



BO MODERNE PÅ ULVEN

Selma Ellefsens vei 3J

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 3 650 000,-

BRA-I/BRA TOTAL
86/92 kvm

ENERGIMERKING
B - Rød

OMKOSTNINGER
18 602,-

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

TOMTEAREAL
421 m² (eiet)

TOTALPRIS
7 287 602,-

EIEFORM
Borettslag

FELLESKOSTNADER
19 129,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM
3

FELLESGJELD
Kr 3 619 000,-

ETASJE
6

FELLESFORMUE
16 178,-

BYGGEÅR
2021

Din megler



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811



Deres nye hjem?

Velkommen til Selma Ellefsens vei 3J,

En lekker leilighet med et moderne uttrykk og smakfulle materialvalg. Her kombineres komfort, funksjonalitet og stil – perfekt for de som ønsker å bo i et nyere og lettstelt hjem!

Leiligheten ligger i et attraktivt og bilfritt gårdsrom med grønne, parkliknende omgivelser og tilgang til hele fire fantastiske takterrasser med nydelig utsikt og hyggelig beplantning. Borettslaget byr på flotte fellesfasiliteter som trimrom, selskapslokale, sykkelvask/smørebod og trivelige uteområder.

IN-ordning: Ved full innfrielse av fellesgjelden kan felleskostnadene reduseres til kr. 3.712,- per mnd.

- Stor, vestvendt balkong på ca. 8 kvm
- God standard i nytt bygg fra 2021
- Flott HTH kjøkken
- Innvendig bod og kjellerbod
- T-bane og buss i umiddelbar nærhet

















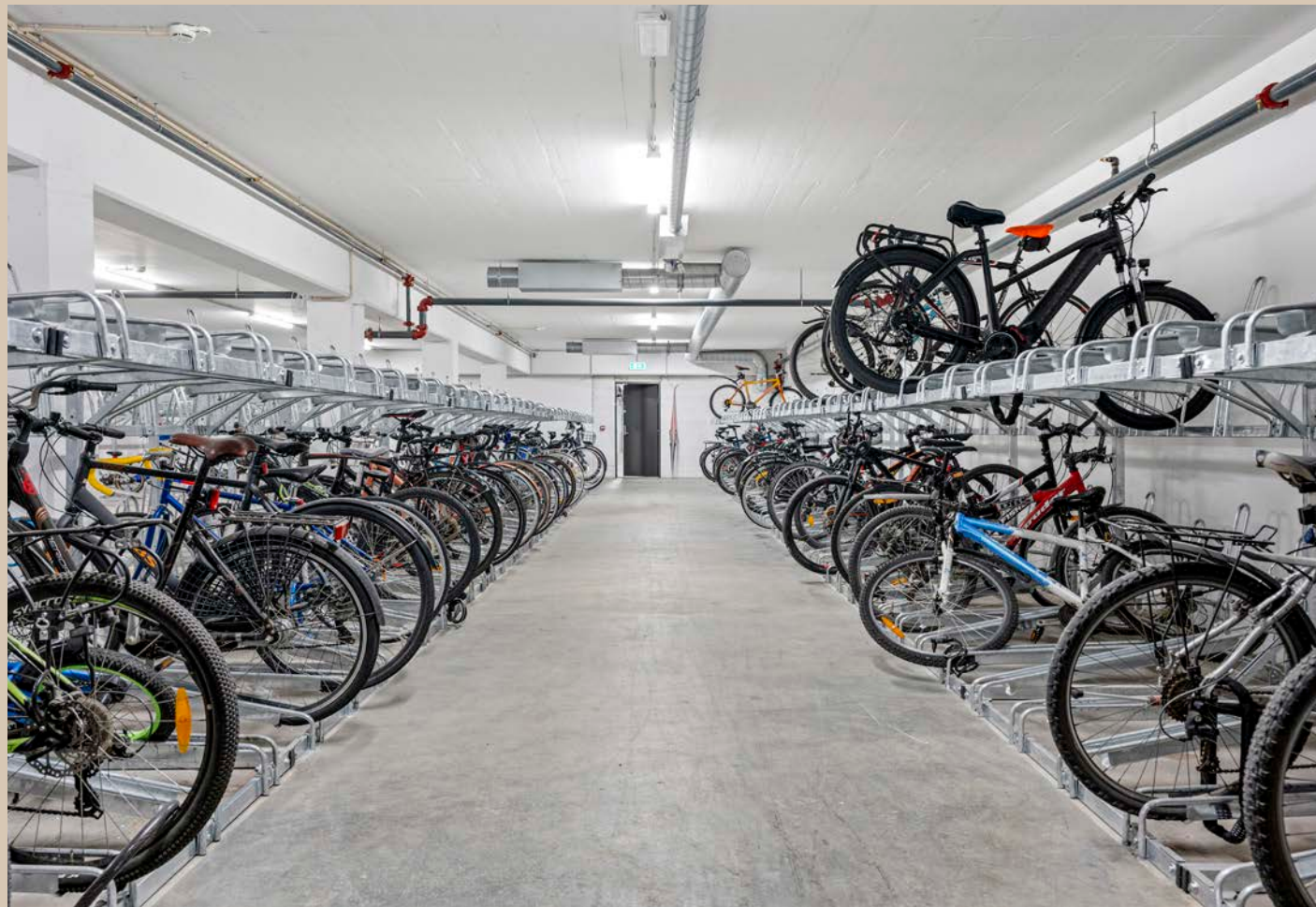
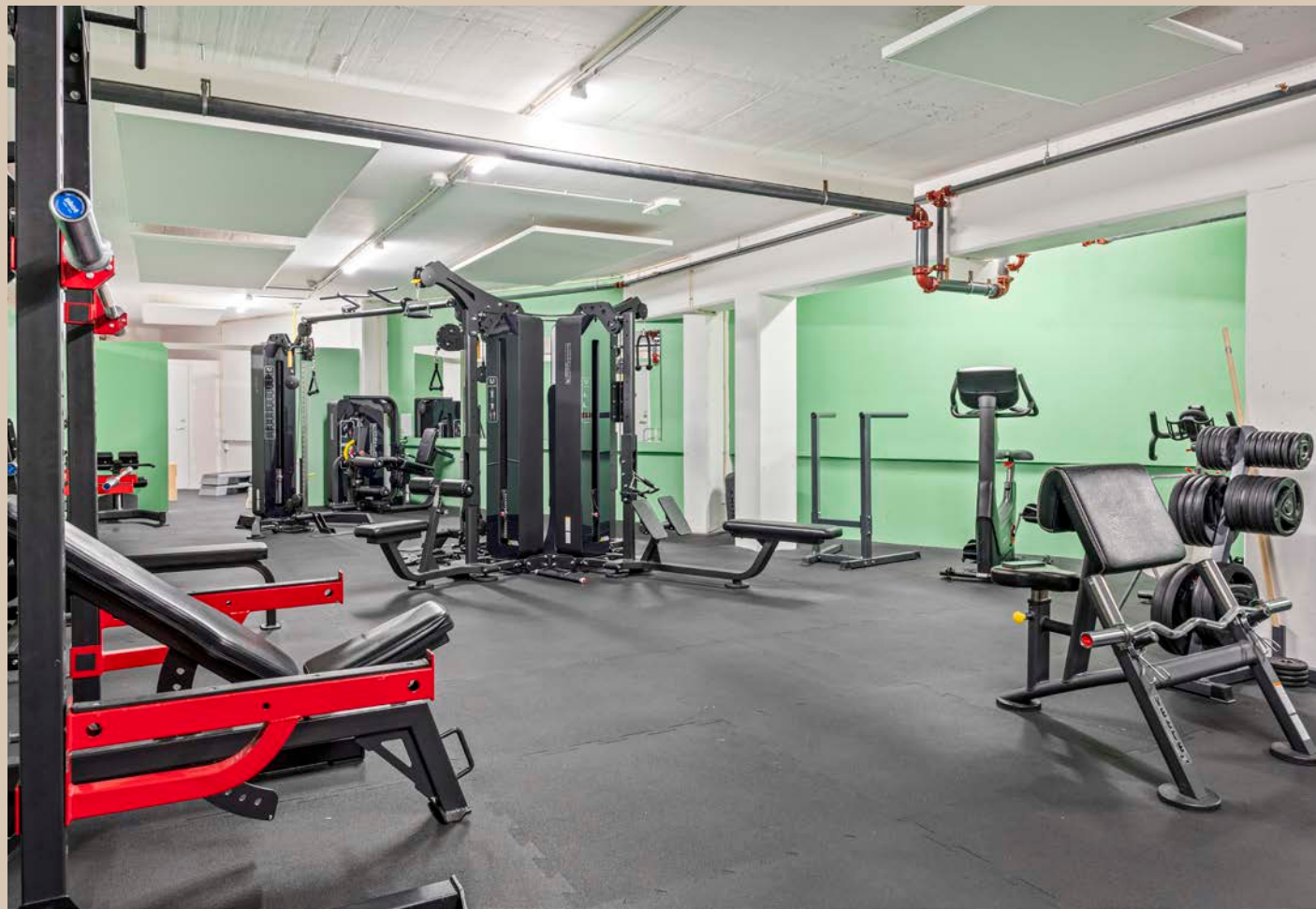








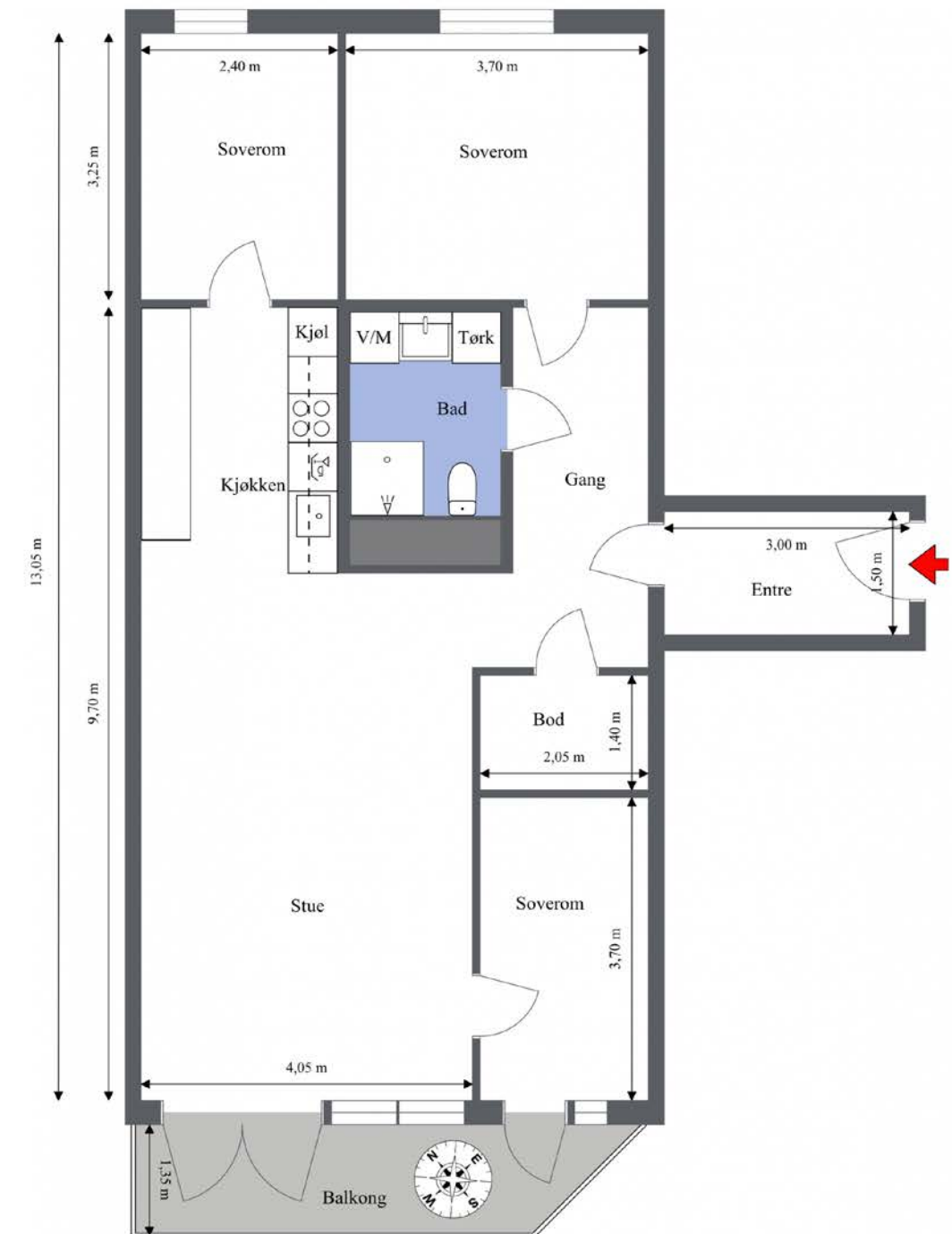




Plantegning

Takstmann Jan Berby MNTF

Selma Ellefsens vei 3 J, Inr 6031



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

SELMA ELLEFSENS VEI 3J

OM EINDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 650 000

Omkostninger kjøpers beløp

3 650 000,00 (Prisantydning)

3 619 000,00 (Andel av fellesgjeld)

7 269 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 212,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 302,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

18 602,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

7 278 302,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

7 287 602,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 7 287 602

Felleskostnader

Felleskostnader kr 18 157,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Fordeles slik:

Felleskostnader 3 329,55

Akto oppvarming 238 (Denne posten vil variere etter forbruk).

