8

Endring av vedtekt punkt 2-1 (4)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er kommet forespørsler fra beboere om arbeidsgivere (som er godkjent juridisk medlem av Obos) kan eie og leie ut bolig til sine ansatte. Vedtektene til borettslaget sier at det kun er OBOS som kan benytte denne tjuve prosenten.

Styret har i etterkant av dette vært i dialog med Obos om saken og blitt enige om forslag til endring av vedtaket. Dette vil ikke medføre økning av andeler som kan eies av andre og medfører at arbeidsgivere "får" én prosent av hva Obos tidligere hadde rettighet til iht borettslagets vedtekter.

Vedtektenes punkt (4) endres fra:

2-1 Andeler og andelseiere

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjuve prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

Til:

(4) I tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3), kan OBOS BBL eie opp til nitten prosent av andelene og arbeidsgivere som vil leie ut bolig til sine ansatte kan eie opp til én prosent av andelene.

Forslag til vedtak

(4) I tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3), kan OBOS BBL eie opp til 19 % av andelene og arbeidsgivere som vil leie ut bolig til sine ansatte kan eie opp til 1 % av andelene.

Sak 9

Øke høyde på hekk

Forslag fremmet av:

Dina Marlene Størdal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg synes det hadde vært fint med litt mer skjerming for innsyn, for oss som bor i 1.etg. Vi ønsker derfor at hekken skal få vokse litt høyere.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dagens vedtekter beholdes, da høyden er satt etter faglige og estetiske vurderinger. Dersom dette skal vurderes bør det være et samlet forslag fra beboerne i første etasje.

Forslag til vedtak

Endre vedtekt 4-1 (4), til en høyde på 170 cm.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

- Elsie Ogoleh, styreleder på valg
- Rolf Arne Indal, nestleder ikke på valg
- David Aas Correia, styremedlem ikke på valg
- Tina Bryntesen, styremedlem på valg
- Bjørn Ivar Bore styremedlem på valg

Varamedlemmer:

- Christian Lund på valg
- Edward Chow på valg

Årsmøte skal velge tillitsvalgte til styret.

- 1 styreleder for 2 år
- 2 styremedlem for 2 år
- 2 varamedlem for 1 år.

Vedlagt er innstilling fra valgkomiteen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- David Aas Correia
- Rolf Arne Indal

Valgkomitéens innstilling

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Ivar Bore

Valgkomitéens innstilling

- Céline Ezzeldine

- Pernille Lycke

- Regine Borlaug

Valgkomitéens innstilling

Regine Borlaug velges for 1 år.

Innstillingen forutsetter at styremedlem Rolf Arne Indahl må fratre etter 1 år grunnet valget som styreleder.

- Tina Bryntesen

Valgkomitéens innstilling

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Edward Charles Chow

Valgkomitéens innstilling

- Elsie Ogoleh

Valgkomitéens innstilling

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

2. Valgkomiteens begrunnelse2025.pdf

Sak 11

Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

- Leder Stian Juell (3 L) på valg
- Medlem Georg Horn Sletteng (3 L) på valg
- Medlem Nina Haraton (3E) på valg

Generalforsamlingen skal velge valgkomite. 3 medlemmer for 1år

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Georg Sletteng (3L)
- Nina Haraton (3E)
- Stian Juell (3L)

Sak 12

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:

- Rolf Arne Indal
Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- David Aas Correia
Valgkomitéens innstilling
-

Styrets årsrapport

Årsberetning for 2024-2025

Innledning

Styret har det siste året hatt høy aktivitet med fokus på vedlikehold, økonomi, oppfølging av reklamasjoner og forbedring av fellesløsninger. Siden forrige årsmøte har det blitt avholdt **22 styremøter**, hvorav 9 var spesifikt for reklamasjoner. Det har også vært avholdt **11 åpne styrerom**.

Styret har behandlet **220 styresaker**, behandlet **15 søknader om bruksoverlatelse** og registrert **66 nye andelseiere i borettslaget**.

Vi har svart på i overkant av **1000 e-poster** og fulgt opp omtrent **1600 meldingstråder på Vibbo fra beboere**. Det har vært gjennomført svært mange **leverandørmøter** og vi har publisert **117 nyheter på Vibbo**. Beboere selv har publisert **288 oppslag** i perioden.

Flere styremedlemmer har deltatt på relevante kurs og samlinger i regi av OBOS, inkludert det årlige høstseminaret og styrelederkonferansen. Dette bidrar til kontinuerlig kompetanseheving og god forvaltning.

Økonomi

Borettslaget har hatt løpende kontroll på økonomien gjennom året. Det har vært tett oppfølging av budsjett og regnskap, og styret har vurdert tiltak for kostnadsbesparelser og effektivisering. Det er jevnlig forsøkt å forhandle renten på felleslånet, noe styret vil fortsette med for å sikre gode betingelser.

Vedlikeholdsplanen og kostnader igjennom året til drift og vedlikehold, styrer sparings mulighetene til borettslaget. Herpå vurderes da også da økning av felleskostnader når halvårs regnskap og årsregnskap er ferdige.

Felleskostnadene ble økt med 5% fra 01.03.2025. Økningen inkluderer KPI-justering samt hensyn til økte driftskostnader. Fremtidige årlige økninger i felleskostnader vil som utgangspunkt bli justert med KPI, og eventuelt ytterligere dersom kostnadsbildet tilsier det.

Vedlikehold og reklamasjoner

2024 har vært preget av et stort og krevende arbeid med oppfølging av reklamasjoner, særlig knyttet til inneklima og ventilasjon. Dette har involvert mange møter, tett oppfølging og et godt samarbeid med utbygger. Styret har engasjert både juridisk bistand og tekniske konsulenter, og det har vært en konstruktiv dialog med utbygger som også har gjennomført egne undersøkelser. Det er som følge av arbeidet blitt gjennomført en rekke utbedringer av mangler.

Takterrassene ble ferdig utbedret i 2024. Det har vært flere møter, befaringer og forhandlinger om kompensasjon, som en del av slutføringene har vi fått plassbygde utemøbler i kompensasjon fra utbygger, og det er etablert låsbare skap for hver seksjon. I tillegg har vi fått fem nye år med garanti på takene, og har fått forhandlet med automatisk styring av varmekabler i nedløpsrenner. Ca totalverdi som er forhandlet frem for fellesskapet er over en million i verdi.

Det har vært et lengre arbeide med gårdsrommet, da leverandør ikke leverte etter avtale og i forbindelse med dette, ble det valgt ny leverandør. Arbeidet med dette har vært krevende, det har vært mange møter og befaringer, for å få nullstilt. Det har blitt byttet mange planter/vekster, samt fått oppdatert ny planteplan. Her har vi også forhandlet frem å slippe å betale i perioder, samt det har vært et større arbeide med gjennomgang av fakturaer og ikke utført arbeide fra leverandør.

Alle dører som leder til bodareal er nå avlåst og sikret med Brikke/digital nøkkel. Det har vært et større prosjekt for å sikre skallsikringen til bygningsmassen og indre sikring. Det har vært en god del møter med leverandører, slik at vi skal forhindre innbrudd på best mulig måte.

Det er blitt delt ut en rekke nye pop-ups til bad, samt vært gjennomført noen runder med fellesbestillinger for reservedeler til kjøkkenventilator, samt FG godkjent hengelåser. Det ble også gjennomført en beboerundersøkelse på inneklima, for å hjelpe styret forstå omfang og utfordringer på en bedre måte. Det ble i etterkant av dette gjennomført en kontroll av sentralt ventilasjonsanlegg, samt enkeltleiligheter, som ga grunnlag for videre vedlikehold- og reklamasjonsarbeid. Det ble også i mai 2025 gjennomført kontroll av to ventilasjonssjakter i borettslaget.

Det har også vært jobbet med å nullstille brannalarmanlegget og sikre at det fungerer forskriftsmessig. Styret har sørget for at tilfredsstillende opplæring nå er på plass for alle relevante systemer.

Et viktig gjennomslag har vært at styret har fått landet avtaler med utbygger og entreprenør for forlenget foreldelsesfrist på flere mangler og reklamasjoner, hvor noen også er blitt videreført til 2025 og 2026. Dette har vært viktig for å sikre våre rettigheter og sikrer at vi fortsatt kan jobbe grundig og systematisk med reklamasjonsarbeidet.

Garasje og elbillading

Styret i samarbeide med sameiet, har i 2024 fortsatt arbeidet med forbedringer i garasjeanlegget. Det er foretatt oppfølging av reklamasjoner og tett dialog med utbygger og rådgivere. Videre er det jobbet aktivt med løsninger for bildeling i samarbeid med OBOS, og dette arbeidet fortsetter i 2025. Ladeløsningen har hatt en del utfordringer, og det er jevnlig dialog med leverandør for å få optimal drift.

Tinglysning og avtaler

Styret har i 2024 fulgt opp arbeidet med tinglysning av fiber- og søppelsuganlegg, i samarbeid med juridisk rådgiver. Det er gjort avklaringer rundt ansvarsforhold mellom sameiet og borettslaget for enkelte installasjoner og tjenester.

Renhold og fellesarealer

Det er gjennomført jevnlig runder for å kvalitetssikre renholdet i fellesarealene. Styret har fulgt opp dialogen med leverandør og håndtert innspill fra beboere om forbedringspunkter. Det er intensivert vask av U1 områdene etter behov og boning arbeid har startet for å ivareta overflater slik at disse ikke blir slitne og vanskelig å vaske over tid.

Det tidligere spillrommet har blitt oppgradert med fullskala biljardbord, og rommet har fått to arkademaskiner. Borettslaget har også fått et nytt spillrom under 3M, med bordtennis og fussball. Dette har også to arkademaskiner. Disse rommene har i april 2025 fått booking med automatisert nøkkeldeling, noe som også ble innført for Hobbyrommet. Automatisert nøkkeldeling er noe styret har etterspurt lenge og våre meninger har betydd mye i utviklingen av forbedringer på Vibbo.

Treningsrom har blitt malt og det er gjennomført 2 servicer i perioden. Treningsrommet måtte ha en nedvask etter høy luftfuktighet. Dette ble løst med en avfukter og det jobbes med videre kartlegging av ventilasjonen og utbedring av denne. Vi har pr idag 294 aktive medlemmer av Ulven Park Gym.

Det har blitt malt i første etasje i oppgangene til Selma Ellefsens vei 3.

Drift og vaktmestertjeneste

Det er viktig å ha et godt system for oppfølging av vaktmesteroppgaver. Det er i løpet av året implementert et avvikssystem via en 3 part applikasjon som fungerer som kommunikasjon mellom borettslaget og vaktmester. Dette systemet ble overlevert til oss uten kostnad etter flere runder med forhandlinger. I tillegg til å fungere

som en logg, har den en kalender for når kritiske oppgaver skal gjøres slik at dette blir ivaretatt på en god måte. Styret og vaktmestertjenesten har hatt jevnlige møter gjennom året for å følge opp avvik og spille hverandre gode. Det er innført som et ekstraordinært mål at vaktmestertjenesten skal etterstrebe å tenkte kostnadsbesparelse som borettslagets forlengede arm. Som et eksempel, ble det etter avtale med Bravida åpnet opp at vaktmester får ekstra tilganger til brannvarslingssystemet for å kunne håndtere avvik i sentralen som først ikke var tiltenkt. Alternativet var hyppigere besøk av servicepersonell for dette. Vaktmestertjenesten vil også være med andre servicegrupper på bygget for å identifisere oppgaver de kan utføre enkle tiltak hvor leverandøren godkjenner dette. Arbeidet med å innhente denne kunnskapen er kostnadsfritt for oss, og vil være en servicegrad vaktmestertjenesten stiller til disposisjon.

Vinterberedskap

Det har vært gjennomført tiltak for å varsle mot frost og istapper i vinterhalvåret, ved å installere braketter med tilhørende rasfare flagg rundt hele bygget på utsatte områder. Det er også implementert rutiner for når disse varslingene skal iverksettes.

I fjor var vi ikke særlig fornøyd med snømåke tjenesten som ble utført så leverandøren her ble byttet ut til fordel for MSS. Vi er nå del av en stordrift avtale i området, og kvaliteten på snømåking i vinter ble løftet betraktelig.

HMS

Det er gjennomført brannverntilsyn fra Norsk Brannvern i perioden, og det har vært utført flere HMS-runder med fokus på sikkerhet i fellesarealer. Styret følger opp avvik og tilrettelegger for trygg bruk av bygget og dets tilhørende arealer. I løpet av året er Brannvarslingsanlegget nullstilt etter en periode med problemer og krevende reklamasjonssaker. Det er samtidig innført rutineoppgaver for vaktmestertjenesten for å sikre at anlegget fungerer etter hensikt.

Arrangementer

Styret ønsker å legge til rette for trivsel og fellesskap blant beboerne gjennom ulike sosiale arrangementer, det har vært et tett samarbeide med Ulven Velforening.

Det ble 30 mai 2024 gjennomført et kurs for beboere og styret rundt reklamasjoner og rettigheter, spesielt innenfor relevant byggteknikk.

Nærmiljø

Borettslaget er medlem i Ulven velforening og er en del av et større boligområde i utvikling, og styret følger med på forhold som påvirker nærmiljøet – som kollektivtilbud, nabobygging, infrastruktur og tilbud i området.

Ulven velforening har vært aktive i nærmiljøarbeidet gjennom leserinnlegg, møter med utbyggere i næromliggende tomter, deltatt på flere bydelsutvalgsmøter og dialog med politikere, byråkrati og relevante aktører.

De sakene det er blitt mest fokusert på det siste året er trafiksikkerhet i Ulvenveien (og til Løren skole) og påvirkning rundt fremdrift, størrelse og utforming av Ulven skole.



Til generalforsamlingen i Ulven Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulven Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ULVEN PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 923 254 625, KUNDENR. 731

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	5 324 547	5 366 512
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	36 605 699	17 522 729
Tilbakeføring av avskrivning 14	242 833	192 281
Fradrag kjøpesum anl.midler 14	-712 685	-747 867
Tillegg for nye langsiktige lån	0	3 112 200
Fradrag for avdrag på langs. l 17	0	-3 112 200
Ekstraord. nedbet. IN-ordning 16	-36 686 700	-17 485 680
Innsk. øremerk. bankkto	-3 788	-2 730
Økning egenkapital i fellesanlegg	-403 915	479 301
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-958 556	-41 966
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 365 991	5 324 547

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 270 502	10 131 774
Kortsiktig gjeld	-904 512	-4 807 227
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 365 990	5 324 547

ULVEN PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 923 254 625, KUNDENR. 731

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		51 771 228	43 426 200	53 849 808	51 405 312
Innkrevde felleskostnader	2	11 017 932	10 593 459	13 408 192	12 932 688
Andre inntekter	3	367 849	648 625	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		63 157 009	54 668 284	67 458 000	64 538 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-109 275	-112 800	-85 000	-110 000
Styrehonorar	5	-778 000	-600 000	-600 000	-603 000
Avskrivninger	14	-242 833	-192 281	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 000	-18 000	-20 000	-21 000
Andre honorarer		0	-200 000	-150 000	-175 000
Forretningsførerhonorar		-240 620	-228 510	-240 000	-252 000
Konsulenthonorar	7	-211 398	-19 563	-50 000	-150 000
Kontingenter		-73 200	-68 400	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 439 823	-1 694 409	-1 600 000	-2 077 000
Kommunale avgifter	9	-1 073 912	-135 967	0	0
Kostnader sameie	20	-5 785 558	-6 704 637	-7 000 000	-7 000 000
Energi/fyring		0	194	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-73 229	-76 950	-80 000	-83 000
Andre driftskostnader	10	-1 594 763	-1 265 934	-1 341 000	-1 941 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 640 611	-11 317 257	-11 236 000	-12 482 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		51 516 398	43 351 027	56 222 000	52 056 000
Innbetalt andel fellesgjeld		36 686 700	17 485 680	0	0
DRIFTSRESULTAT		88 203 098	60 836 707	56 222 000	52 056 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	179 456	115 660	0	0
Finanskostnader	12	-51 776 855	-43 429 638	-51 373 000	-51 405 000
RES. FINANSINNT./-KOSTN.		-51 597 399	-43 313 978	-51 373 000	-51 405 000
ARSRESULTAT		36 605 699	17 522 729	4 849 000	651 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		36 605 699	0		
Til annen egenkapital		0	17 522 729		