IN lån 1 – Akonto renter 14 445,84

Internett 144

Ved full innfrielse av fellesgjelden vil fellesutgiftene utgjøre kr 3.712,- pr. mnd. I posten felleskostnader ligger foretningsførsel, felles drift og vedlikehold, kommunale avgifter, renhold fellesarealer, felles forsikring, mm.

IN-lån: mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 31.01. og 30.07. Innfrielse krever at avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld er inngått mellom andelseier og borettslaget.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 3 619 000 pr. 01.10.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207987743

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,00%

Restsaldo 920 370 099,00

Innfrielsesdato: 30.12.2061

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Etter avdragsfri periode (01.12.2026) er fellesutgiftene estimert til å øke med kr 2.946,- pr mnd. Dette er kun et estimat og faktisk økning er ikke kjent enda.

IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 31.01. og 30.07. Innfrielse krever at avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld er inngått mellom andelseier og borettslaget.

Andre kostnader:

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

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader som strøm og innboforsikring.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 16 178 pr. 31.12.2025

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 650 622(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 6 602 489(2023)

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 din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.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 treningssenter. 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, Teglverket 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

Mulighet for kjøp og leie av garasjeplass 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: 421 m²

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 9.537 m². Pent opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær, sittegruppe og lekeplass. Asfaltert adkomst og internveier. Det er barnehage i indre gårdsrom til borettslaget.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 11.03.2022.

Innhold

Entré, stue med kjøkken, bad, og tre soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjelleren.

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² bod.

6. etasje

BRA-i: 86 m² entré, stue med kjøkken, tre soverom, bad,

gang og innvendig bod.

TBA fordelt på etasje

6. etasje

8 m²

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

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger,

kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Takhøyde 2.55m, rom med nedsenket himling 2,25m.

Standard

Velkommen til en romslig og gjennomført 4-roms leilighet

med god standard og en praktisk planløsning. Boligen

passer like godt for familier som for par eller deg som

bare ønsker litt mer plass. Her får du blant annet en lys

stue med store vinduer og utgang til en sydvestvendt

balkong på 7,6 m², et stilrent kjøkken med integrerte

hvitvarer, tre fleksible soverom og et moderne bad med

opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I tillegg er det

en romslig entré og en innvendig bod med god

lagringsplass. Beliggenheten er både sentral og rolig,

med kort vei til alt fra butikker og kollektivtransport til

flotte tur- og rekreasjonsområder.

Entré og gang

Leiligheten har en romslig entré som gir et ryddig

førsteintrykk. Parkett på gulvet og lyse vegger gir en ren

og moderne stil. Fra gangen har du tilgang til alle

rommene, samt en innvendig bod som egner seg godt til

oppbevaring av klær, sko og annet utstyr du vil ha ute av

veien.

Stue og balkong

Stuen er lys og luftig, med store vindusflater og god

plass til både sofakrok og spisebord. Herfra har du

utgang til en sydvestvendt balkong på 7,6 m² – et

hyggelig sted å nyte ettermiddagssolen. Balkongen har

også adkomst fra ett av soverommene.

Kjøkken

Kjøkkenet har tidløs innredning fra HTH (Modell

Stockholm), med slette fronter, laminat benkeplate og

sort komposittvask. Det er gjort flere tilvalg for bedre

funksjonalitet og helhetsinntrykk, blant annet ekstra

underskap og benkeplass. Hvitewarene er integrert og

inkluderer blant annet oppvaskmaskin og stekeovn med

induksjonstopp. Ventilator er koblet til byggets felles

avtrekk. Både komfyrvakt og Waterguard er på plass.

Bad

Baderommet har fliser på vegg og gulv, med nedsenket

dusjsone og god drenering. Dusjen er skjermet med

foldedører i herdet glass. Det er vegghengt toalett og

servant med skuffeinnredning. Vaskemaskin og

tørketrommel kan plasseres under benk i en tilpasset

nisje. Badet ventileres via byggets felles anlegg.

Soverom

Leiligheten har tre soverom, alle med eikeparkett og lyse

vegger. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng

og garderobeløsning. Ett av soverommene har utgang til

balkongen – perfekt som ekstra soverom, hjemmekontor

eller gjesterom. Rommene er lette å møblere og kan

enkelt tilpasses etter behov.

Hvitvarer: Integrerte hvitvarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke

med:

Hyller fra bod/omkledningsrom samt kjøleskap følger

ikke med.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over

løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av

salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers

egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, kun av faglært

- Servant ble byttet av utbygger etter at det ble oppdaget

en ripe på overtakelsen.

- Utbygger

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll

på vann/avløp?

- Ja, kun av faglært

- Installering av waterguard samt tilkobling av vann og

avløp til oppvaskmaskin

- SAALITI VVS

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

- Ved ferdigbefaring.

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?

- Det skal bygges mange boliger i Ulven området i fremtiden

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?

- I oktober 2023 ble det observert insekter i limfellene i bodarealene og det store sykkelrommet i U1.

Sykkelrommet og bodarealene ble da sanert av skadekontrollsselskapet.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

- I oktober 2023 ble det observert insekter i limfellene i bodarealene og det store sykkelrommet i U1.

Sykkelrommet og bodarealene ble da sanert av skadekontrollsselskapet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av nyere blokkbebyggelse.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Boligblokk med 8 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst til felles trapper fra asfalterte gangveier.

Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrierte betongelementer i etasjeskillere.

Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel.

Flatt tak antatt i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp.

Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti.

Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Ingen

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabriert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Øvrig informasjon

Adresse

Selma Ellefsens vei 3J, 0581 OSLO

Gnr. 122, bnr. 501, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.Andelsnr. 225 i Ulven Park Borettslag med orgnr. 923254625

Selger

Milica Pikula

Borettslag

Ulven Park Borettslag

Organisasjonsnummer: 923254625

Andelsnummer: 225

Borettslaget består av 342 andelsleiligheter.

Ulven Park Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923254625, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune.

Første innflytting skjedde i 2021. Tomten ble kjøpt i 2021.

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

Ulven Park Borettslag har ingen ansatte.

Vedlegg 1 9 av 47 0731 UPB A°rsrapport.pdf

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS

Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Det har i perioden siden generalforsamling (23. mai 2023) vært avholdt 12 styremøter og hatt 10 åpent styrerom.

Styret har behandlet over 260 styresaker, godkjent 10 søknader om bruksoverlating og 48 nye andelseiere.

Besvart ca 1400 e-poster, ca 1500 meldingstråder på Vibbo fra beboere, ca 40 leverandørmøter, publisert 152 Nyheter og det har vært ca 440 oppslag. Flere styremedlemmer har vært på ulike kurs og samlinger i regi av Obos, blant annet det årlige høstseminaret og styrelederkonferansen for å oppdatere kunnskap og læring.

I tillegg til administrative oppgaver og forfallende arbeid, har styret hatt fokus på følgende temaer.

Økonomi

- Renteforhandlinger kontinuerlig igjennom året
- Sparing for fremtidig vedlikehold (Nibor-90 og sparekonto)
- Krediteringer av leverandører som følge av dårlig oppfølging fra leverandør, arbeid, ikke fulgt avtaler, m.fl.

Reklamasjoner

Tre reklamasjonsmøter med Veidekke DA og Obos, fremdrift og plan for saker for fellesarealer og helhet for beboere samt gårdsrom (beplantning, serviceavtaler). Dette er saker som nødaggregat, lekkasjer, balkongdører, ventilasjon, varmeanlegg, løfteramper, heiser, garasje ol.

- Purret opp og fulgt opp status på reklamasjoner
- Gjennomført befaringer og ettergått utbedringer
- Planlagt ferdigstilling 01 juli 2024
- Takterrasser, pågående utbedringer (3A-M)
- Bytte av sokler som har hatt vanninntrenging (reklamasjon)

Vedlikehold

- Periodisk vedlikehold på borettslaget fellesanlegg og systemer
- Oppfølging av serviceavtaler og leverandører for borettslaget
- Planlagt maling av oppganger i 1.etg i 2024, samt spillrom, hobbyrom og styrerom
- Montert opp koster og snøskuffer til alle oppganger

- Service, drift og renhold av treningsrom
 - Satt opp vedlikeholdsplan med hjelp fra Obos Prosjekt med planlagt vedlikehold og kostnader
 - Resatt heiser ved stans (ca. 20 ganger)
- Dørskilt til fellesrom og målerskap
- Sluttstille brikkesystem implementasjon- gå over til online system, integrere unloc til saltolesere
 - Sameiet har gjennomført renhold og vask i garasje, brøyting og vårrengjøring av gårdsrommet

Treningsrom (store sykkelrom ved 3ABC)

- Treningsrommet åpnet i august 2023 og fikk navnet Ulven Park Gym. pr i dag er det ca 350 medlemmer.
- Det ble etablert en Vibbo-gruppe der informasjon blir lagt ut om treningsrommet.
- Det har vært personlige trenere som hadde gjennomgang av utstyret i november.
- Etter innspill og ønsker i vibbogruppen Ulven Park Gym, ble satt inn ytterligere treningsapparater/utstyr i desember.
- Maling av treningsrommet ble gjennomført gjennom dugnad. Yttervegger gjenstår enda (satt på hold).
- Vaskerutiner fulgt opp og forbedret

Skryt til beboere for å holde orden på rommet.

Se fullstendig salgsoppgave for øvrig informasjon fra borettslaget.

Forretningsfører: Obos forkjøp

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@styrommet.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 karmer, 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 tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Forkjøpsrett: Konferer megler for informasjon om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Rød

Info energiklasse

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

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovn og vannbåren gulvvarme på bad.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 2 514 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Tomten er regulert til sentrumsformål av S-4832 vedtatt 20.05.2015 og gjelder detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ulvenveien 89 med flere.

Byggesaker i området:

Det er gitt tillatelse for etablering av trasé for avfallssug under bakken -

Ulven Felt G2 i Ulvenveien 86 A. Se saksnr 202452646

for mer informasjon.

Det er mottatt søknad om endring av tillatelse til oppføringh av boligbygg i

Standardveien 4 - 26 - Ulvenveien 83 - 91. Se saksnr

202210002 for mer informasjon.