ULVEN PARK BORETTSLAG
ORG.NR. 923 254 625, KUNDENR. 731

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 218 324 211	1 217 865 217
Tomt		330 000 000	330 000 000
Andre varige driftsmidler	14	534 337	523 479
Miljøbankkonto, øremerket		132 003	125 914
SUM ANLEGGSMIDLER		1 548 990 551	1 548 514 610
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-1 540	0
Forskuddsbetalte kostnader		22 654	13 964
Andre kortsiktige fordringer	15	534 347	524 762
Energiavregning	16	271 363	22 062
Driftskonto OBOS-banken		1 230 061	7 006 828
Skattetrekkskonto OBOS-banken		108	127
Sparekonto OBOS-banken		558 744	1 026 900
Sparekonto OBOS-banken II		2 654 766	1 537 131
SUM OMLØPSMIDLER		5 270 502	10 131 774
SUM EIENDELER		1 554 261 053	1 558 646 384
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 342 * 5 000		1 710 000	1 710 000
Opptjent egenkapital	17	126 238 539	89 632 841
SUM EGENKAPITAL		127 948 539	91 342 841
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	960 835 720	997 522 420
Borettsinnskudd	19	464 218 800	464 218 800
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	229 832	633 747
Avsetning bomiljøtiltak	21	123 650	121 349
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 425 408 002	1 462 496 316
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		623 612	303 345
Påløpte renter		280 900	4 503 882
SUM KORTSIKTIG GJELD		904 512	4 807 227
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 554 261 053	1 558 646 384

Pantstillelse	22	3 447 396 000	3 447 396 000
Garantiansvar	20	1 258 553	1 391 924

Oslo, 01.04.2025
Styret i Ulven Park Borettslag

Elsie E Ogoleh /s/ Bjørn Ivar Bore Tina Bryntesen /s/
David Aas Correia /s/ Rolf Arne Indal /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseierne 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	10 705 056
Garasjeleie	266 400
Eiendomsskatt	46 476
Kapitalkostnader på IN-lån	51 326 986
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	444 242
Overført til kapitalkostnader	-51 771 228
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 017 932

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	61 249
Nøkler	295 000
Utleie	11 600
SUM ANDRE INNTEKTER	367 849

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-109 275
SUM PERSONALKOSTNADER	-109 275

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 778 000.

I tillegg har styret deltatt flere heldagsmøte ved oppstart av ny styreperiode og julebord, jf. noten andre driftskostnader.

Det har blitt gitt ut gavekort til en verdi av kr. 3.000,- til valgkomitéen i løpet av regnskapsåret.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-180 237
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 859
Andre konsulentonorarer	-10 301
SUM KONSULENTHONORAR	-211 398

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-681 877
Drift/vedlikehold VVS	-58 450
Drift/vedlikehold elektro	-13 610
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 645
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-23 425
Drift/vedlikehold heisanlegg	-292 601
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 883
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-285 647
Kostnader dugnader	-14 684
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 439 823

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-46 761
Renovasjonsavgift	-1 027 151
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 073 912

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-47 513
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 000
Diverse leiekostnader/leasing	-477 758
Verktøy og redskaper	-3 599
Driftsmateriell	-32 309
Renhold ved firmaer	-715 260
Snørydding	-35 251
Andre fremmede tjenester	-96 328
Kontor- og datarekvisita	-1 199
Trykksaker	-1 546
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-25 444
Andre kostnader tillitsvalgte	-32 520
Andre kontorkostnader	-7 850
Porto	-225
Kontingenter	-68 625
Bank- og kortgebyr	-3 247
Velferdskostnader	-23 591
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 594 763

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	23 049
Renter av sparekonto i OBOS-banken	153 375
Andre renteinntekter	3 032
SUM FINANSINTEKTER	179 456

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-51 771 228	
Renter på leverandørgjeld	-2 301	
Andre rentekostnader	-3 326	
SUM FINANSKOSTNADER	-51 776 855	

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2021		1 217 396 000
Tilgang i 2023		469 217
Tilgang i år		458 994
SUM BYGNINGER	1 218 324 211	

Tomten ble anskaffet i 2020.

Gnr.122/bnr.501

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler			
Tilgang 2022	299 801		
Avskrevet tidligere	-116 589		
Avskrevet i år	-99 934		
			83 278
MØBLER			
Tilgang 2023	58 450		
Avskrevet tidligere	-10 978		
Avskrevet i år	-16 575		
			30 896
Møbler			
Tilgang 2022	33 401		
Avskrevet tidligere	-11 133		
Avskrevet i år	-14 008		
			8 260
PC med utstyr			
Tilgang 2023	26 508		
Avskrevet tidligere	-8 099		
Avskrevet i år	-8 836		
			9 573
Sykkel servicestasjon			
Tilgang 2022	131 188		
Avskrevet tidligere	-69 238		
Avskrevet i år	-43 729		
			18 221
Videoutstyr			
Tilgang 2022	23 677		
Avskrevet tidligere	-13 811		
Avskrevet i år	-7 892		
			1 973

Lekeapparat		
Tilgang 2024	62 260	
Avskrevet i år	-3 113	
		59 147
Treningsutstyr Oxenøyvn 80		
Tilgang i 2024	89524	
Avskrevet i år	-7 460	
		82 064
TRENINGsutSTYR		
Tilgang 2023	193 693	
Avskrevet tidligere	-13 389	
Avskrevet i år	-38 738	
		141 566
UTSTYR		
Tilgang 2024	101 907	
Avskrevet i år	-2 548	
		99 359
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		534 337

SUM ARETS AVSKRIVNINGER		-242 833
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto		224 778
UTBYGG		309 569
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		534 347

NOTE: 16

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-2 143 865
		-2 143 865

KOSTNADER

Overført		2 415 228
SUM KOSTNADER		2 415 228

SUM ENERGIAVREGNING		271 363
----------------------------	--	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbøp 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: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 897 059
Egenkapital fra IN tidligere år	85 654 780
Egenkapital fra IN 2024	36 686 700
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	126 238 539

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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021	-1 083 177 200	
Nedbetalt tidligere	48 968 080	
Nedbetalt i år	73 373 400	
		-960 835 720
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-960 835 720

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. Estimater 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 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/12-2026
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2026	
3039		100
3007		150
7028		550
3051		600
3022		700
6004		850
4034		1 000
3041, 4003, 6030		1 050
4045, 5032		1 100
3045, 3046, 4046		1 150
2035, 3049, 4049, 4050		1 200
3020, 4039, 4042, 5045, 9014		1 250