Se vedlagt reguleringskart og reguleringsbestemmelser for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

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 sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

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

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boret 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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 selges 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 opptre 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 kontakinformasjon, 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 avvike 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 uoppfordret 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

Eiendomsめglere 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.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglere vederlag

Fast provisjon: kr 45 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 6 570,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 55 220,00

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

Emir Resulbegovic

Eiendomsめglер | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Rikke Johnsen Egeland

Eiendomsめglерfullmektig

rikke.egeland@emera.no

Tlf: 481 96 699

Ansvarlig meglер

Emir Resulbegovic

Eiendomsめglер | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

29.10.2025

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 samarbeidspartene 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

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

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.	
02250084	
Selger 1 navn	
Milica Pikula	
Gateadresse	
Selma Ellefsens vei 3J	
Poststed	Postnr
OSLO	0581
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Trygg
Polise/avtalenr.	7727721

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MP

Document reference: 02250084

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Servant ble byttet av utbygger etter at det ble oppdaget en ripe på overtakelsen.

Arbeid utført av

Utbygger

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installering av waterguard samt tilkobling av vann og avløp til oppvaskmaskin

Arbeid utført av

SAALITI VVS

Filer

Faktura Waterguard.pdf

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse

Ved ferdigbefaring.

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: MP

2

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

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

Beskrivelse

Det skal bygges mange boliger i Ulven området i fremtiden.

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

Beskrivelse

I oktober 2023 ble det observert insekter i limfellene i bodarealene og det store sykkelrommet i U1. Sykkelrommet og bodarealene ble da sanert av skadekontrollsselskapet.

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I oktober 2023 ble det observert insekter i limfellene i bodarealene og det store sykkelrommet i U1. Sykkelrommet og bodarealene ble da sanert av skadekontrollsselskapet.

Initialer selger: MP

3

Document reference: 02250084

Document reference: 02250084

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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.

Document reference: 02250084

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Milica Pikula	498fb82fc1b2e80cbb03479d0c51b0dfbe1df0d0	04.08.2025 18:40:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250084

- 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/developper>

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

 Selma Ellefsens vei 3 J, 0581 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 122, bnr. 501, snr. 1

 Andelsnummer 225

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 14.03.2025

Rapportdato: 26.03.2025

Oppdragsnr.: 15467-2786

Referansenummer: FK8358

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig



Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



Oppdragsnr.: 15467-2786

Befaringsdato: 14.03.2025

Side: 2 av 16

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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
- løsnere 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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 strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført og gitt midlertidig brukstillatelse i 2021 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 17. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen tydelige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1.

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

VÅTROM [Gå til side](#)

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppføring av eiendommen.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

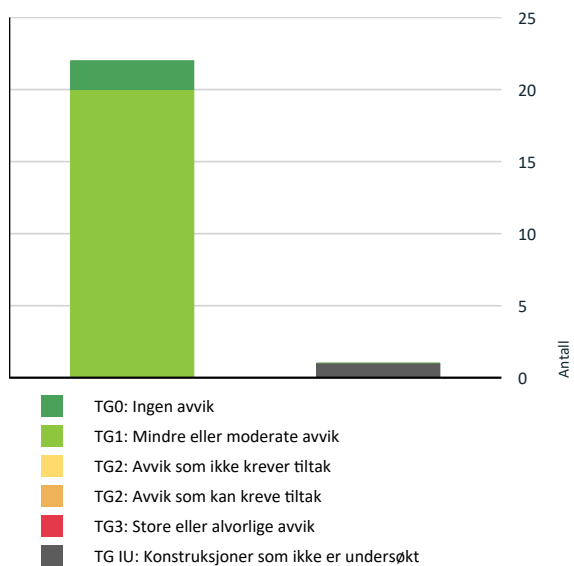
Lovlighet [Gå til side](#)

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) ifølge rammetillatelse gitt 8/6-2018.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår	Kommentar
2021	Midlertidig brukstillatelse gitt 12/7-2021

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 8 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst til felles trapper fra asfalterte gangveier. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikerte betongelementer i etasjeskillere. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel. flatt tak antatt i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti. Eiendommen har personheis med adkomst garasje. Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1

Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Årstall: 2021

TG 1

Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB43. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

TG 1

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til sydvestvendt balkong på 7,6m² fra stue og et soverom.

INNVEDIG

TG 1

Overflater

Oppholdsrom med trestav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekleddes vegger og nedsenket himling med malte plater i entre. Førøvrig malte betonghimlinger.

TG 1

Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikerte betongelementer i etasjeskillere.

TG 0

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1

Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalt karm.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

Årstall: 2021

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt stp i tak.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1

Overflater Gulv

20/20 fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 10/10 fliser og lokalt fall mot sluk.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1

Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1

Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkople felles ventilasjonsanlegg.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1

Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integreerte hvitevarer som oppvaskmaskin og stekeovn med induksjon koketopp. Water-guard og komfyrvakt montert. Kjøleskap ikke trukket fram under befarng og det er uvisst om det er skade på parkett under kjøleskap.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1

Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkople felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1

Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekraner på bad.

Årstall: 2021



TG 1

Avløpsrør

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

TG 1

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i borettslaget. Avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til soverom og stue.

TG 1

Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i borettslaget.

TG 1

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovn og vannbåren gulvvarme på bad.

TG 1

Belysning

Downlights montert i himling på bad, bod og i entre.

TG 1

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer, 9x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

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.
2021 Anlegget er fra byggeår.
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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sprinkelanlegg. Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

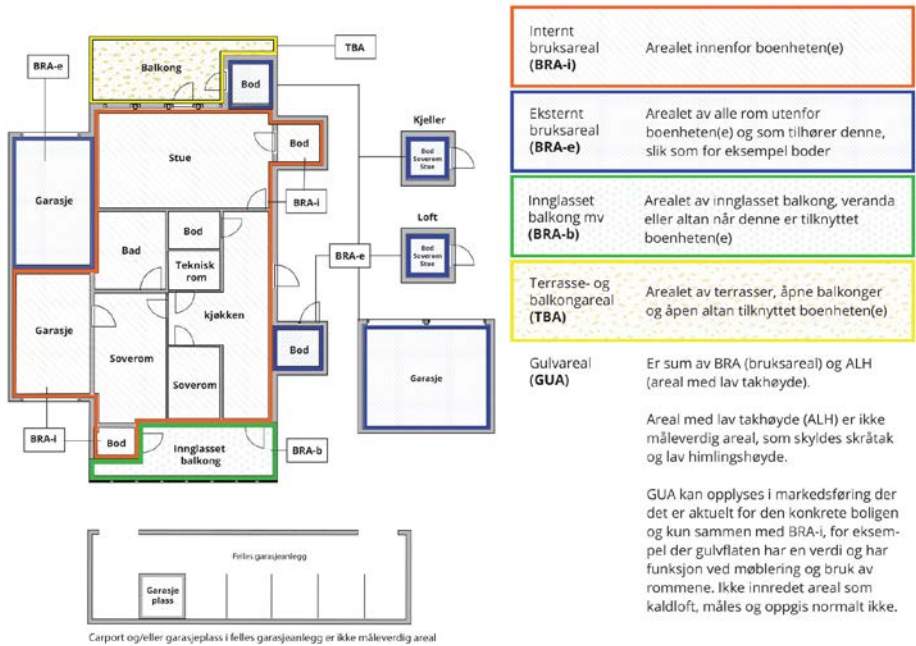
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	86			86	8
Kjeller		5		5	
SUM	86	5			8
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entré, Gang, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. Takhøyde 2.55m, rom med nedsenket himling 2,25m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter	82	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Milica Pikula	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	501		1	420.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Selma Ellefsens vei 3 J							
Hjemmelshaver Ulven Park Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
6031/Ulven Park Borettslag	923254625	6031	OBOS Telefon; 22 86 55 00	Milica Picula

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
225	5 000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet 4 roms brettslagsleilighet beliggende sentralt på Ulven i område under stor utvikling. Kort vei til skoler, forretninger og offentlige kommunikasjonsmidler.
Adkomstvei Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.
Om tomten Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.
Parkering Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring				
Selskap Tryg Forsikring	Avtalenr 7824665	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Fellespolise for borettslaget.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 tjenestetyster.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FK8358>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Marthe Holt Jensen
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marthe.holt.jensen@emera.no

Deres ref.: 02250188 . Vår ref.: 0731-1-6031 Dato: 28.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: ULVEN PARK BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 923254625
Andelseier: Pikula, Milica
Medeier:
Leilighetsnummer: 6031
Adresse: Selma Ellefsens Vei 3 J, 0581 OSLO
Andelsnummer: 225
Gnr. 122
Bnr. 501

Borettsinnskudd: Kr. 1 551 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): *Ja*

- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

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@styrerommet.no og eierskifte@obos.no. Plassene kan kun selges til andelseiere i borettslaget. Felleskostnader for garasjer som ikke er tilknyttet boligen, kommer i tillegg. Felleskostnader garasje: Øker med 10 % fra 01.01.2025 (til kr. 220,-/mnd). 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 varmekorbruk): Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året for perioden 01.01. til 31.12. Strømvæbningsskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema. 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. 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@styrerommet.no .

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207987743
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,00%
Restsaldo	920 370 099,00
Innfrielsesdato:	30.12.2061
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfrihet frem til 30.11.2026

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 18 985,60,-		
<u>Herav:</u>		
	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akto oppvarming	238,00	
Lån nr: 9820798774; IN lån 1 - Akonto renter	15 259,50	
Lån nr: 9820798774; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Etterslep: Felleskostnader	158,55	
Felleskostnader	3 329,55	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	608,-
Fradragsberettigede kostnader:	192 674,-
Annen formue:	16 178,-
Gjeld:	3 619 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207987743
Restsaldo:	3 619 000,00
Kapitalkostnader:	14 703,11

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 619 000,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Solheim pr. e-post: anne.solheim@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/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.

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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 avklarer 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 angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørskonsulent).
- 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. 8212,-, 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 overtagelsesdato. 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
(dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)		
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	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

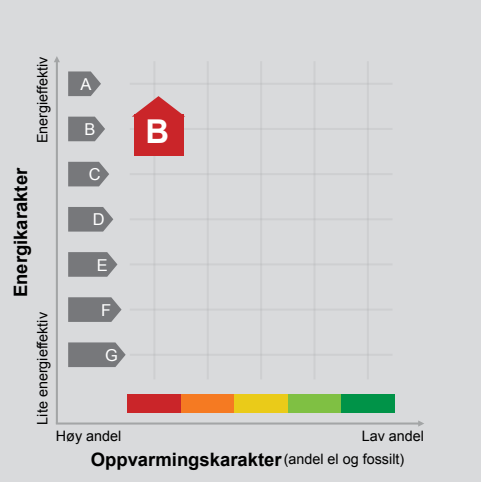
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Adresse	Selma Ellefsens vei 3J
Postnummer	0581
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	501
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	300687561
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energialtest-2025-150913
Dato	04.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
 - Montere urbryter på motorvarmer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
 - Utføre service på ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert 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.

Piktogrammer for 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



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 henses 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 festes 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 søppeldeponi er ikke tillatt.

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

- Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning i 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 røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av 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 garasje plass 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 røykvarslere 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@styrerommet.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, 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 tvilstilfeller 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:

Protokoll til årsmøte 2024 for Ulven Park Borettslag

Organisasjonsnummer: 923254625
Møtet ble avholdt 23. mai kl. 18:00, Ulvenveien 82 (Kantinen 2. etasje).

Antall stemmeberettigede som deltok: 58
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Anne Solheim, OBOS velges.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Anne Solheim, OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Janne Mette Johnsen og Nina Hoff Haraton foreslått.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap 2023

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2023
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap 2023 godkjennes. Styret foreslår overføring av årets overskudd til egenkapital.
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000, som ordinært styrehonorar + kr 175 000 i tilleggshonorar pga. ekstra arbeid utover ordinær drifts år.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 775 000.
✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til kr 775 000 herav kr 175 000 grunnet ekstra arbeid det siste året.
✓ Forslaget ble vedtatt

7. Utvidelse av borettslagets treningsrom

Fremmet av: Martin Owren

Siden opprettelsen av treningsrommet i borettslaget vårt ifjor, har det blitt et populært tilbud blant beboerne, med mange aktive medlemmer som regelmessig benytter seg av treningsrommet. Med det økende antallet aktive brukere har behovet for en utvidelse og forbedring av treningsrommet blitt større.

Styrets innstilling

Styret har innhentet nødvendig informasjon for utvidelse. Dette innebærer:

1. Omdisponering av fellesareal
2. Finansiering av utstyr gjøres gjennom treningsavgift
3. Finansiering av bygningsarbeid for utvidelse av rommet dekkes av borettslaget og overskudd treningsavgift

Treningsavgiften dekker renhold, service og vedlikehold av utstyr og treningsrom.

Styret har fremlagt forslag 2 til vedtak.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det foreslås at borettslaget utvider og forbedrer treningsrommet ved å utnytte deler av det nåværende sykkelparkeringsområdet, som har vist seg å være underutnyttet. Dette vil gi plass for anskaffelse av mer variert treningsutstyr og forbedre treningsfasilitetene. Styret bes om å utarbeide en detaljert plan for



utvidelsen, inkludert kostnadsestimater og foreslåtte utstyrskjøp, og legge denne frem for godkjenning på neste årsmøte

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen gir styret myndighet til å omdisponere ytterligere fellesareal i sykkelrom til treningsrom, se vedlagte skisse.

✓ Vedtatt. Generalforsamlingen stemte først ja til utvidelse av borettslagets treningsrom.

Martin Owren trakk sitt forslag til vedtak 1 under møtet.

8. Valg av tilitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

- Elsie Ogoleh, styreleder på valg
- Rolf Arne Indal, nestleder på valg
- David Aas Correia, styremedlem på valg
- Per Harald Gjerstad styremedlem på valg
- Bjørn Ivar Bore styremedlem ikke på valg

Varamedlemmer:

- Linda Blankson på valg
- Tina Bryntesen på valg

Årsmøte skal velge tillitsvalgte til styret.

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

Vedlagt er innstilling fra valgkomiteen

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Elsie Ogoleh

Følgende stilte til valg:
Elsie Ogoleh

Styremedlem for (2 år)

Følgende ble valgt:
David Aas Correia
Rolf Arne Indal

Følgende stilte til valg:

Linda Blankson
Tina Bryntesen
Edward Chow
David Aas Correia
Per Harald Gjerstad
Marcus Grønli
Rolf Arne Indal

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tina Bryntesen

Følgende stilte til valg:

Linda Blankson
Tina Bryntesen
Edward Chow
David Aas Correia
Per Harald Gjerstad
Marcus Grønli
Rolf Arne Indal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Edward Chow
Christian Lund

Følgende stilte til valg:
Linda Blankson
Edward Chow
Christian Lund
Peter Vo

9. 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:
Elsie Ogoleh

Følgende stilte til valg:
Elsie Ogoleh

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Rolf Arne Indal

Følgende stilte til valg:
Rolf Arne Indal



10. 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 Øystein Schjølberg (3 D) på valg

Generalforsamling skal velge tillitsvalgt til valgkomite.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Nina Hoff Haraton

Stian Juell

Georg Sletteng

Følgende stilte til valg:

Nina Hoff Haraton

Stian Juell

Georg Sletteng



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

23. mai 2024 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 årsmøtet, vil det bli avholdt et beboermøte.

Vi håper så mange som mulig blir værende.

Det vil bli servert drikke og mat.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utvidelse av borettslagets treningsrom
8. Valg av tilitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anne Solheim, OBOS velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2023
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap 2023 godkjennes. Styret foreslår overføring av årets overskudd til egenkapital.

Vedlegg
1. 0731 UPB Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000, som ordinært styrehonorar + kr 175 000 i tilleggshonorar pga. ekstra arbeid utover ordinær drifts år.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 775 000.

Sak 7

Utvidelse av borettslagets treningsrom

Forslag fremmet av:
Martin Owren

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Siden opprettelsen av treningsrommet i borettslaget vårt ifjor, har det blitt et populært tilbud blant beboerne, med mange aktive medlemmer som regelmessig benytter seg av treningsrommet. Med det økende antallet aktive brukere har behovet for en utvidelse og forbedring av treningsrommet blitt større.

Styrets innstilling
Styret har innhentet nødvendig informasjon for utvidelse. Dette innebærer:

1. Omdisponering av fellesareal
2. Finansiering av utstyr gjøres gjennom treningsavgift
3. Finansiering av bygningsarbeid for utvidelse av rommet dekkes av borettslaget og overskudd treningsavgift

Treningsavgiften dekker renhold, service og vedlikehold av utstyr og treningsrom.

Styret har fremlagt forslag 2 til vedtak.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utvidelse av borettslagets treningsrom
- Mot Utvidelse av borettslagets treningsrom

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det foreslås at borettslaget utvider og forbedrer treningsrommet ved å utnytte deler av det nåværende sykkelparkeringsområdet, som har vist seg å være underutnyttet. Dette vil gi plass for anskaffelse av mer variert treningsutstyr og forbedre treningsfasilitetene. Styret bes om å utarbeide en detaljert plan for utvidelsen, inkludert kostnadsestimer og foreslåtte utstyrskjøp, og legge denne frem for godkjenning på neste årsmøte
2. Generalforsamlingen gir styret myndighet til å omdisponere ytterligere fellesareal i sykkelrom til treningsrom, se vedlagt skisse.

Vedlegg
2. omdisponering av rom.pdf

Valg av tilitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

- Elsie Ogoleh, styreleder på valg
- Rolf Arne Indal, nestleder på valg
- David Aas Correia, styremedlem på valg
- Per Harald Gjerstad styremedlem på valg
- Bjørn Ivar Bore styremedlem ikke på valg

Varamedlemmer:

- Linda Blankson på valg
- Tina Bryntesen på valg

Årsmøte skal velge tillitsvalgte til styret.

- 1 styreleder for 1 år
- 1 styremedlem for 1 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 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elsie Ogoleh

Valg av 2 styremedlem for Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for:

- David Aas Correia
- Edward Chow
- Linda Blankson
- Marcus Grønli
- Per Harald Gjerstad
- Rolf Arne Indal
- Tina Bryntesen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- David Aas Correia

- Edward Chow
- Linda Blankson
- Marcus Grønli
- Per Harald Gjerstad
- Rolf Arne Indal
- Tina Bryntesen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Lund
- Edward Chow
- Peter Vo

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling, begrunnelse og beskrivelse av kandidater.pdf

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:

- Elsie Ogoleh

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rolf Arne Indal

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 Øystein Schjølberg (3 D) på valg

Generalforsamling skal velge tillitsvalgt til valgkomite.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- -
- Georg Sletteng
- Stian Juell

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Elsie E Ogoleh	Selma Ellefsens Vei 3 L
Styremedlem	Bjørn Ivar Bore	Selma Ellefsens Vei 3 F
Styremedlem	David Aas Correia	Selma Ellefsens Vei 3 D
Styremedlem	Per Harald Gjerstad	Selma Ellefsens Vei 3 G
Styremedlem	Rolf Arne Indal	Selma Ellefsens Vei 3 D
Varamedlem	Linda Blankson	Selma Ellefsens Vei 3 D
Varamedlem	Tina Bryntesen	Selma Ellefsens Vei 3 E

Delegert til generalforsamlingen i OBOS	
Delegert	
Elsie E Ogoleh	Selma Ellefsens Vei 3 L
Varadelegert	
Rolf Arne Indal	Selma Ellefsens Vei 3 D

Valgkomiteen	
Stian Juell	Selma Ellefsens Vei 3 L
Øystein Schjølberg	Selma Ellefsens Vei 3 D
Georg Horn Sletteng	Selma Ellefsens Vei 3 L

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post: ulven.park@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ulven Park Borettslag
Borettslaget består av 342 andelsleiligheter.
Ulven Park Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923254625, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
122 501

Første innflytting skjedde i 2021. Tomten ble kjøpt i 2021.
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Ulven Park Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Det har i perioden siden generalforsamling (23. mai 2023) vært avholdt 12 styremøter og hatt 10 åpent styrerom.

Styret har behandlet over 260 styresaker, godkjent 10 søknader om bruksoverlating og 48 nye andelseiere.

Besvart ca 1400 e-poster, ca 1500 meldingstråder på Vibbo fra beboere, ca 40 leverandørmøter, publisert 152 Nyheter og det har vært ca 440 oppslag. Flere styremedlemmer har vært på ulike kurs og samlinger i regi av Obos, blant annet det årlige høstseminaret og styrelederkonferansen for å oppdatere kunnskap og læring.

I tillegg til administrative oppgaver og forfallende arbeid, har styret hatt fokus på følgende temaer.

Økonomi

- Renteforhandlinger kontinuerlig igjennom året
- Sparing for fremtidig vedlikehold (Nibor-90 og sparekonto)
- Krediteringer av leverandører som følge av dårlig oppfølging fra leverandør, arbeid, ikke fulgt avtaler, m.fl.

Reklamasjoner

Tre reklamasjonsmøter med Veidekke DA og Obos, fremdrift og plan for saker for fellesarealer og helhet for beboere samt gårdsrom (beplantning, serviceavtaler). Dette er saker som nødaggregat, lekkasjer, balkongdører, ventilasjon, varmeanlegg, løfteramper, heiser, garasje ol.

- Purret opp og fulgt opp status på reklamasjoner
- Gjennomført befaringer og ettergått utbedringer
- Planlagt ferdigstilling 01 juli 2024
- Takterrasser, pågående utbedringer (3A-M)
- Bytte av sokler som har hatt vanninntrenging (reklamasjon)

Vedlikehold

- Periodisk vedlikehold på borettslaget fellesanlegg og systemer
- Oppfølging av serviceavtaler og leverandører for borettslaget
- Planlagt maling av oppganger i 1.etg i 2024, samt spillrom, hobbyrom og styrerom
- Montert opp koster og snøskuffer til alle oppganger
- Service, drift og renhold av treningsrom
- Satt opp vedlikeholdsplan med hjelp fra Obos Prosjekt med planlagt vedlikehold og kostnader
- Resatt heiser ved stans (ca. 20 ganger)

- Dørskilt til fellesrom og målerskap
- Sluttstille brikkesystem implementasjon - gå over til online system, integrere unloc til saltolesere
- Sameiet har gjennomført renhold og vask i garasje, brøyting og vårrengjøring av gårdsrommet

Avtaler

Bytte av leverandør på Renhold, vaktmester og brøyting (avtale for vaktmester og brøyting ligger i sameiet).

Bakgrunn for bytte av leverandør, er at styret ikke har vært fornøyd med leveransen over lengre tid.

Det ble innhentet 5 tilbud, av disse sto vi mellom 2 tilbud til slutt.

I valget av Conluo som leverandør, ble det vektlagt følgende:

- Kvalitet og pris
- Fleksibilitet og nærhet til oss
- Egen områdeansvarlig
- Gode referanser
- De leverer tjenester til Quality Living, gode synergier som gjør at de er på området hver dag og de tilbyr beboer service for renhold (flyttevask).

Vekter -Bomiljøteneste

Styret avsluttet vektertjenesten i samarbeid med sameiet april 2024 etter evaluering av kost og nytte.

Markiser

Pågående forhandling avtale på markiser og solskjerming.

HMS

Vernerunde gjennomført med vekt på frie rømningsveier og oppbevaring av gjenstander kjeller/ bodområder. Grunnet mange barnevogner i de øvrige fellesarealene ble det etablert soner for parkering av disse i underetasjen. Beboere er ansvarlige for å sikre frie rømningsveier.

Grunnet fjorårets ekstreme hete var styret nødt til å stenge takterrasse for grilling og røyking i tråd med anbefalinger fra brannetaten sentralt. Styret har gått til innkjøp av brannsikre askebeger og pulverapparater i skap til hver takterrasse. Styret vil fortsatt følge etatenes og kommunens anbefalinger.

Strøing på vinteren er viktig, slik at beboere opplever det som trygt å ferdes ute. Det har vært noen avvik fra leverandør gjennom perioden som har blitt tatt tak i.

Brann og rømningsøvelse

Styret har erfart at beboere ikke trekker til oppstillingsplass. Dette må bli bedre, da dette er viktig for sikkerheten og tilgang for de som skal utføre sikringsarbeid.