3036, 4020, 5024, 5042, 5049, 5050	1 300
1010, 4029, 5023	1 350
2010, 3010, 4002, 5036	1 400
1036, 2020, 2036, 2039, 3035, 3042	1 450
4010	1 450
1017, 1023, 2013, 3024, 4024, 4028	1 500
4035, 5010, 5035, 5039, 6010	1 500
1013, 4040, 5020, 5028, 6035, 6039	1 550
6042	1 550
2002, 2006, 3002, 3006, 3013, 3021	1 600
3029, 4021, 4025, 4036, 5025, 6020	1 600
6024, 6028	1 600
1003, 1007, 1042, 2003, 3003, 3017	1 650
3023, 4006, 4013, 4017, 5002, 5006	1 650
5013, 5021, 5029, 5038, 6021, 6025	1 650
6029, 6036	1 650
2043, 3014, 4038, 5017, 6002, 6006	1 700
6013	1 700
4007, 4012, 4014, 5003, 5007, 5014	1 750
6017, 7010	1 750
2017, 6003, 6007, 6014, 8013	1 800
5034, 7006, 8017	1 850
4041, 8010	1 900
2038, 7013, 8018	1 950
7002, 7017	2 000
3030, 4047, 5047, 8002, 8014, 8021	2 050
8006, 9013	2 100
7003, 7007, 7014, 7039	2 150
3038, 5048, 7020, 7024, 7035, 7042	2 200
8003, 8007	2 200
1040, 3047, 4048, 8039	2 250
2026, 2042, 3048, 5018, 6012, 8020	2 300
8024, 8035, 8042, 10013	2 300
1021, 1024, 1027, 2012, 3009, 7021	2 350
7025, 7029, 7036	2 350
3027, 5011, 6016, 8036	2 400
1038, 1043, 2027, 3044, 4027, 6018	2 450
7008, 9028, 11013	2 450
3012, 4051, 5009, 5041, 8025, 8029	2 500
10014	2 500
2023, 6009, 6023, 6027, 6038, 6041	2 550
3005, 4005, 4011, 4043, 5012, 5044	2 600
9029, 10028, 11014	2 600
1005, 12013	2 650
2040, 3034, 5005	2 700
2015, 3040, 4018, 4022, 4032, 5016	2 800
2001, 3001, 4031, 5043, 12014	2 850
4023, 5027, 5031, 5040	2 900
3016, 6031, 6040, 8019	2 950
3011, 4001	3 000
4030, 5037, 8001	3 050
1037, 5030	3 100

2037, 7018	3 150
1015, 5019, 6011, 7012	3 200
3026, 3037, 4008, 8012, 8040, 9012	3 250
2008, 5008, 7005, 7016	3 300
5022, 5026, 7009, 7022, 7038, 8008	3 350
1008, 3008, 6022, 7037, 8005, 8016	3 400
5051, 6037, 8009, 8022, 8038, 10012	3 450
7019, 8037	3 500
1004, 4037, 5004, 6026, 11012	3 550
6001	3 600
3004, 7031	3 650
4004	3 700
6015	3 800
6019, 7023, 7027, 7040, 7041	3 850
4015, 6008	3 900
12012	3 950
7011, 8023, 8027, 8031, 8041	4 000
5015, 8011, 9027	4 100
7043	4 150
8043	4 250
7001, 10027	4 350
6034, 9030	4 450
9015	4 500
7004	4 550
10015	4 800
7015, 8004, 11015	4 950
7026, 7030, 8015	5 000
8030, 10030	5 150
8026	5 450
12015	5 500
7034	5 850
8034	7 200

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2021	-134 218 800
Opprinnelig 2020	-330 000 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-464 218 800

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier seksjon 1 som utgjort 27219/29087 deler av Selma Ellefsens vei ES.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjort kr. 258 553,-

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

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

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-123 650
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-123 650

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	464 218 800
Pantelån	960 835 720
Beregnete IN-forpliktelser	122 341 480
TOTALT	1 547 396 000

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

Bygninger	1 218 324 211
Tomt	330 000 000
TOTALT	1 548 324 211

SELMA ELLEFSENS VEI EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 927 261 308, KUNDENR. 762

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 682 344	5 631 008	9 684 000	9 727 000
Ladeinntekter EL-bil		259 520	296 427	300 000	300 000
Andre inntekter		0	1 347 022	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 941 864	7 274 457	9 984 000	10 027 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-17 625	-17 625	-18 000	-23 000
Styrehonorar	4	-125 000	-125 000	-125 000	-160 000
Revisjonshonorar	5	-8 656	-11 406	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-148 335	-140 870	-150 000	-158 000
Konsulenthonorar	6	-81 498	-12 706	-20 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-805 222	-505 982	-470 000	-627 000
Forsikringer		-639 102	-585 824	-650 000	-780 000
Kommunale avgifter	8	-2 860 909	-2 730 799	-2 608 000	-2 928 000
Ladekostnader EL-bil		-114 716	-351 723	-200 000	-200 000
Energi/fyring	9	-1 170 846	-1 143 575	-4 240 000	-4 240 000
TV-anlegg/bredbånd		-44 406	-46 665	-50 000	-52 000
Andre driftskostnader	10	-769 767	-1 170 322	-1 408 000	-161 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 786 081	-6 842 497	-9 948 000	-9 388 500
DRIFTSRESULTAT		155 783	431 959	36 000	638 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 885	3 229	0	0
Finanskostnader	12	-2 282	-3 554	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 603	-325	0	0
ÅRSRESULTAT		159 386	431 635	36 000	638 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		159 386	431 635		

SELMA ELLEFSENS VEI EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 927 261 308, KUNDENR. 762

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		491	231
Kundefordringer		0	167 518
Andre kortsiktige fordringer	13	26 980	0
Forskuddsbetalte kostnader		247 305	226 926
Andre kortsiktige fordringer		0	26 128
Driftskonto OBOS-banken		839 052	678 517
SUM OMLØPSMIDLER		1 113 828	1 099 320
SUM EIENDELER		1 113 828	1 099 320
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-86 220	-245 606
SUM EGENKAPITAL		-86 220	-245 606
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 177	13 177
Leverandørgjeld		496 173	343 615
Påløpte kostnader		0	451 163
Energiavregning	15	690 769	536 972
Annen kortsiktig gjeld	16	-70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 200 049	1 344 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 113 828	1 099 320
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025

Styret i Selma Ellefsens Vei Eierseksjonssameie

Elsie E Ogoleh /s/

Bjørn Ivar Bore /s/

Rolf Arne Indal /s/

Roger Kongerud /s/

Sten Rune Kristiansen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 252 744
Garasjeleie	429 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 682 344

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625

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 2023/2024, og er på kr 125 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 656.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-76 400
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 098
SUM KONSULENTHONORAR	-81 498

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	0
Drift/vedlikehold elektro	-28 447
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-382 009
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 155
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 919
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-110 600
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-231 091
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-805 222

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 697 209
Renovasjonsavgift	-1 037 913
Kommunale avgifter	-125 788
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 860 909

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 017 541
Andre fyringskostnader	-153 305
SUM ENERGI / FYRING	-1 170 846

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-451 260
Vakthold	-203 426
Renhold ved firmaer	-30 071
Snørydding	-82 913
Bank- og kortgebyr	-2 097
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-769 767

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 625
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	260
SUM FINANSINNTEKTER	5 885

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-2 282
SUM FINANSKOSTNADER	-2 282

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladeinntekt desember 2024, innbetalt januar 2025	20 980
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 980

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 001 572
SUM INNTEKTER	-3 001 572

KOSTNADER

Techem	244 247
Fjernvarme	2 066 556
SUM KOSTNADER	2 310 803

SUM ENERGIAVREGNING	-690 769
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbølep 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: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	35
Purregebyr	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	70

Valg Ulven park borettslag

Valgkomiteens innstilling:

- a) Valg av styreleder for 2 år.

Styreleder: Rolf Arne Inndal, Selma Ellefsens vei 3 G (Ny rolle)

- b) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.

Styremedlem: Bjørn Ivar Bore, Selma Ellefsens vei 3 F (Gjenvalg)

Styremedlem: Tina Bryntesen, Selma Ellefsens vei 3 E (Gjenvalg)

- c) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år.

Styremedlem: Regine Borlaug, Selma Ellefsens vei 3 G (Ny)

- d) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlem:

Edward Charles Chow, Selma Ellefsens vei 3 H (Gjenvalg)

Varamedlem: Elsie Ogoleh, Selma Ellefsens vei 3 L (Ny)

- e) Valg av 1 delegert med 1 vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Delegert: Rolf Arne Indal

Vara: David Aas Correia

Andre kandidater:

Styreleder: David Aas Correia

Styremedlem og varamedlem: Pernille Lycke og Celine Ezzedine

Valgkomiteens begrunnelse:

Valgkomiteen har gjennomført en prosess med samtaler og møter for å sikre en best mulig styresammensetning, med vekt på kompetanse, kjønn og livsfaser. Årets vurdering har resultert i en innstilling som balanserer kontinuitet og fornyelse, basert på styrets nåværende og fremtidige behov. Borettslaget omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven, og valgkomiteen har vektlagt jevn representasjon.