Brann i blomsterkasse i bolig, mannskap på stedet. Men det var nødvendig å purre opp instruksene ved tilhørende sentral. (grunnet brann i Oslo på takterrasse samme tid var det et annet distrikt som kom til unnsetning)

Grunnet fjorårets ekstreme hete var styret nødt til å stenge takterrasse for grilling og røyking i tråd med anbefalinger fra brannetaten sentralt. Styret har gått til innkjøp av brannsikre askebeger og pulverapparater i skap til hver takterrasse. Styret vil fortsatt følge etatenes og kommunens anbefalinger.

Det har vært en del avvik på selve brannsentralene. Dette kan gi noe misvisende informasjon som at sentralene ikke fungerer, men vi kan forsikre om at de fungerer etter hensikt. Brannsentralsystemet er et moderne system som fanger alle feilmeldinger, og i enkelte tilfeller kører dem opp slik at det se ut som det er mer enn det er. Dessverre har det vært noen utfordringer med programvaren som er levert av systemleverandør, og vi har derfor / og er fortsatt i gang med å oppdatere til siste versjon. Siste versjon vil fjerne en del av de feilaktige avvikene som ligger inne. Samtidig skal vaktmester få grundig opplæring i å avlese feilmeldingene slik at de kan sile ut hva som er reelt avvik og ikke slik at rapporteringen fungerer optimalt.

Brannøvelse

Gjennomførte brannøvelse 29.11.23 med servering av gløgg. Her ble det avdekket en mangel på manuelle meldere i underetasjen, hvilket gjorde at selve evakueringen tok lengere tid enn den skulle. Dette problemet var knyttet til programvaren og er nå fikset.

Egenkontroll

Styret sender ut oppfordring til egenkontroll av bolig forbindelse med brannøvelsen

Styrets medlemmer har siden mai måned stanset ca. 8 falske brannalarmer. Borettslaget har en avtale med Avarn på brannalarm

Avfallshåndtering

- Oppstart pappriver
- Tilbakemeldinger og deling av nettside for status på avfallsuganlegg
- Det har vært mye dialog med leverandør og Obos Infrastruktur
- Gjennomført og oppdatert beredskapsplan
- Utvidet tømmetider for å redusere hensatt avfall og mer effektiv drift
- Egen konteinere for farlig avfall og andre spesialavfall
- Fulgt opp Ulven Retur AS og Logiwaste mht til regnskap og budsjett, samt styrerepresentasjon

Vibbo og annen kommunikasjon

- Etablert Nabolag med Ulven T og eierseksjonssameiet Selma Ellefsens vei
- Oppdatert og vedlikehold Vibbo temaer i borettslag og Nabolag
- Gruppe- og arrangement funksjon
- Gitt en rekke tilbakemeldinger om ønsket funksjonalitet
- Gjennomgang beboerforespørsler på Vibbo
- Oppdateringer via skjerm i oppganger

Kommunikasjon med styret foregår via Vibbo meldingsfunksjon med beboere. Ekstern kommunikasjon foregår via e-post til styret, dette er leverandører, meglere, selgere, forretningsfører, fremtidige beboere, bydelen, Oslo kommune ol.

Nærmiljø

- Deltatt på 2 BU møter for Bydel Bjerke
- Underskriftskampanje trafiksikkerhet Ulvenveien
- Befaring med bystyrets utvalg for Samferdsel og Miljø ifb. innbyggerforslag
- Dialog med Pådriv angående påvirkningsarbeid Stor-Økern
- Dialog bydel Bjerke, ansatte for Ulven og SaLTo koordinator Bydel Bjerke
- Hatt oppslag i Akers Avis/Groruddalen vedrørende trafiksikkerhet.
- Fått opp fartshumper i gatetun S6 og Selma Ellefsens vei
- Skilting Ulven park borettslag og Ulvenparken (informasjon, innkjøring forbudt, med mer).
- Undersøkelser lydnivå datasenter Stack Infrastructure
- Stiftelse av Ulven velforening i samarbeid med representanter fra Ulven T og Ulven Vest
- Arbeidsmøte med flere fra nærområde rundt prosjekt Construction City

Hobbyrom (1 etg oppgang 3F)

Hobbyrommet er blitt oppgradert med nye benker og bord. Det er også installert en stor TV skjerm med tilkoblingsmuligheter.

Spillrom (U1 oppgang 3E)

Etter fjorårets dugnad, ble spillrommet etablert med booking og tildeling av nøkkel. Senere ble det åpent spillrom med mulighet for å booke tid, men grunnet hærverk ble rommet stengt kort tid etter.

Nytt utstyr og innredning klart på dugnad 2024 og det går tilbake til booking og tildeling av nøkkel.

Treningsrom (store sykkelrom ved 3ABC)

- Treningsrommet åpnet i august 2023 og fikk navnet Ulven Park Gym. pr i dag er det ca 350 medlemmer.
- Det ble etablert en Vibbo-gruppe der informasjon blir lagt ut om treningsrommet.
- Det har vært personlige trenere som hadde gjennomgang av utstyret i november.
- Etter innspill og ønsker i vibbogruppen Ulven Park Gym, ble satt inn ytterligere treningsapparater/utstyr i desember.
- Maling av treningsrommet ble gjennomført gjennom dugnad. Yttervegger gjenstår enda (satt på hold).
- Vaskerutiner fulgt opp og forbedret

Skryt til beboere for å holde orden på rommet.

Arrangementer

- Sommerfest
Det var servering av mat og drikke, samt det ble egenorganisert underholdning og leker. Lekene som ble kjøpt inn er blitt plassert i hobbyrommet til fellesbruk.
- Fotballturnering
Ble arrangert i samarbeid med Nabolagshuset, og Ulven T. Maten sponset av kiwi og søkte om frivillighetsmidler fra bydelen til fotballmålene, noe som ble innvilget. Tusen takk til alle beboere som bidro.
- Julegrantenning
Med servering av gløgg, kakao og pølser ble organisert i samarbeid med Nabolagshuset OBOS, Ulven T og Ulven Vest. Det var følgende aktiviteter: juleverksted, godteripose til barna, nissen og musikkinnslag.
- Is- bane
I samarbeid med Nabolagshuset og Ulven T ble det arrangert en sosial samling. Tusen takk til beboere som stilte opp for å få laget en isbane.
- Dugnad
Gjenbrukstelt, søppelplukking, vedlikehold gangvei, planting av blomster, olje skillevegger, spillrom mm. Sosialt for barn og voksne.
- Beboermøte
Arrangere beboermøte i etterkant av Årsmøte for å informere planer for neste periode og innspill fra beboere.
- Kurs og informasjonsmøter
Byggteknikk og juridiskkurs for beboere i Ulven Park
Informasjonsmøter i regi av Obos

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til sameiet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentøkninger.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann / avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ulven Park Borettslag.

Lån

Ulven Park Borettslag har ett lån i OBOS-banken. Flytende rente, 5,15 % ved årsslutt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettet til kr 240 000 for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Styret vil vurdere en ytterligere økning av felleskostnadene høsten 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SELMA ELLEFSENS VEI EIERSEKSJONSSAMEIE

Borettslaget er medeier i Selma Ellefsens vei Eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2023 satt bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om Selma Ellefsens vei Eierseksjonssameie, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



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 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgie en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 16. april 2024

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.					
5 366 512 2 822 329 5 366 512 5 324 547					
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		17 522 729	28 839 783	36 649 000	4 849 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	192 281	50 957	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-747 867	-488 067	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	3 112 200	15 518 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 112 200	-15 518 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-17 485 680	-26 011 100	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 730	-1 835	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		479 301	154 445	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-41 966	2 544 183	36 649 000	4 849 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.					
		5 324 547	5 366 512	42 015 512	10 173 547

SPESTIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 131 774	5 947 280
Kortsiktig gjeld	-4 807 227	-580 768
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		
	5 324 547	5 366 512

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		43 426 200	23 900 083	32 988 360	53 849 808
Innkrevde felleskostnader	2	10 593 459	10 469 866	12 794 640	13 408 192
Ladeinntekter EL-bil		0	28 019	0	0
Andre inntekter	3	648 625	136 393	0	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		54 668 284	34 534 361	45 783 000	67 458 000

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-112 800	-56 400	-57 000	-85 000
Styrehonorar	5	-800 000	-400 000	-685 000	-600 000
Avskrivninger	14	-192 281	-50 957	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 000	-20 313	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-228 510	-219 300	-231 000	-240 000
Konsulenthonorar	7	-19 563	-29 911	-50 000	-50 000
Kontingenter		-68 400	-68 400	-69 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 694 409	-1 197 485	-1 412 000	-1 600 000
Kommunale avgifter	9	-135 967	-1 516 124	-1 500 000	0
Kostnader sameie	22	-6 704 637	-3 360 602	-3 200 000	-7 000 000
Energi/fyring		194	-16 875	-700 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-76 950	-76 950	-77 000	-80 000
Andre driftskostnader	10	-1 265 934	-825 240	-1 133 000	-1 341 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 317 257	-7 838 557	-9 134 000	-11 236 000

DRIFTSRESULTAT FØR IN:	43 351 027	26 695 804	36 649 000	56 222 000
Innbetalt andel fellesgjeld	17 485 680	26 011 100	0	0
DRIFTSRESULTAT		60 836 707	52 706 904	36 649 000 56 222 000

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	11	115 660	35 170	0	0
Finanskostnader	12	-43 429 638	-23 902 291	0	-51 373 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-43 313 978	-23 867 121	0	-51 373 000

ÅRSRESULTAT	17 522 729	28 839 783	36 649 000	4 849 000
--------------------	-------------------	-------------------	-------------------	------------------

Overføring:				
Til annen egenkapital	17 522 729	28 839 783		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 217 865 217	1 217 396 000
Tomt		330 000 000	330 000 000
Andre varige driftsmidler	14	523 479	437 110
Miljøbankkonto, øremerket		125 914	368 489
SUM ANLEGGSMIDLER		1 548 514 610	1 548 201 599
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	83 621
Forskuddsbetalte kostnader		13 964	2 081
Andre kortsiktige fordringer	15	524 762	778 356
Energiavregning	20	22 062	41 166
Driftskonto OBOS-banken		7 006 828	1 888 273
Skattetrekkskonto OBOS-banken		127	0
Sparekonto OBOS-banken		1 026 900	3 153 782
Sparekonto OBOS-banken II		1 537 131	0
SUM OMLØPSMIDLER		10 131 774	5 947 280
SUM EIENDELER		1 558 646 384	1 554 148 879
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 342 * 5 000		1 710 000	1 710 000
Annen egenkapital	16	89 632 841	72 110 112
SUM EGENKAPITAL		91 342 841	73 820 112
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	997 522 420	1 015 008 100
Borettsinnskudd	18	464 218 800	464 218 800
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	633 747	154 446
Avsetning bomiljøtiltak	19	121 349	366 654
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 462 496 316	1 479 748 000

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	303 345	385 670
Påløpte renter	4 503 882	189 098
Påløpte kostnader	0	6 000
SUM KORTSIKTIG GJELD	4 807 227	580 768

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

1 558 646 384	1 554 148 879
---------------	---------------

Pantstillelse	21	3 447 396 000	3 447 396 000
Garantiansvar	22	1 391 924	1 832 142

Oslo, 10.04.2024
Styret i Ulven Park Borettslag

Elsie E Ogoleh /s/ Bjørn Ivar Bore /s/ David Aas Correia/s/

Per Harald Gjerstad /s/ Rolf Arne Indal /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKRERDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 195 320
Garasjeleie	262 327
Eiendomsskatt	135 812
Kapitalkostnader på IN-lån	41 480 506
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 945 694
Overført til kapitalkostnader	-43 426 200
SUM INNKRERDE FELLESKOSTNADER	10 593 459

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Tilskudd Oslo kommune	20 000
Diverse	81 094
Miljøfond	391 971
Nettinnbetalinger	141 900
Nøkler	9 410
Utleie	4 250
SUM ANDRE INNTEKTER	648 625

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-112 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-112 800

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023 og er på kr 600 000 og et tilleggshonorar på kr. 200 000 pga. oppstartsår. I tillegg har styret deltatt på flere kurs, heldagsmøte ved oppstart av ny styreperiode og julebord, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 656
SUM KONSULENTHONORAR	-19 563