Styreleder

Ettersom styreleder Elsie Ogoleh ikke stilte til gjenvalg, kartla valgkomiteen kandidater blant dagens styre.

To kandidater ble vurdert: David Aas Correia og Rolf Arne Indal. Begge fremstår som sterke kandidater med solid faglig kompetanse, og begge ville fungert godt i rollen. Valgkomiteen innstiller på Rolf Arne Indal som styreleder. Han har erfaring som nestleder, bred kompetanse og vurderes som en trygg og samlende leder for styret.

Valgkomiteen anbefaler at styret vurderer David Aas Correia som nestleder, da han vil tilføre ledelsen kompetanse, struktur og engasjement.

Valg av styremedlemmer for 2 år:

Valgkomiteen foreslår gjenvalg av Tina Bryntesen og Bjørn Ivar Bore. Begge har relevant kompetanse og representerer livssituasjoner som det er viktig å ha med i styret.

Valg av nytt styremedlem for 1 år:

Valgkomiteen foreslår Regine Borlaug som nytt styremedlem. Regine er siviløkonom og eiendomsmegler, og valgkomiteen mener hun vil tilføre styret viktig kompetanse.

Varamedlemmer:

Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av Edward Charles Chow. Kandidaten har styreefaring og bred teknisk kompetanse og juridisk innsikt.

I tillegg foreslås at Elsie Ogoleh går inn som varamedlem. Valgkomiteen mener Elsie besitter viktig kompetanse som må overføres til det nye styret

Andre kandidater:

Styremedlem/varamedlem:

Pernille Lycke, bor i oppgang 3K og jobber som driftsleder i Lysne Helse. Hun beskrives som pliktoppfyllende, engasjert og opptatt av bomiljøet i Ulvenparken.

Celine Ezzedine, Bor i 3C og har bachelor i HR og personalledelse, jobber som lønnskonsulent i Utviklings- og kompetanseetaten. Er engasjert, handlekraftig og ønsker å bidra til fellesskap og utvikling i borettslaget.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 731 Selskapsnavn: ULVEN PARK BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter

for Ulven Park borettslag org nr 923 254 625

vedtatt i stiftelsesmøte 30.05.2019
endret på ekstraordinær generalforsamling 07.07.2020
endret på generalforsamling 25.08.2021
endret på generalforsamling 23.05.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1

(2) Borettslaget utgjør seksjon 1 i Ulven Park eierseksjonssameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 342 boliger, består av en barnehageseksjon og 8 andre næringsseksjoner. Forholdet mellom boligseksjonen og næringsseksjonene 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 opptil 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) Neker 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 enkelte andeler gjelder særlige OBOS Bostart-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. For andeler med OBOS Bostart-vilkår, gjelder følgende særlige regler for overføring og prisregulering:

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.

- Den Prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

Indeksregulert Opprinnelig kjøpesum
- Andel fellesgjeld på det tidspunkt OBOS BBL skal overta andelen
= Prisregulert kjøpesum

- Bruktboligprisstatistikken som utgis av Eiendom Norge i samarbeid med Eiendomsverdi AS og Finn.no skal legges til grunn for prisreguleringen av Opprinnelig kjøpesum. Følgende indeksvariabler legges til grunn:

- Månedsindeks (Jan.2003=100).
- Område Oslo, og hvis Oslo ikke lenger utgjør et eget område, gjelder det mest avgrensede statistiske området eller region som Oslo er en del av
- Boliger i alt

- Ved beregning av Indeksregulert Opprinnelig kjøpesum, anvendes den nyeste Prisindeksen som foreligger henholdsvis på tidspunktet opprinnelig kjøpekontrakt for

andelen ble inngått og på tidspunktet fristen for å benytte forkjøpsretten begynner å løpe, jf. lov om borettslag § 4-15. Dersom OBOS BBL kjøper andelen iht. et kjøpstilbud fra andelseier, anvendes Prisindeksen på det tidspunkt tilbudet om kjøp ble mottatt av OBOS BBL.

Dersom statistikken som inngår i definisjonen av Prisindeksen, ikke finnes på tidspunktet når OBOS BBL skal kjøpe andelen, må indeksjusteringen skje etter (i prioritert rekkefølge):

1. Indeksen som må anses å ha overtatt den posisjon som bruktboligprisstatistikken utgitt av Eiendom Norge har i dag, jf punkt 21.3.1. bokstav b).
2. Statistisk Sentralbyrås (SSB) prisindeks for brukte boliger, og slik at følgende av SSB's indeksvariabler legges til grunn:
 - Prisindeks for brukte boliger etter boligtype og region, kvartalsindeks (2015=100)
 - Boligprisindeks (statistikkvariabel)
 - Oslo og Bærum (region), eventuelt det mest avgrensede statistiske området eller region som Oslo er en del av
 - Blokkleiligheter (boligtype)

- En erklæring med tinglysingsperre 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, jf. Vedlegg 1.

(7) 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.

(8) For andeler som OBOS BBL (OBOS), org.nr. 937 052 766, har en eierandel i, gjelder særlige bestemmelser om forkjøpsrett til fordel for OBOS, jf. punkt 3-1 og 3-3.

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 som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene og for eierandeler i andeler som OBOS har eierandel i, jf. vedtektene punkt 3-3.

(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 andeler som OBOS har en eierandel i

- (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) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel som OBOS har en eierandel i, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet.
- (3) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.
- (4) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende av andre når en eierandel i en andel som OBOS BBL har en eierandel i, overdras til OBOS, jf. punkt 3-5. 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.
- (5) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

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 opptil 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 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, til OBOS BBL, 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 husstandslovens § 3.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

(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 etablere gjerde med/uten port med tilsvarende treverk og uttrekkbar sidemarkise/levegg i fargen til borettslaget (RAL 7016). Beplantning og fast innretning skal ikke overskride en høyde på 120 cm.

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

(6) Andelseierne disponerer i fellesskap samtlige takterrasser i borettslaget. 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.

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plass i eierseksjonssameiets garasjeanlegg. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side.

I tillegg til borettslagets parkeringsplasser, som ligger i en tilleggsdel til borettslagets samleseksjon for boligene, har barnehagen (seksjon 2) en parkeringsplass som tilleggsdel til seksjonen. I tillegg har Ulven T borettslag (Ulven felt B3), bruksrett til 56 av garasje plassene i garasjeanlegget. Disse ligger i en egen seksjon (seksjon 9). Det er også avsatt 11 garasje plasser til en bildelingsordning som er ment å være felles for alle på Ulven. Også disse ligger i en egen seksjon (seksjon 10).

(8) Garasje plass nr. xx,xx,xx osv. inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten

er andelseier i borettslaget. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes. Parkeringsplassene nevnt i dette punktet kan selges internt i borettslaget.

Borettslagets parkeringsplasser kan leies ut internt i eierseksjonssameiet og til beboere i Ulven T borettslag, Ulven felt B3.

(9) 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 handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasje plassen som den med behov for handikaplass 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.

(10) 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.

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

(11) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene følger borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige 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.

(12) 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-antennor, 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 utskiftning. 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 forretningsfører 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

Sameiet, som borettslaget er en del av, 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. Sameiet vil være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten. Sameiet 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 Sameiet vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m² bebygd areal i sameiet 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 på sameiets årsmøte.

10-3 Deltakelse i søppelsuganlegg

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

10-4 Bruksrett til kjørbare adkomstvei

Gnr. 122 bnr. 501, Ulven Park borettslag, har bruksrett til kjørbare adkomstvei til egen eiendom / garasje via regulert adkomstvei S1.

10-5 Endring

Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene og søppelsuganlegget på Ulven kan kun endres med samtykke fra Ulven 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 framtrædende 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.