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-861 024
Drift/vedlikehold VVS	-55 753
Drift/vedlikehold elektro	-242 787
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 070
Drift/vedlikehold heisanlegg	-361 112
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 237
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-104 969
Kostnader dugnader	-8 458
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 694 409

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-135 967
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-135 967

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-22 910
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 100
Diverse leiekostnader/leasing	-395 185
Driftsmateriell	-13 285
Vakthold	-1 057
Renhold ved firmaer	-527 542
Andre fremmede tjenester	-107 688
Kontor- og datarekvisita	-466

Trykksaker	-633
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 016
Andre kontorkostnader	-5 359
Kontingenter	-39 071
Bank- og kortgebyr	-3 199
Velferdskostnader	-90 265
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 265 934

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	21 918
Renter av sparekonto i OBOS-banken	93 106
Andre renteinntekter	636
SUM FINANSINNTEKTER	115 660

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 426 200
Renter på leverandørgjeld	-193
Andre rentekostnader	-3 245
SUM FINANSKOSTNADER	-43 429 638

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2021	1 217 396 000
Tilgang i år	469 217

SUM BYGNINGER	1 217 865 217
----------------------	----------------------

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	-16 656
Avskrevet i år	-99 934
	183 212

MØBLER

Tilgang 2023	58 450
Avskrevet i år	-8 104
	50 346

Møbler

Tilgang 2022	33 401
Avskrevet tidligere	-2 873

Avskrevet i år	-11 134	19 394
PC med utstyr		
Tilgang 2023	26 508	
Avskrevet i år	-8 099	18 408
Sykkel servicestasjon		
Tilgang 2022	131 188	
Avskrevet tidligere	-25 509	
Avskrevet i år	-43 729	61 950
Videoutstyr		
Tilgang 2022	23 677	
Avskrevet tidligere	-5 919	
Avskrevet i år	-7 892	9 865
TRENINGSMIDLER		
Tilgang 2023	193 693	
Avskrevet i år	-13 389	180 304

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	523 479
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-192 281
--------------------------------	-----------------

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	239 210
Utbygger	285 552

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	524 762
---	----------------

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 978 061
Egenkapital fra IN tidligere år	68 169 100
Egenkapital fra IN 2023	17 485 680
Reduksjon EK fra IN	0

SUM ANNEN EGENKAPITAL	89 632 841
------------------------------	-------------------

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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,15 %. Løpetiden er 40 år.

	-1 083 177	
Opprinnelig 2021	200	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	68 169 100	
Nedbetalt i år, IN	17 485 680	
		-997 522 420
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-997 522 420

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 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	
3007		150
3039		200
3051		600
3041, 6030		1 100
4045, 5032		1 150
3045, 3046, 4046		1 200
3049, 3050		1 250
2035, 4049, 4050, 5045, 9014		1 300
3020, 4020, 4039, 4042, 5042, 5049		1 350
5050		1 350
3036, 4003, 5024		1 400
1010, 2010, 4002, 4029, 5036		1 450
2039, 3010, 4010		1 500
1017, 1023, 1036, 2013, 2020, 3035		1 550
3042, 4035, 5010		1 550
2036, 3024, 4024, 4028, 4040, 5020		1 600

5028, 5035, 5039, 6010, 6035, 6039	1 600
6042	1 600
1013, 2002, 2006, 3021, 3029, 4025	1 650
4036, 6020, 6024, 6028	1 650
1003, 1007, 1026, 1042, 3002, 3006	1 700
3013, 3017, 4006, 4013, 4021, 5021	1 700
5025, 5029, 6025, 6036	1 700
2003, 2007, 3003, 3023, 4017, 5002	1 750
5006, 5013, 6021, 6029	1 750
2043, 3014, 4007, 5017, 6002, 6006	1 800
6013, 6017	1 800
2017, 4012, 4014, 5003, 5007, 5014	1 850
6003, 6007, 7010	1 850
6014	1 900
4038, 8010, 8013, 8017	1 950
4041, 5038, 7006, 7013	2 050
7002, 7017	2 100
2038, 4047, 5047, 8002, 8006	2 150
5034, 8014, 9013	2 200
7003, 7007, 7014, 7028, 7039, 8018	2 250
7020, 7024, 7035, 7042, 8003, 8007	2 300
1040, 3047, 4048, 8039	2 350
2026, 2042, 3030, 3048, 4016, 6012	2 400
8020, 8021, 8024, 8035, 8042, 10013	2 400
1024, 2012, 3009, 7021, 7025, 7029	2 450
7036	2 450
1021, 1027, 3027, 3038, 5018	2 500
1038, 1043, 2027, 3044, 4027, 5011	2 550
5048, 6016, 6018, 7008, 8036, 9028	2 550
11013	2 550
3012, 5009, 5041, 8025, 8029, 10014	2 600
2023, 6009, 6023, 6027, 6038, 6041	2 650
3005, 4043, 5044, 10028	2 700
1005, 4005, 4011, 4051, 5012, 9029	2 750
11014, 12013	2 750
5005	2 800
2040, 3034	2 850
2015, 3040, 4018, 5016, 6005, 10029	2 900
4032	2 950
2001, 4023, 4031, 5043, 12014	3 000
3001, 5023, 5027, 5031, 5040, 6032	3 050
3016, 4001, 6031, 6040	3 100
3011, 5001	3 150
4030, 5037, 8001	3 200
1037, 5030	3 250
2037	3 300
1015, 5019, 6011, 7012, 7018	3 350

3022, 3026, 3037, 4008, 8012, 8040	3 400
9012	3 400
2008, 5008, 7005, 7016	3 450
5022, 5026, 7009, 7022, 7038, 8008	3 500
1008, 3008, 6004, 6022, 7037, 8005	3 550
8016	3 550
5051, 6037, 8009	3 600
7019, 8022, 8037, 8038, 10012	3 650
1004, 4022, 4037, 5004	3 700
6001, 6026, 11012	3 750
3004	3 800
4004, 7031	3 850
6015	3 950
6019, 7023, 7027, 7040, 7041	4 050
4015, 6008, 12012	4 100
7011, 8023, 8027, 8031, 8041	4 150
4034	4 250
5015, 7043, 8011, 9027	4 300
8043	4 450
7001, 10027	4 550
6034, 9030	4 650
9015	4 700
7004	4 750
10015	5 000
7015, 8004, 11015	5 200
7026, 7030, 8015	5 250
8030	5 350
10030	5 400
8019	5 500
8026	5 700
12015	5 800
	6 100
8034	7 550

NOTE: 18	
BORETTSINNSKUDD	
Opprinnelig 2021	-134 218 800
Opprinnelig 2020	-330 000 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-464 218 800

NOTE: 19	
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Avsetning bomiljøtiltak	-121 349
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-121 349

NOTE: 20	
ENERGIAVREGNING	
INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 393 166
SUM INNTEKTER	-2 393 166

KOSTNADER	
Overført	2 415 228
SUM KOSTNADER	2 415 228

SUM ENERGIAVREGNING	22 062
----------------------------	---------------

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

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

NOTE: 21	
PANTSTILLELSE	
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	464 218 800
Pantelån	997 522 420
Beregnete IN-forpliktelser	85 654 780
TOTALT	1 547 396 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 217 865 217
Tomt	330 000 000
TOTALT	1 547 865 217

NOTE: 22	
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG	

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

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr. 1 391 924,-.

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. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411) med polisenummer. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 31. januar og 30. juli på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 631 008	3 292 148	9 552 000	9 684 000
Ladeinntekter EL-bil		296 427	155 115	180 000	300 000
Andre inntekter	3	1 347 022	249 999	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 274 457	3 697 262	9 732 000	9 984 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	0	-14 100	-18 000
Styrehonorar	5	-125 000	0	-100 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-11 406	-8 213	-11 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-140 870	-135 450	-143 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-12 706	-7 920	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-505 982	-75 016	-352 000	-470 000
Forsikringer		-585 824	-591 198	-589 000	-650 000
Kommunale avgifter	9	-2 730 799	-786 712	-2 380 000	-2 608 000
Ladekostnader EL-bil		-351 723	-240 021	-180 000	-200 000
Energi/fyring	10	-1 143 575	-1 411 145	-4 159 000	-4 240 000
TV-anlegg/bredbånd		-46 665	-41 999	-50 000	-50 000
Andre driftskostnader	11	-1 170 322	-908 996	-922 000	-1 408 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 842 497	-4 206 669	-8 920 100	-9 948 000
DRIFTSRESULTAT		431 959	-509 408	811 900	36 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 229	680	0	0
Finanskostnader	13	-3 554	-3 468	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-325	-2 788	0	0
ÅRSRESULTAT		431 635	-512 195	811 900	36 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-512 195		
Reduksjon udekket tap		431 635	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		231	11 805
Kundefordringer		143 268	116 978
Forskuddsbetalte kostnader		226 926	155 852
Andre kortsiktige fordringer	14	50 378	245 457
Energiavregning	16	0	25 047
Driftskonto OBOS-banken		678 517	255 071
SUM OMLØPSMIDLER		1 099 320	810 209
SUM EIENDELER		1 099 320	810 209
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-245 606	-677 241
SUM EGENKAPITAL		-245 606	-677 241
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 177	22 595
Leverandørgjeld		343 615	1 047 445
Påløpte kostnader		451 163	417 410
Energiavregning	16	536 972	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 344 926	1 487 450
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 099 320	810 209
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2024
Styret i Selma Ellefsens Vei Eierseksjonssameie

Per Harald Gjerstad /s/ Roger Kongerud /s/ Sten Rune Kristiansen /s/

Elsie E Ogoleh /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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	5 201 408
Garasjeleie	429 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 631 008

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Rette til vareleveringslomme	250 000
Etterbetaling felleskostnader og ekstra kapital	1 097 022
SUM ANDRE INNTEKTER	1 347 022

NOTE: 4
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: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 125 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 5 665, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 406.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 706
SUM KONSULENTHONORAR	-12 706

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-35 681
Drift/vedlikehold elektro	-28 420
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-81 085
Drift/vedlikehold heisanlegg	-14 150
Drift/vedlikehold brannsikring	-132 938
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-123 316
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 400
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-85 331
Egenandel forsikring	6 000
Kostnader dugnader	-660
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-505 982

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 547 815
Renovasjonsavgift	-1 160 537
Avgift for søppelsugeanlegg	-22 447
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 730 799

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 106 090
Andre fyringskostnader	-37 485
SUM ENERGI / FYRING	-1 143 575

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Diverse leiekostnader/leasing	-9 250
Vaktmestertjenester	-339 140
Vakthold	-654 021
Renhold ved firmaer	-6 630
Snørydding	-125 731
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 665
Andre kontorkostnader	-25 676
Bank- og kortgebyr	-2 110
Velferdskostnader	-599
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 170 322

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 998
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	231
SUM FINANSINNTEKTER	3 229

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER	
Renter på leverandørgjeld	-3 554
SUM FINANSKOSTNADER	-3 554

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Coor Service Management AS	1 905
Viderefakturerte fakturaer	48 473
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	50 378

NOTE: 15
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: 16

ENERGIAVREGNING	
INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 935 398
SUM INNTEKTER	-2 935 398

KOSTNADER	
Techem	221 531
Fjernvarme	2 176 896
SUM KOSTNADER	2 398 426

SUM ENERGIAVREGNING	-536 972
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. 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.



Grønn: Dagens størrelse på treningsrom
 Blå: Ønsket området i sykkelrom for omdisponering til treningsrom

Valgkomiteens innstilling:

- A. Elsie Ogoleh, Styreleder for 1 år
- B. Tina Bryntesen, Styremedlem for 2 år
- C. Rolf Arne Indal, Styremedlem for 1 år
- D. David Aas Correia, Styremedlem for 2 år
- E. Christian Lund, Varamedlem for 1 år
- F. Edward Charles Chow Varamedlem for 1 år

Andre kandidater: Per Harald Gjerstad, Linda Blankson, Peter Vo, Marcus Aurelio Ruud Grønli, Line Dahl Strømberg (trakk seg).