VEDLEGG 1 ULVEN PARK BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER (I B2) OG SPORTSBODER
à jour pr: 21.08.2024

Ulven Park Borettslag - boder og parkering

Leilighet	Andel	Adresse	Bodnr.	* Parkering plass nr.:	Objekt	*	Ladestasjon	Kommentar:
1001	1	3A	29	87	50087	1		Omsettelig
1003	2	3A	30					
1004	3	3A	31	41 (HC)		1		HC - Tilknyttet
1005	4	3B	61					
1007	5	3B	62					
1008	6	3B	60	98		1	1	Tilknyttet
1010	7	3C	82					
1013	8	3D	126					
1015	9	3D	127	33	50033	1	1	Omsettelig
1017	10	3E	147					
1021	11	3F	196					
1023	12	3G	223					
1024	13	3G	224					
1026	14	3H	259					
1027	15	3H	260					
1036	16	3K	296					
1037	17	3K	297					
1038	18	3L	298					
1040	19	3L	299	82	50082	1	1	Omsettelig
1042	20	3M	321					
1043	21	3M	322					
2001	22	3A	25	96	50096	1		Omsettelig
2002	23	3A	26					
2003	24	3A	27					
2004	25	3A	28	95	50095	1	1	Omsettelig
2005	26	3B	56	117	50117	1		Omsettelig
2006	27	3B	57					
2007	28	3B	58					
2008	29	3B	59	91	50091	1	1	EL - Omsettelig
2010	30	3C	81					
2012	31	3D	123					
2013	32	3D	124					
2015	33	3D	125					
2017	34	3E	146					
2020	35	3F	194					

2021	36	3F	195					
2023	37	3G	221					
2024	38	3G	222					
2026	39	3H	257					
2027	40	3H	258					
2035	41	3K	293					
2036	42	3K	294					
2037	43	3K	295	37	50037	1		Omsettelig
2038	44	3L	300					
2039	45	3L	301					
2040	46	3L	302					
2042	47	3M	323					
2043	48	3M	324	85	50085	1		Omsettelig
3001	49	3A	21	101		1	1	Tilknyttet
3002	50	3A	22					
3003	51	3A	23					
3004	52	3A	24	106		1		Tilknyttet
3005	53	3B	52					
3006	54	3B	53					
3007	55	3B	54					
3008	56	3B	55	127	50127	1		Omsettelig
3009	57	3C	78					
3010	58	3C	79					
3011	59	3C	80					
3012	60	3D	119					
3013	61	3D	120					
3014	62	3D	121					
3015	63	3D	122	99		1	1	Tilknyttet
3016	64	3E	143					
3017	65	3E	144					
3018	66	3E	145	97	50097	1		Omsettelig
3020	67	3F	191					
3021	68	3F	192					
3022	69	3F	193	118	50118	1		Omsettelig
3023	70	3G	217					
3024	71	3G	218					
3025	72	3G	219					
3026	73	3G	220					
3027	74	3H	253					
3028	75	3H	254					
3029	76	3H	255					
3030	77	3H	256	47	50047	1	1	Omsettelig
3034	78	3K	273					
3035	79	3K	290					
3036	80	3K	291					
3037	81	3K	292					
3038	82	3L	303					

3039	83	3L	304					
3040	84	3L	305					
3041	85	3M	325					
3042	86	3M	326					
3043	87	3M	327	78	50078	1		Omsettelig
3044	88	5B	164	116	50116	1		Omsettelig
3045	89	5B	165					
3046	90	5B	166	121	50121	1		Omsettelig
3047	91	5B	167					
3048	92	5B	168					
3049	93	5B	169					
3050	94	5B	170					
3051	95	5B	171	113	50113	1		Omsettelig
4001	96	3A	17					
4002	97	3A	18					
4003	98	3A	19					
4004	99	3A	20	107		1		Tilknyttet
4005	100	3B	48					
4006	101	3B	49					
4007	102	3B	50					
4008	103	3B	51	105		1		Tilknyttet
4009	104	3C	75	13	50013	1	1	Omsettelig
4010	105	3C	76					
4011	106	3C	77					
4012	107	3D	115					
4013	108	3D	116					
4014	109	3D	117					
4015	110	3D	118	100		1		Tilknyttet
4016	111	3E	140					
4017	112	3E	141					
4018	113	3E	142					
4020	114	3F	188					
4021	115	3F	189					
4022	116	3F	190	14		1		Tilknyttet
4023	117	3G	213					
4024	118	3G	214					
4025	119	3G	215					
4026	120	3G	216					
4027	121	3H	249	60 HC-plass	50060	1		HC -Omsettelig
4028	122	3H	250					
4029	123	3H	251					
4030	124	3H	252	65		1		Tilknyttet
4031	125	3J	271	64	50064	1	1	Omsettelig
4032	126	3J	272					
4034	127	3J	286	48	50048	1	1	Omsettelig
4035	128	3K	287					
4036	129	3K	288					

4037	130	3K	289	63, 50	50050	2	2	Tilknyttet (63), El – omsettelig (50)
4038	131	3L	306					
4039	132	3L	307					
4040	133	3L	308	83	50083	1		Omsettelig
4041	134	3M	328					
4042	135	3M	329					
4043	136	3M	330	77	50077	1	1	Omsettelig
4044	137	5B	156	115		1		Tilknyttet
4045	138	5B	157					
4046	139	5B	158					
4047	140	5B	159	119	50119	1	1	EL - Omsettelig
4048	141	5B	160					
4049	142	5B	161					
4050	143	5B	162					
4051	144	5B	163	112		1		Tilknyttet
5001	145	3A	13	93	50093	1		Omsettelig
5002	146	3A	14					
5003	147	3A	15					
5004	148	3A	16	126	50126	1	1	El - Omsettelig
5005	149	3B	44	90	50090	1	1	EL - Omsettelig
5006	150	3B	45					
5007	151	3B	46					
5008	152	3B	47	136		1	1	Tilknyttet
5009	153	3C	72					
5010	154	3C	73	94				Omsettelig
5011	155	3C	74	103	50103	1	1	EL - Omsettelig
5012	156	3D	111					
5013	157	3D	112					
5014	158	3D	113					
5015	159	3D	114	134		1		Tilknyttet
5016	160	3E	137					
5017	161	3E	138					
5018	162	3E	139					
5019	163	3F	184					
5020	164	3F	185	132	50132	1		Omsettelig
5021	165	3F	186	133	50133	1	1	Omsettelig
5022	166	3F	187	43	50043	1	1	Omsettelig
5023	167	3G	209					
5024	168	3G	210					
5025	169	3G	211	70	50070	1		Omsettelig
5026	170	3G	212	34	50034	1		Omsettelig
5027	171	3H	245					
5028	172	3H	246					
5029	173	3H	247					
5030	174	3H	248	53		1		Tilknyttet
5031	175	3J	268	124				

5032	176	3J	269	74	50074	1	1	Omsettelig
5034	177	3J	270	69		1		Tilknyttet
5035	178	3K	283					
5036	179	3K	284					
5037	180	3K	285	62		1		Tilknyttet
5038	181	3L	309					
5039	182	3L	310					
5040	183	3L	311					
5041	184	3M	331	88	50088	1		Omsettelig
5042	185	3M	332					
5043	186	3M	333	81		1		Tilknyttet
5044	187	5B	148	114	50114	1		Omsettelig
5045	188	5B	149					
5046	189	5B	150					
5047	190	5B	151	73	50073	1		Omsettelig
5048	191	5B	152	58	50058	1		Omsettelig
5049	192	5B	153					
5050	193	5B	154					
5051	194	5B	155	111	50111	1		Omsettelig
6001	195	3A	9	109	50109	1		Omsettelig
6002	196	3A	10					
6003	197	3A	11					
6004	198	3A	12	108		1		Tilknyttet
6005	199	3B	40					
6006	200	3B	41					
6007	201	3B	42					
6008	202	3B	43	104		1		Tilknyttet
6009	203	3C	69					
6010	204	3C	68					
6011	205	3C	71					
6012	206	3D	107					
6013	207	3D	108					
6014	208	3D	109					
6015	209	3D	110	135	50135	1		Omsettelig
6016	210	3E	134					
6017	211	3E	135					
6018	212	3E	136					
6019	213	3F	180	35	50035	1	1	Omsettelig
6020	214	3F	181					
6021	215	3F	182					
6022	216	3F	183	32 og 38	50032 og 50038	2	1 (32)	Omsettelig x 2
6023	217	3G	205					
6024	218	3G	206					
6025	219	3G	207					
6026	220	3G	208	36		1		Tilknyttet
6027	221	3H	241	131	50131	1	1	El - omsettelig