Valgkomiteens begrunnelse:

Valgkomiteen har gjennomført en grundig prosess for å sikre den best mulige sammensetningen av styret, med fokus på forskjellige kompetanse, kjønn og beboere i ulike livsfaser. Valgkomiteen har gjennomført samtaler med samtlige av styrets medlemmer og potensielle kandidater.

Gjennom flere møter og kontinuerlig dialog har vi vurdert kandidatenes ferdigheter og erfaring i lys av styrets nåværende og fremtidige behov. Vår oppgave har vært å balansere behovet for fornyelse med viktigheten av kontinuitet. Det er essensielt at styret ikke bare opprettholder sin erfaring og kunnskap, men også fornyes med nye perspektiver og kompetanser som kan styrke styrets totale effektivitet.

Ved årets valg har valgkomiteen fått inn flere gode forslag, og selv om ikke alle kan inkluderes denne gangen, er det kandidater som kan komme inn i styret på et senere tidspunkt.

Innstillingen vi presenterer er resultatet av denne omfattende vurderingsprosessen. Vi har lagt stor vekt på å identifisere de kompetanseområdene hvor styret trenger styrking, basert på en vurdering av styresammensetning og utfordringer. Dette har ført til et forslag som sikrer en balansert blanding av kontinuitet og fornyelse.

Valgkomiteen ønsker å understreke at innstillingen må sees på som en helhet. Vi anbefaler at innstillingen blir betraktet i sin helhet og godkjent som foreslått for å best mulig møte borettslagets behov både i dag og i fremtiden.

Kandidater til styret i Ulven Park Borettslag

Elsie Ogoleh

Kandidat som styreleder

34 år, Selma Ellefsens vei 3L

Jeg har bodd på Ulven siden 2012 og flyttet til borettslaget når det sto ferdig i 2021. Siden innflyttingen og en tid før det har jeg vært engasjert i borettslaget som beboerrepresentant og senere valgt som styreleder. Jeg ønsker å fortsette å bidra til borettslaget og området rundt. For meg er det viktig å sørge for at beboere trives og får et ønske om å bli boende i borettslaget/området og at vi sammen skaper et trygt og godt sted å bo. I styret er det viktig for meg å ha representanter som ser på helhet og tenker langsiktig i styrearbeidet. Man må ha evne til å planlegge, vurdere, gjennomføre og evaluere, så man kan få til gode service, drift- og vedlikeholdsrutiner samt benytte borettslagets midler på en fornuftig måte. Man trenger en som har utholdenhet og tålmodighet siden borettslaget er inne i en periode med reklamasjoner og overføringer/endring, som krever at man har tid til å følge tett på. Min bakgrunn og ferdigheter gjør meg til en god kandidat til styreledervervet.

Rolf Arne Indal

Kandidat til styret

Jeg heter Rolf er 43 år og bor i oppgang 3D. jobber i INC/4Service med utleie av coworking/kontorlokaler i Oslo. Flyttet inn i borettslaget da det var nytt og var først beboerrepresentant, og ble så valgt inn i styret. I styreperioden som har vært, har jeg vært nestleder og ønsker å fortsette å bidra til at vi har en god økonomi og en god plan for vedlikehold.

Jeg ønsker å fortsette å bidra til at vi har en god økonomi og en god vedlikeholdsplan. Jeg ønsker å være med i styret fremover, for å bidra til et godt naboskap og utvikle borettslaget og nærområdet til et hyggelig sted for alle.

Per Harald Gjerstad

Kandidat til styret.

f. 19.08.62 , Selma Ellefsens vei 3G, (leil H0804)

Hvorfor jeg ønsker å sitte i styret: Jeg har sittet 2 år i styret, og ønsker å ta gjenvalg. Vi er nå et vel fungerende og godt styre. Det tar litt tid for et nytt styremedlem å komme seg inn i rutiner, arbeidsoppgaver, og bli kjent med de ulike selskapene og kontaktpersonene som vi forhandler med og forstå kompleksiteten i utfordringene som styret og borettslaget møter i hverdagen.

Jeg ønsker å bidra til at Ulven park blir et godt sted å bo. Vi har mange mindre leiligheter i borettslaget og mange unge beboere som vel ser på oss som et kort opphold å bo på veien, jeg har tenkt å bo her i mange år.

Jeg er utdannet jurist, og har praktisert som advokat siden 1993. En del av utfordringene vi nå har i borettslaget krever juridisk innsikt, jeg tenker da særlig på hvordan vi skal håndtere vedlikehold, reparasjoner og reklamasjoner. Jeg bruker i dag daglig fra 0,5 til 2 timer på styrearbeid.

Det er viktig å kunne ta realistiske og kloke beslutninger i et styre på vegne av beboerne, og jeg ønsker å bidra til at Ulven Park blir et attraktivt og godt sted å bo.

Tina Bryntesen

Kandidat til styret.

Mitt navn er Tina Bryntesen (37 år). Jeg bor i oppgang 3E med samboer og en 5-åring som går i barnehagen i bakgården. Jeg jobber hos Norsk institutt for vannforskning (NIVA) med analyse av vann og miljøovervåking, noe jeg har gjort i 8 år nå. Fritidsaktiviteter kan være så mangt, fra å gå på pønk-konserter og spille dataspill til å brodere korrsting. Men de siste par årene har jeg fått øynene opp for dyrking og hagearbeid, og jeg har kost meg masse med å være med i samdyrkelaget.

Jeg har vært varamedlem i styret det siste året. Som vara har jeg fått noe innsyn i styrearbeidet som gjøres, og jeg ønsker nå å bidra mer som fullverdig styremedlem. Fra jobben på NIVA er jeg vant med at arbeid skal gjøres nøye og systematisk, men også effektivt. Dessuten er det viktig med god kommunikasjon og å se problemstillinger fra ulike perspektiver. Dette vil jeg ta videre med inn i styrearbeidet dersom jeg blir valgt inn.

David Aas Correia

Kandidat til styret

31 år, Oppgang 3D

Jeg har sittet i styret siden vi tok over borettslaget og ønsker å stille til gjenvalg i år. Noen av mine ansvarsområder har vært Vibbo og kommunikasjon, skjermer i oppganger, Unloc, nøkkel og brikker, reklamasjoner, avfallssug og dialog med Obos Infrastruktur og Logiwaste, påvirkningsarbeid mot Obos og bydelen, og masse mer. Arbeidet er langt fra ferdig og jeg ønsker å fortsette å kjempe for deres saker i en ny periode.

Dere kan stole på at jeg opptrer med integritet og tar styreansvaret på alvor. Jeg er opptatt av å forvalte våre verdier på en ansvarlig måte og bidra til borettslaget og området fortsetter å være et attraktivt og hyggelig sted å leve og være.

Takk til alle jeg har fått møte og prata med disse siste årene. Håper på mange flere samtaler og saker vi kan samarbeide på.

Linda Blankson

Kandidat til styret.

Info ettersendes.

Marcus Grønli

Kandidat til styret

Jeg tror jeg kan ha mye nyttig å bidra med - både på det faglige nivået men også med tanke på min vilje til å bidra til et enda tryggere, sunnere og godt bomiljø - styret gjør allerede en kjempegod jobb i dag, og jeg blir gjerne med på den videre "reise.

Peter Vo

Kandidat som vara.

Peter Vo, jeg er 32 år gammel og er gift med min kone An Vu.

Vi flyttet akkurat inn i leilighet 8019 i bygg F og jeg ønsker å stille til valg som varamedlem i Ulven Park borettslag i første omgang.

Jeg jobber som IT-konsulent i Capgemini, men utdannet Master i Farmasi i 2016.

Jeg har erfaring som nestleder i garasjesameiet på Lørenvangen Garasjesameie, men også som styremedlem og varamedlem i Solhatt boligsameie.

Jeg er motivert til å skape et trivelig og velfungerende bomiljø, og har alltid være delaktig og aktiv i sameiet/borettslaget. Jeg er overbevist om at min innsats og mitt bidrag kan være med på å tjene borettslaget på en positiv måte.

Det er allerede flere ting i borettslaget hvor jeg ser forbedringspotensiale, og som kunne være tatt opp til diskusjon.

Edward Chow

Kandidat til styret og varamedlem.

Jeg er en glad person som liker å hjelpe andre, noe som som kommer frem i min deltakelse som frivillig i forskjellige organisasjoner. Jeg har barn i forskjellige alder som går på skole i nærmiljøet (Hasle og Helsfyr), og brenner for å til et best mulig nærmiljø. Med min tekniske kunnskap og evne til å se helheten så ønsker jeg å bidra så godt jeg kan til et trygt og godt nærmiljø. Jeg har erfaring med styrearbeid som styreleder og styremedlem, og hatt roller som innebar kontakt med politiet, velforening og andre styrer i nabolaget. Utenom å være fast kontaktperson for vaktmester, renhold, renovasjonsetaten, rørlegger og elektriker, så har jeg vært med i prosessen med å pusse opp fasade til ca. kr. 6,7 mill., anbudsarbeid for internettforbindelse for 700+ leiligheter, elbillading i garasjeanlegg (Zaptec ble valgt etter

anbudet). Jeg er ikke ukjent med "jussen" som er aktuell i boligselskap og har erfaring med reklamasjon overfor byggherren.

Christian Lund

Kandidat som vara.

Jeg er både veldig fornøyd med dagens styre, og har samtidig et ønske om å bidra. I det ligger det også å være forberedt på eventuelle endringer, og da er det viktig med erfaring og kjennskap i styrearbeidet her.

Fra tidligere har jeg jobbet med frivillige og vært i flere verv innen idretten. Med bakgrunn innen økonomi og ledelse, erfaring fra styreverv, interesse for juss og en jobb hvor analyse og vurdering av alle sider ved en sak er viktig, gir mange viktige erfaringer å ta inn et slikt verv.

Med meg som varamedlem får dere en som er engasjert i og opptatt av et godt bomiljø stiller opp, er opptatt av felleskapet og imøtekommende samtidig som jeg er tydelig ved behov.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24
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:

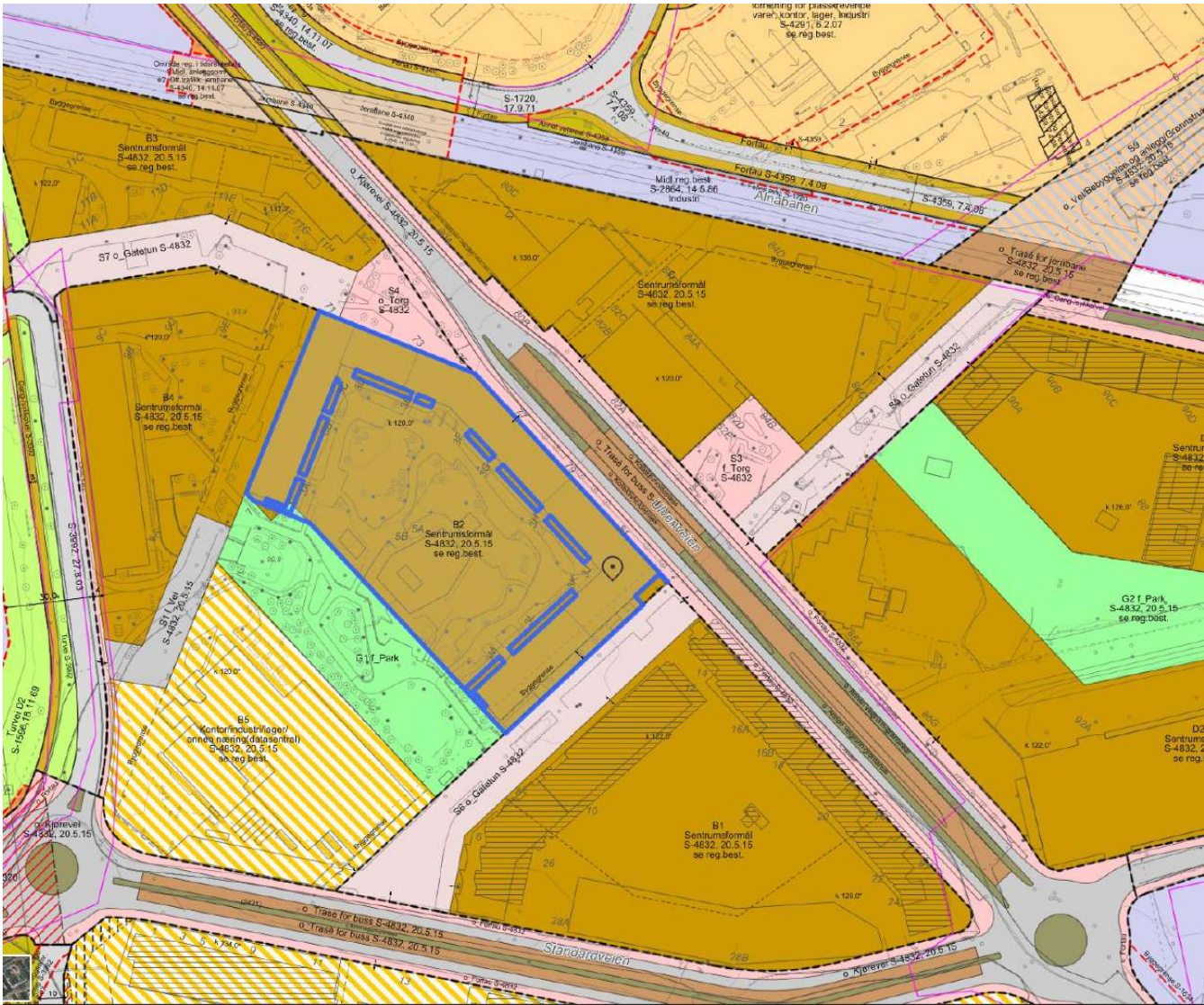
Fullmektigens navn: _____



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.