6028	222	3H	242					
6029	223	3H	243					
6030	224	3H	244	55	50055	1	1	EL -Omsettelig
6031	225	3J	265					
6032	226	3J	266					
6034	227	3J	267	54		1	1	EL - Tilknyttet
6035	228	3K	280	59		1	1	Tilknyttet
6036	229	3K	281					
6037	230	3K	282	46	50046	1		Omsettelig
6038	231	3L	312					
6039	232	3L	313					
6040	233	3L	314					
6041	234	3M	334	89				Omsettelig
6042	235	3M	335					
6043	236	3M	336	80	50080	1		Omsettelig
7001	237	3A	5	130		1		Tilknyttet
7002	238	3A	6					
7003	239	3A	7					
7004	240	3A	8					
7005	241	3B	36					
7006	242	3B	37					
7007	243	3B	38					
7008	244	3B	39					
7009	245	3C	66					
7010	246	3C	67					
7011	247	3C	70	16	50016	1	1	Omsettelig
7012	248	3D	103					
7013	249	3D	104					
7014	250	3D	105					
7015	251	3D	106	122		1		Tilknyttet
7015	251	3D	106					
7016	252	3E	131	71	50071	1		Omsettelig
7017	253	3E	132					
7018	254	3E	133					
7019	255	3F	176	18	50018	1		Omsettelig
7020	256	3F	177					
7021	257	3F	178					
7022	258	3F	179					
7023	259	3G	201					
7024	260	3G	202					
7025	261	3G	203					
7026	262	3G	204	44		1		Tilknyttet
7027	263	3H	237					
7028	264	3H	238					
7029	265	3H	239					
7030	266	3H	240	45		1		Tilknyttet
7031	267	3J	263					

7034	268	3J	264	51, 79, 125	50051,50079, 50125	3	1 (79)	HC-omsettelig (51), EL – omsettelig (79)
7035	269	3K	277					
7036	270	3K	278					
7037	271	3K	279					
7038	272	3L	315	128	50128	1		Omsettelig
7039	273	3L	316					
7040	274	3L	317					
7041	275	3M	337					
7042	276	3M	338					
7043	277	3M	339					
8001	278	3A	1					
8002	279	3A	2					
8003	280	3A	3					
8004	281	3A	4	92		1		Tilknyttet
8005	282	3B	32					
8006	283	3B	33					
8007	284	3B	34					
8008	285	3B	35					
8009	286	3C	63					
8010	287	3C	64					
8011	288	3C	65					
8012	289	3D	99					
8013	290	3D	100					
8014	291	3D	101					
8015	292	3D	102	42		1	1	EL - Tilknyttet
8016	293	3E	128					
8017	294	3E	129	40	50040	1	1	HC - omsettelig
8018	295	3E	130	15	50015	1	1	Omsettelig
8019	296	3F	172					
8020	297	3F	173	102	50102	1	1	EL - Omsettelig
8021	298	3F	174	12	50012	1	1	EL - omsettelig
8022	299	3F	175	17	50017	1		Omsettelig
8023	300	3G	197	61	50061	1		HC - Omsettelig
8024	301	3G	198					
8025	302	3G	199					
8026	303	3G	200	56 og 57		2	1 (56)	Tilknyttet 2 p- plasser
8027	304	3H	233					
8028	305	3H	234					
8029	306	3H	235					
8030	307	3H	236	52		1	1	EL - Tilknyttet
8031	308	3J	261	123	50123	1		Omsettelig
8034	309	3J	262	66, 67 og 68		3	1 (67)	Tilknyttet 3 p- plasser
8035	310	3K	274					
8036	311	3K	275					
8037	312	3K	276					

8038	313	3L	318					
8039	314	3L	319					
8040	315	3L	320	84	50084	1	1	EL - Omsettelig
8041	316	3M	340					
8042	317	3M	341					
8043	318	3M	342					
9012	319	3D	95					
9013	320	3D	96					
8014	321	3D	97					
9015	322	3D	98					
9027	323	3H	229					
9028	324	3H	230	72	50072	1		Omsettelig
9029	325	3H	231					
9030	326	3H	232					
10012	327	3D	91					
10013	328	3D	92					
10014	329	3D	93					
10015	330	3D	94					
10027	331	3H	225		50086			
10028	332	3H	226					
10029	333	3H	227					
10030	334	3H	228	49		1	1	EL - Tilknyttet
11012	335	3D	87					
11013	336	3D	88					
11014	337	3D	89	120	50120	1		Omsettelig
11015	338	3D	90					
12012	339	3D	83	75	50075	1		Omsettelig
12013	340	3D	84					
12014	341	3D	85					
12015	342	3D	86	39		1	1	EL - Tilknyttet

Protokoll til årsmøte 2025 for ULVEN PARK BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923254625

Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Ulvenveien 82 (Kantinen 2.etasje).

Antall stemmeberettigede som deltok: 45

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:

Anne Solheim, OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av stemmeberettigete

Forslag til vedtak:

De fremmøtte andelseiere og fullmakt er registrert digitalt i en fremmøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og protokollvitner

Valg av protokollfører og to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen er Anne Solheim, OBOS valgt. Som protokollvitner er Anne Kjersti Toft og Edvard Charles Chow valgt.

✓ 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 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 620.000, som ordinært styre honorar (KPI justert fra 2024). + 175000 i tillegg honorar pga ekstra arbeid utover ordinær drift år.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 795.000, derav 175.000 grunnet ekstra arbeide siste året.

✓ Vedtatt.

7. Kollektiv avtale på internett

I praksis har i dag alle enheter individuell avtale om bredbånd. Med kollektiv avtale vil alle få en pris som er langt lavere enn dagens billigste avtale. De som har den høyeste hastigheten per i dag kommer på ca halv pris eller mindre. Prisanslag på ny pakke er på omlag 150 kr pr mnd for 1 GB/1GB.

Borettslagsloven § 5-19 sier at «Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen.» Borettslagsloven har ingen definisjon av begrepet «felleskostnader», men eierseksjonsloven omtaler felleskostnader som «kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet», og det er alminnelig akseptert at samme definisjon legges til grunn for borettslag. Dette må i utgangspunktet forstås dithen at dersom en kostnad med tilstrekkelig presisjon kan individualiseres til den enkelte seksjon/andel, så er den ikke lenger en felleskostnad, men en særkostnad for seksjonen/andelen.

Når det gjelder kostnader til slikt som bredbånd, kabel-TV etc. er det slik at det er en utbredt praksis for at slike kostnader utlignes med en lik del for hver seksjon. Det kan derfor argumenteres for at dette er en kostnad som er individualisert og knyttet til bruksenheten og ikke en felleskostnad for borettslaget.

Med lik fordeling per andel faktureres den enkelte for det konkrete produkt som leveres til enheten.

Styrets innstilling

Styret fremmer forslag til vedtak og mener dette vil være en god løsning for borettslaget og beboere.

Forslag til vedtak:

6-1 Felleskostnader (3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk. Dersom borettslaget ved styret inngår kollektiv avtale om internett fordeles kostnaden slik at kostnaden blir lik for hver andel.

✓ Vedtatt.

8. Endring av vedtekt punkt 2-1 (4)

Det er kommet forespørsler fra beboere om arbeidsgivere (som er godkjent juridisk medlem av Obos) kan eie og leie ut bolig til sine ansatte. Vedtektene til borettslaget sier at det kun er OBOS som kan benytte denne tju prosent.

Styret har i etterkant av dette vært i dialog med Obos om saken og blitt enige om forslag til endring av vedtaket. Dette vil ikke medføre økning av andeler som kan eies av andre og medfører at arbeidsgivere "får" én prosent av hva Obos tidligere hadde rettighet til iht borettslagets vedtekter.

Vedtektenes punkt (4) endres fra:
2-1 Andeler og andelseiere

(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).

Til:

(4) I tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3), kan OBOS BBL eie opp til nitten prosent av andelene og arbeidsgivere som vil leie ut bolig til sine ansatte kan eie opp til én prosent av andelene.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

9. Øke høyde på hekk

Fremmet av: Dina Marlene Størdal

Jeg synes det hadde vært fint med litt mer skjerming for innsyn, for oss som bor i 1.etg. Vi ønsker derfor at hekken skal få vokse litt høyere.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dagens vedtekter beholdes, da høyden er satt etter faglige og estetiske vurderinger. Dersom dette skal vurderes bør det være et samlet forslag fra beboerne i første etasje.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Endre vedtekt 4-1 (4), til en høyde på 170 cm.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag fra andelseier 19 Elsie Ogoleh: Endre vedtektenes 4-1 (4), siste pkt. til en høyde på 150 cm, fra terrassen og opp.

✓ Forslaget ble vedtatt

10. Valg av tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

- Elsie Ogoleh, styreleder på valg
- Rolf Arne Indal, nestleder ikke på valg
- David Aas Correia, styremedlem ikke på valg
- Tina Bryntesen, styremedlem på valg
- Bjørn Ivar Bore styremedlem på valg

Varamedlemmer:

- Christian Lund på valg
- Edward Chow på valg

Årsmøte skal velge tillitsvalgte til styret.

- 1 styreleder for 2 år
- 2 styremedlem for 2 år
- 2 varamedlem for 1 år.

Vedlagt er innstilling fra valgkomiteen

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Rolf Arne Indal

Følgende stilte til valg:

Rolf Arne Indal

David Aas Correia

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Ivar Bore

Regine Borlaug

Tina Bryntesen

Regine Borlaug ble valgt for 1 år.

Følgende stilte til valg:

Bjørn Ivar Bore

Regine Borlaug

Tina Bryntesen

Céline Ezzeldine

Pernille Lycke

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Edward Charles Chow

Elsie Ogoleh

Følgende stilte til valg:

Edward Charles Chow

Elsie Ogoleh

11. Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

- Leder Stian Juell (3 L) på valg

- Medlem Georg Horn Sletteng (3 L) på valg
- Medlem Nina Haraton (3E) på valg

Generalforsamlingen skal velge valgkomite. 3 medlemmer for 1år

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Nina Haraton (3E)

Stian Juell (3L)

Georg Sletteng (3L)

Følgende stilte til valg:

Nina Haraton (3E)

Stian Juell (3L)

Georg Sletteng (3L)

12. 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:

Rolf Arne Indal

Følgende stilte til valg:

Rolf Arne Indal

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

David Aas Correia

Følgende stilte til valg:

David Aas Correia

HUSORDENSREGLER FOR

ULVEN PARK BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 04.11.2021

Revidert på generalforsamling 23.05.2022

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 ansvar 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. Vesentlige 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 uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring/borring/oppussing skal ikke forekomme etter kl. 20:00 på ukedager og 18:00 på lørdager. Det skal ikke forekomme støyende arbeid på søndager og helligdager.

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

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 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.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene og ved ventilasjonsanlegg. Ved røyking 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 gjerde eller annen innsynsskjerming fests på innsiden av balkongrekkverket med strips el. Duken kan ikke overstige høyden på balkongrekkverket og skal holdes i samme farge som rekkverket.

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

Det er tillatt med varmelampe og flaggstangholder på balkong. Beboer skal påse at dette blir festet forsvarlig.

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. Dette er viktig for alles sikkerhet.

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.

Eiere er ansvarlig for at sin balkong brukes forsvarlig. Sigaretter, væske eller annet uvedkomment skal ikke gå over på andre sine balkonger eller fellesareal.

Sesongbasert belysning (f.eks julelys) på rekkverk og balkong skal brukes med måte og ikke være til sjenanse for naboer.

§ 5 Bruk av takterrasse og fellesrom

Bruk av takterrasse skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.

Det vil være mulig å booke deler av takterrasse samt fellesrom.

Beboere skal følge gjeldende retningslinjer og opptre ansvarlig ved bruk av takterrasse og fellesrom.

§ 6 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeleponi 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 blå, grønne og restavfallsposer. Benytt dobbel knute på posen.
- Papp, kartong og papir sorteres for seg og kastes løst i nedkastet.
- Ingen objekter må være lengre enn 30 cm
- 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 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. Disse kostnadene vil bli viderefakturert beboer i de tilfeller de blir avdekket eller oppdaget.

§ 7 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, 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 autoriserte firmaer.

§ 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 godkjenning 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

Parkering skal skje på anviste plasser garasjekjeller i Selma Ellefsens vei eierseksjonssameie som borettslaget er deleier i. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

I kjellerbodene skal det være minimum 50 cm klaring fra gjenstander opp til sprinklerhoder i taket.

§ 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 eller mail ulven.park@styrerrommet.no

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. 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.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et 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 tilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 12 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør 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.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

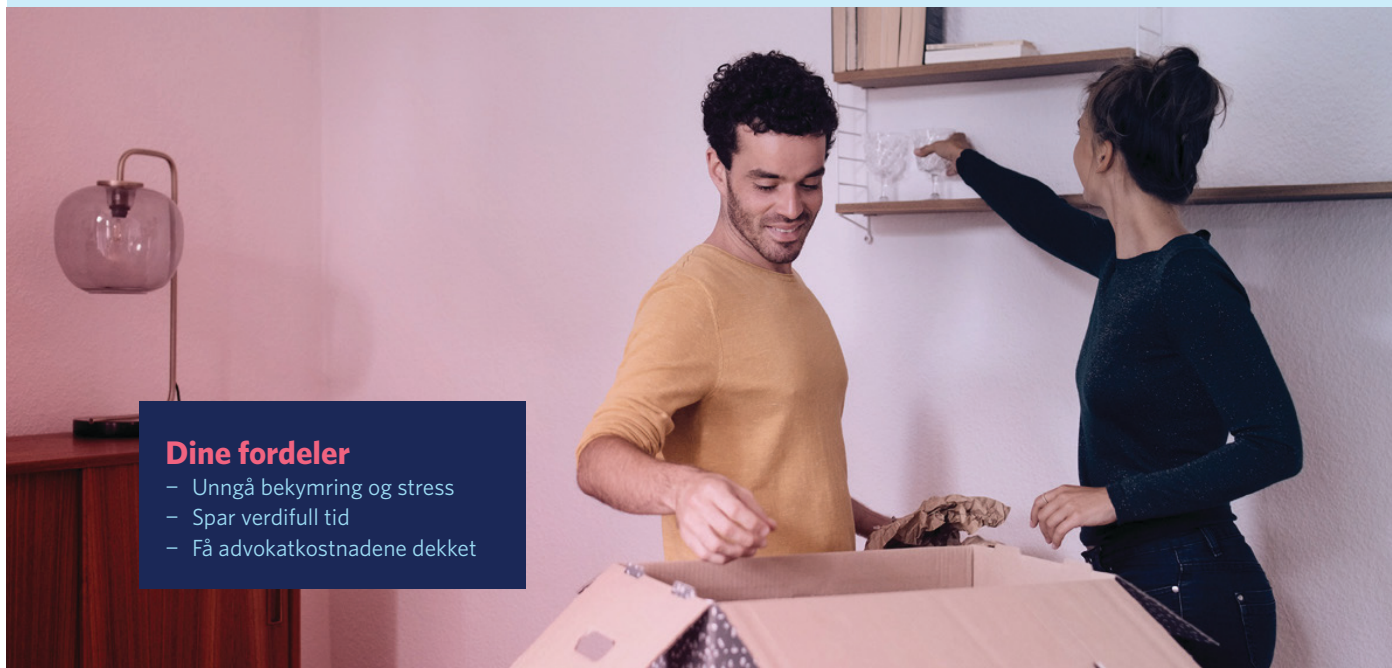
....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-, den/..... Styrets leder:

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 med.
- 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Daria Zuzanna Dymarska
Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no
+47 463 64 086

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema



Daria Zuzanna Dymarska
daria.dymarska@emera.no
463 64 086

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619







EMERA

EIENDOMSMEGLING