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
Helsfyr T-bane, buss	4 min 3 km

Skoler

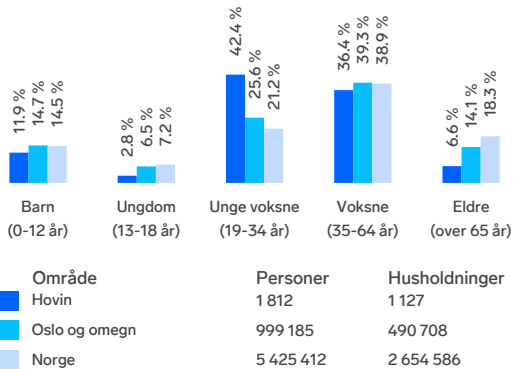
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	13 min 1.1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	14 min 1.2 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	18 min 1.5 km
Kuben videregående skole	5 min
Valle Hovin videregående skole	15 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ulvenparken barnehage (1-5 år) 82 barn	4 min 0.3 km
Teisentoppen barnehage (1-5 år) 181 barn	13 min 1 km
Hovin barnehage (1-5 år) 65 barn	13 min 1 km

Dagligvare

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

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

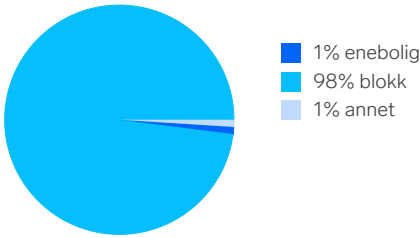
6 min 
0.5 km
-  Hovindammen
Grøntområde, kunstgressbaner

10 min 
0.9 km
-  PDL Center Oslo (Økern)

8 min 
-  Sportytude Økern

10 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

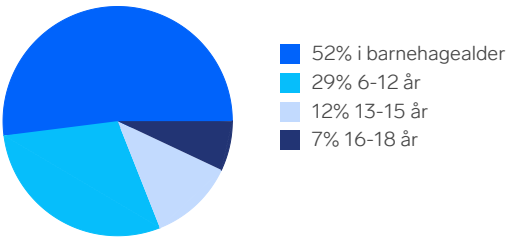
Varer/Tjenester

-  Ulven Torg

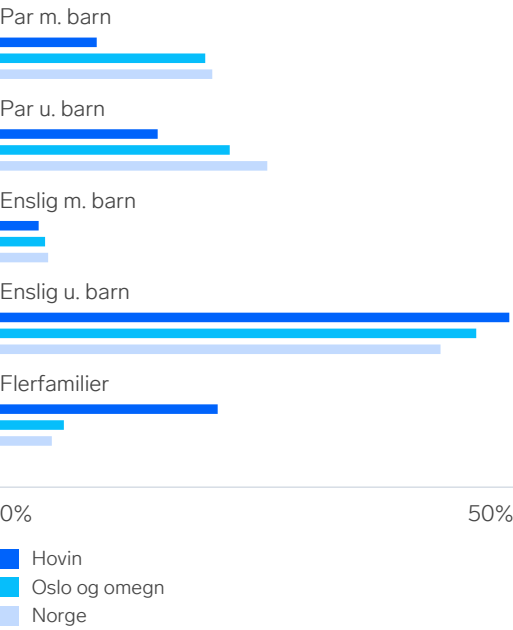
1 min 
-  Apotek 1 Ulven

2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

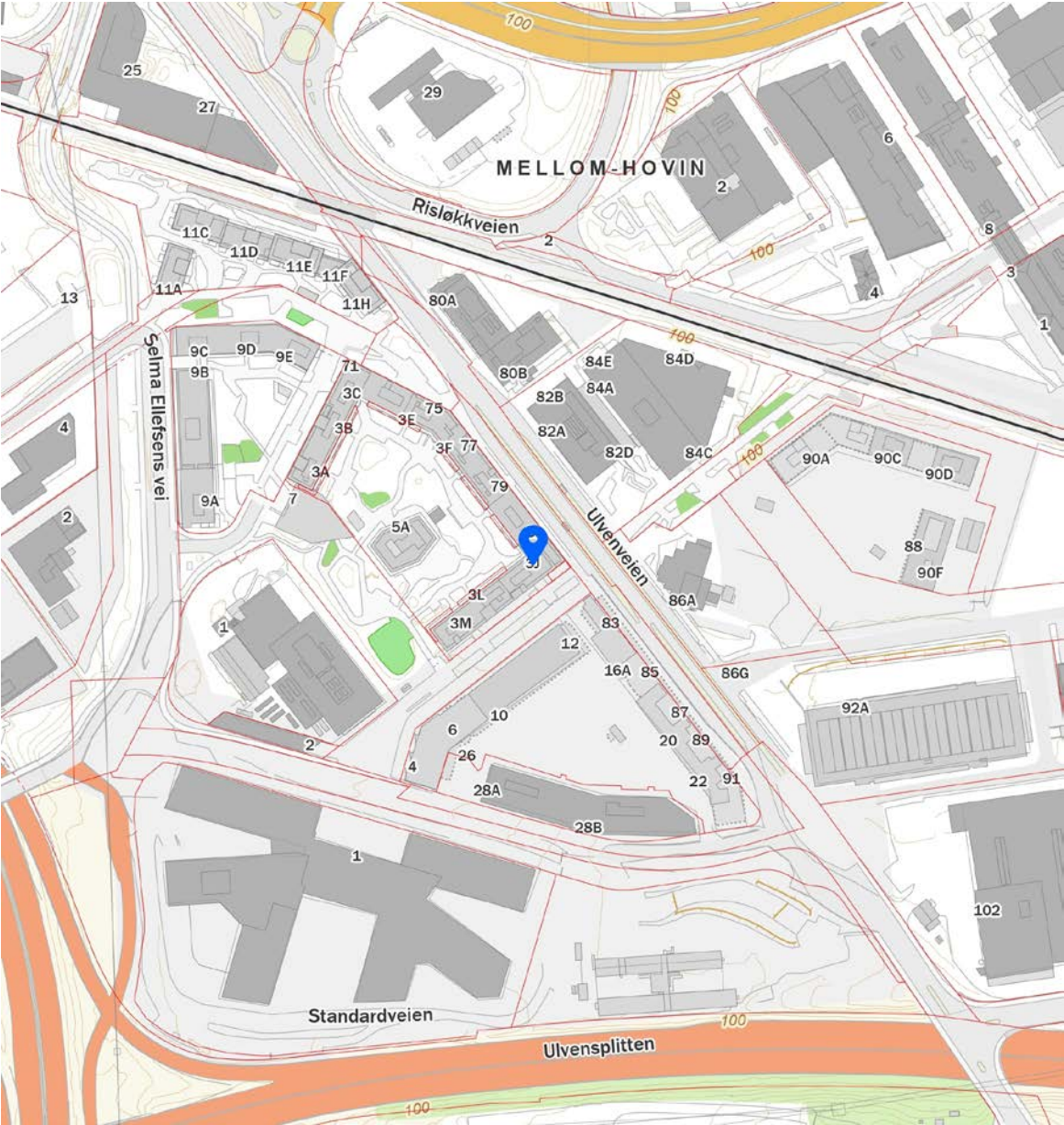


Familiesammensetning

0%50%HovinOslo og omegnNorge

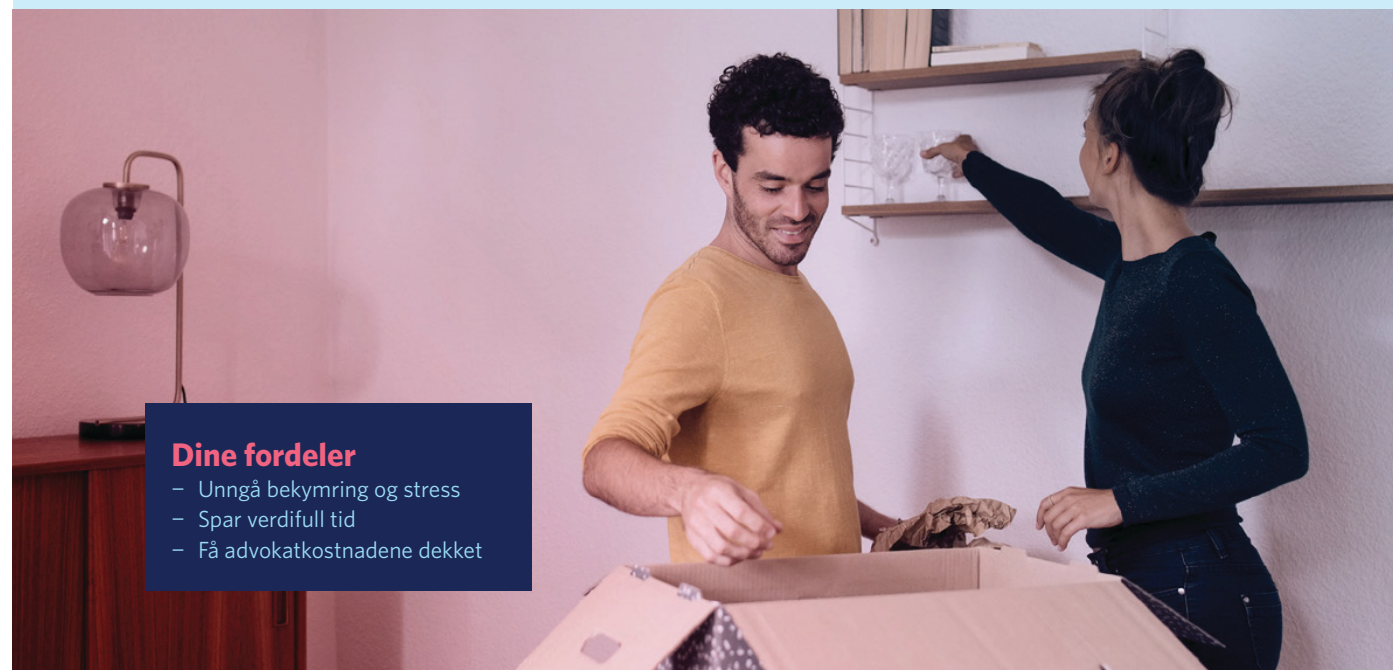
Sivilstand

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



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE 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 verddivurdering, 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!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

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

Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
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 BINDENDE 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



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



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING