



Selma Ellefsens vei 11B

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ønsker
velkommen til Selma Ellefsens vei 11B.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 2 230 000,-

OMKOSTNINGER
10 390,-

TOTALPRIS
4 606 390,-

FELLESKOSTNADER
13 476,- pr. mnd

FELLESGJELD
Kr 2 366 000,-

FELLESFORMUE
14 210,-

BRA-I/BRA TOTAL
44/47 kvm

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

EIEFORM
Borettslag

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
4

BYGGEÅR
2022

ENERGIMERKING
C - Grønn

TOMTEAREAL
5606.8 m² (eiet)

Din megler



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652

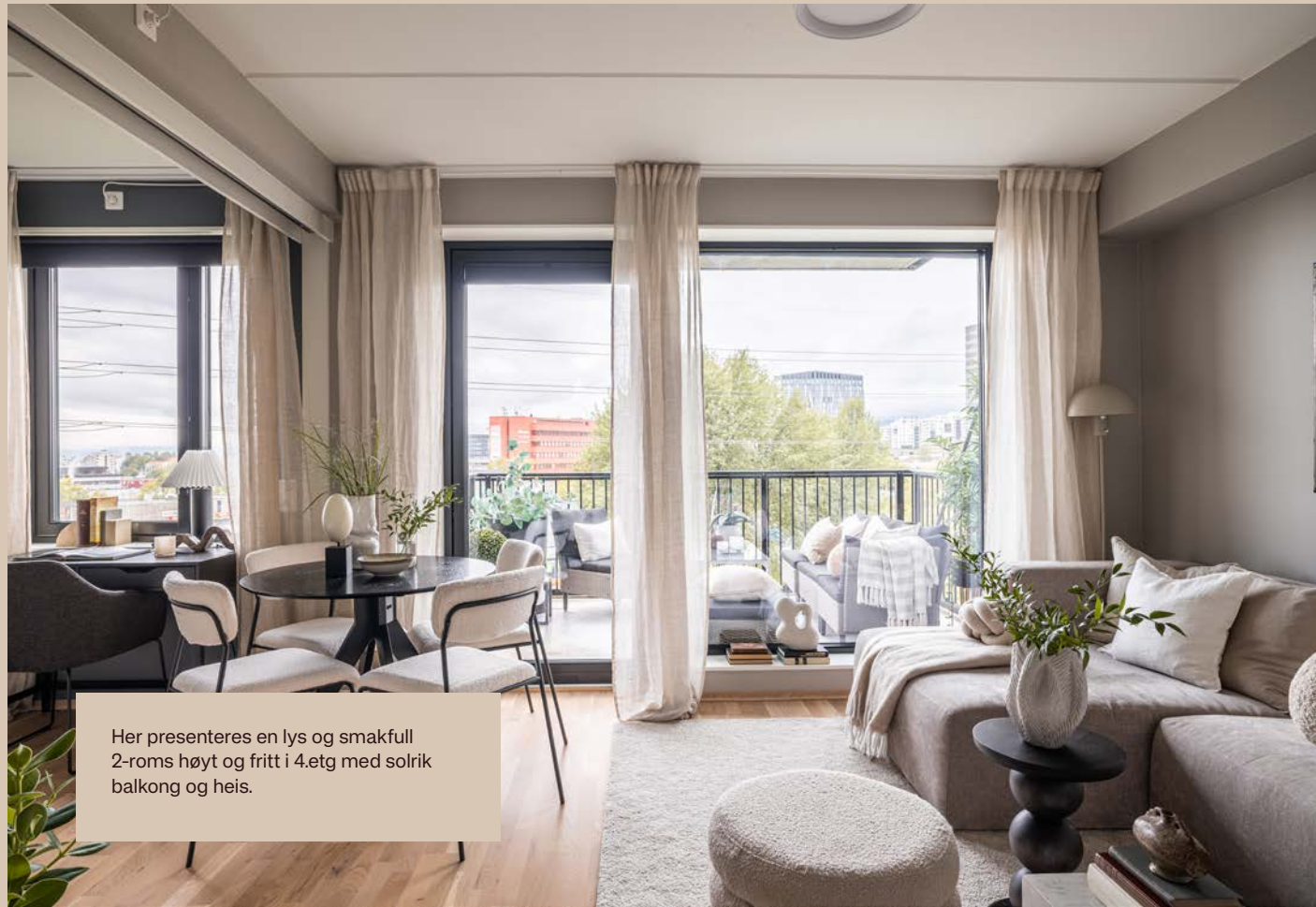


Lækker 2-roms med solrik, vestvendt balkong og usjenert utsyn | Heis | Tg1 på alt | IN-ordning

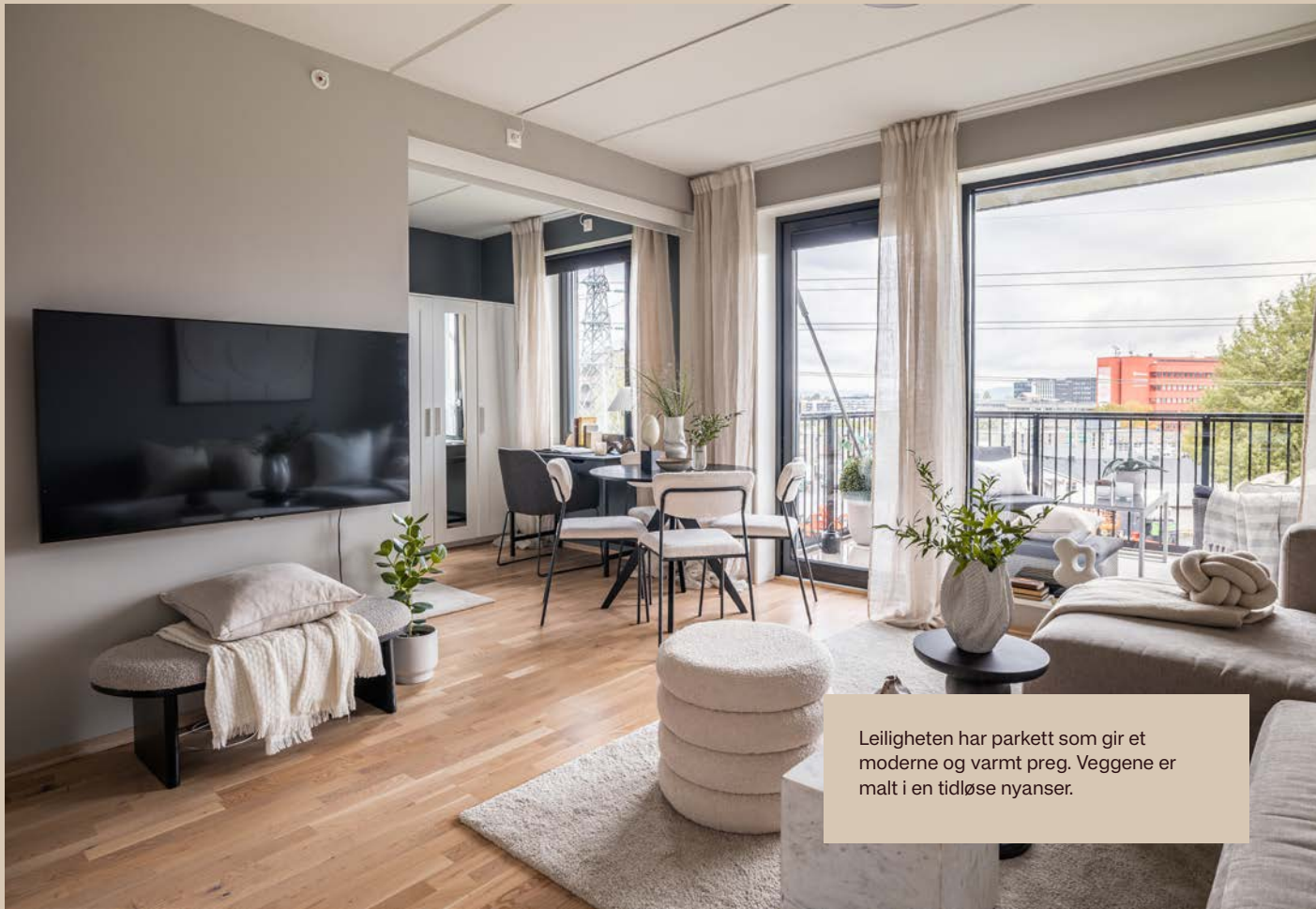
Velkommen til Selma Ellefsens vei 11B - En moderne 2-roms i 4. etasje med gode kvaliteter og tidsriktige oppgraderinger. Leiligheten fremstår som lys og moderne med åpen løsning mellom stue og kjøkken, romslig soverom, innvendig bod og delikat bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Den vestvendte balkongen på ca. 9 m² har usjenert utsyn og er oppgradert med fjernstyrt solskjerming og levegg for skjerming og privatliv. Beliggenheten på Ulven er attraktiv med nærhet til både servicetilbud, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder.

Høydepunkter:

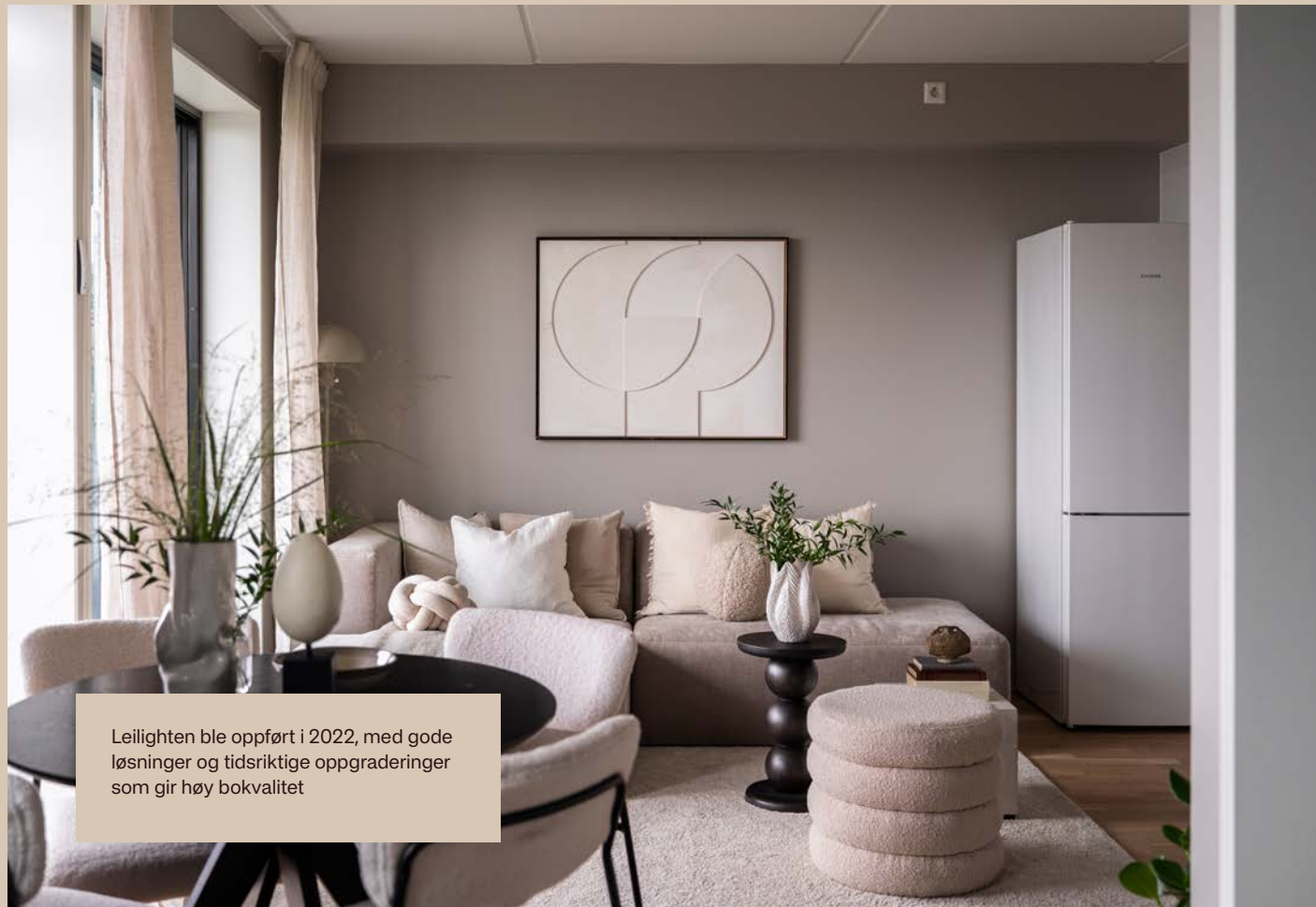
- Balansert ventilasjon
- Felles takterrasse
- Internett, oppvarming og v vann inkl.
- Bygg fra 2022 m/5 års utbyggergaranti
- Innvendig bod og kjellerbod
- IN-ordning. Innfrielse kan redusere felleskostnader



Her presenteres en lys og smakfull 2-roms høyt og fritt i 4.etg med solrik balkong og heis.

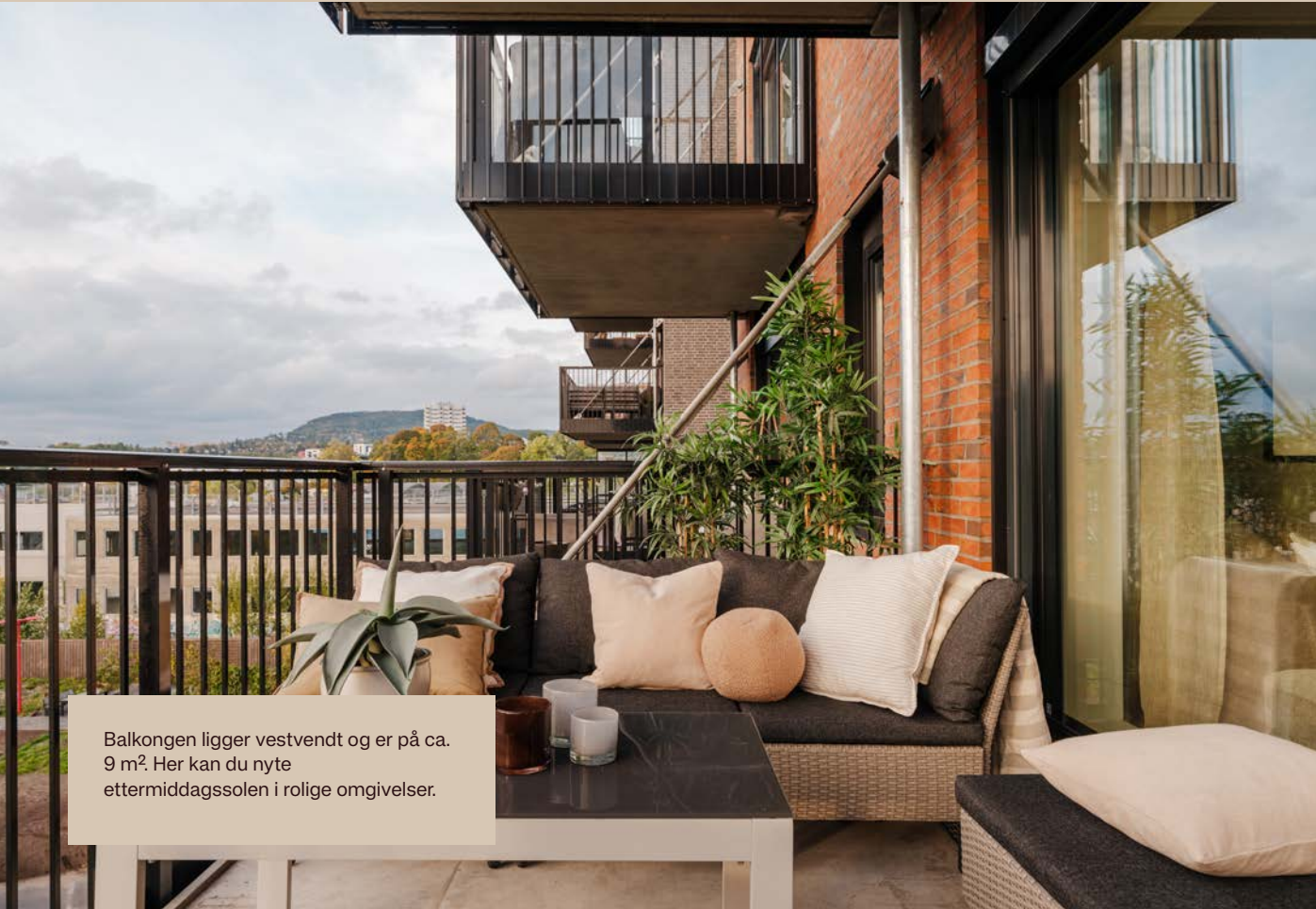


Leiligheten har parkett som gir et moderne og varmt preg. Veggene er malt i en tidløse nyanse.

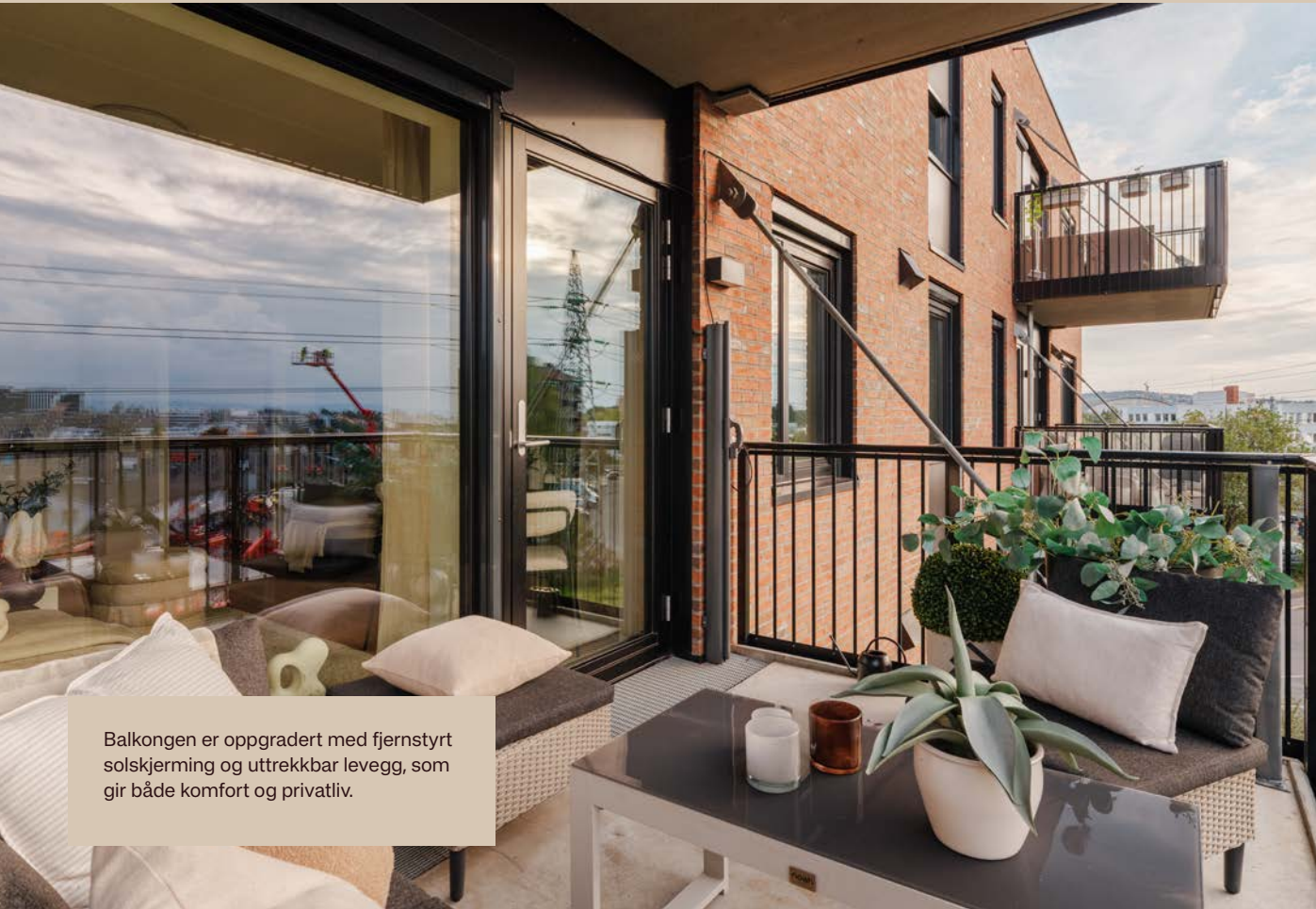


Leiligheten ble oppført i 2022, med gode løsninger og tidsriktige oppgraderinger som gir høy bokvalitet





Balkongen ligger vestvendt og er på ca. 9 m². Her kan du nyte ettermiddagssolen i rolige omgivelser.



Balkongen er oppgradert med fjernstyrt solskjerming og uttrekkbar levegg, som gir både komfort og privatliv.





Kjøkkenløsningen er plassbesparende, men godt utnyttet, og ligger i åpen løsning mot stuen.

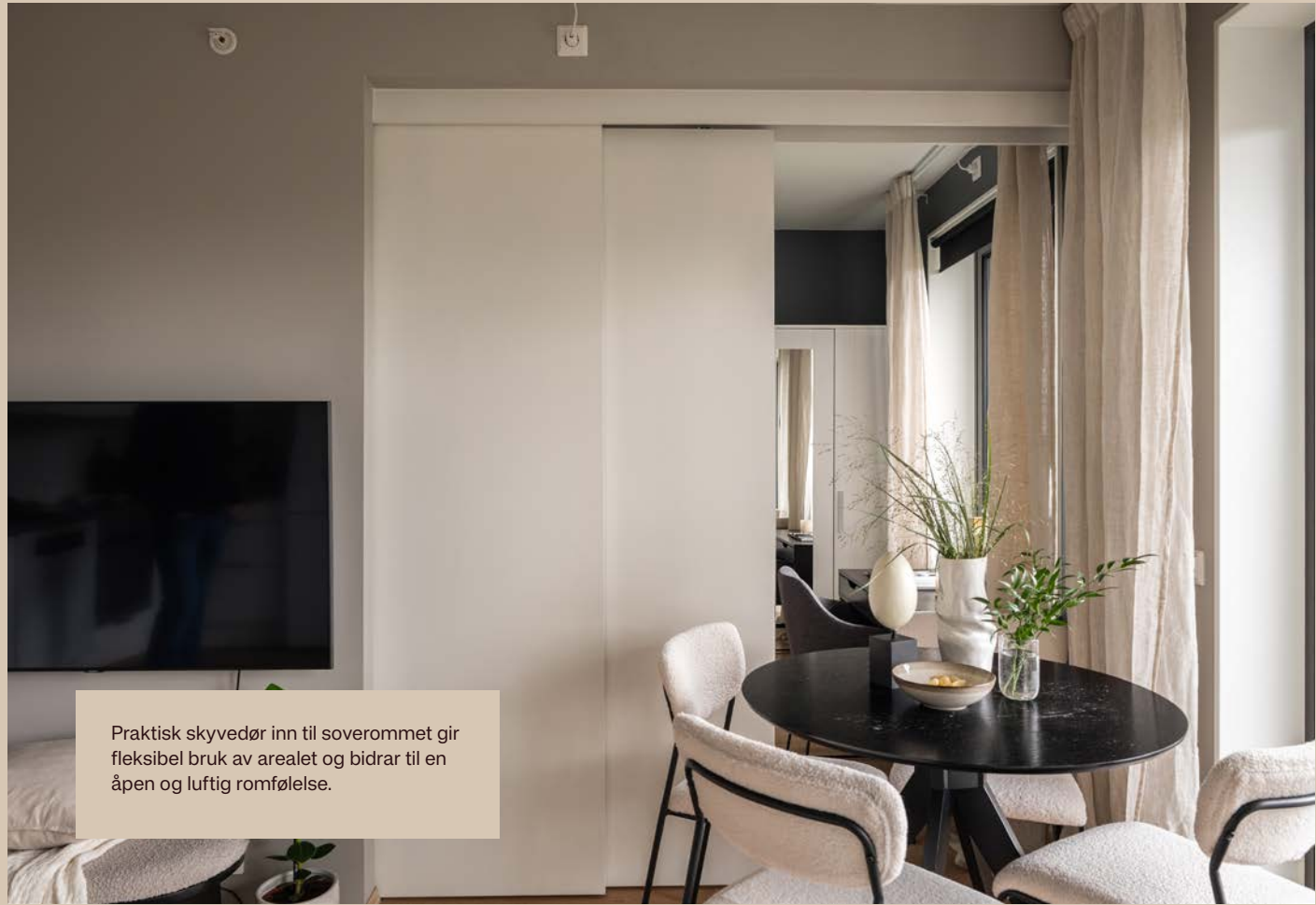


Kjøkken fra Norema (2022) i tidsriktige farger. Integrerte hvitevarer samt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.





Soverommet er romslig med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



Praktisk skyvedør inn til soverommet gir fleksibel bruk av arealet og bidrar til en åpen og luftig romfølelse.



Det er også plass til liten og fleksibel kontor-løsning.



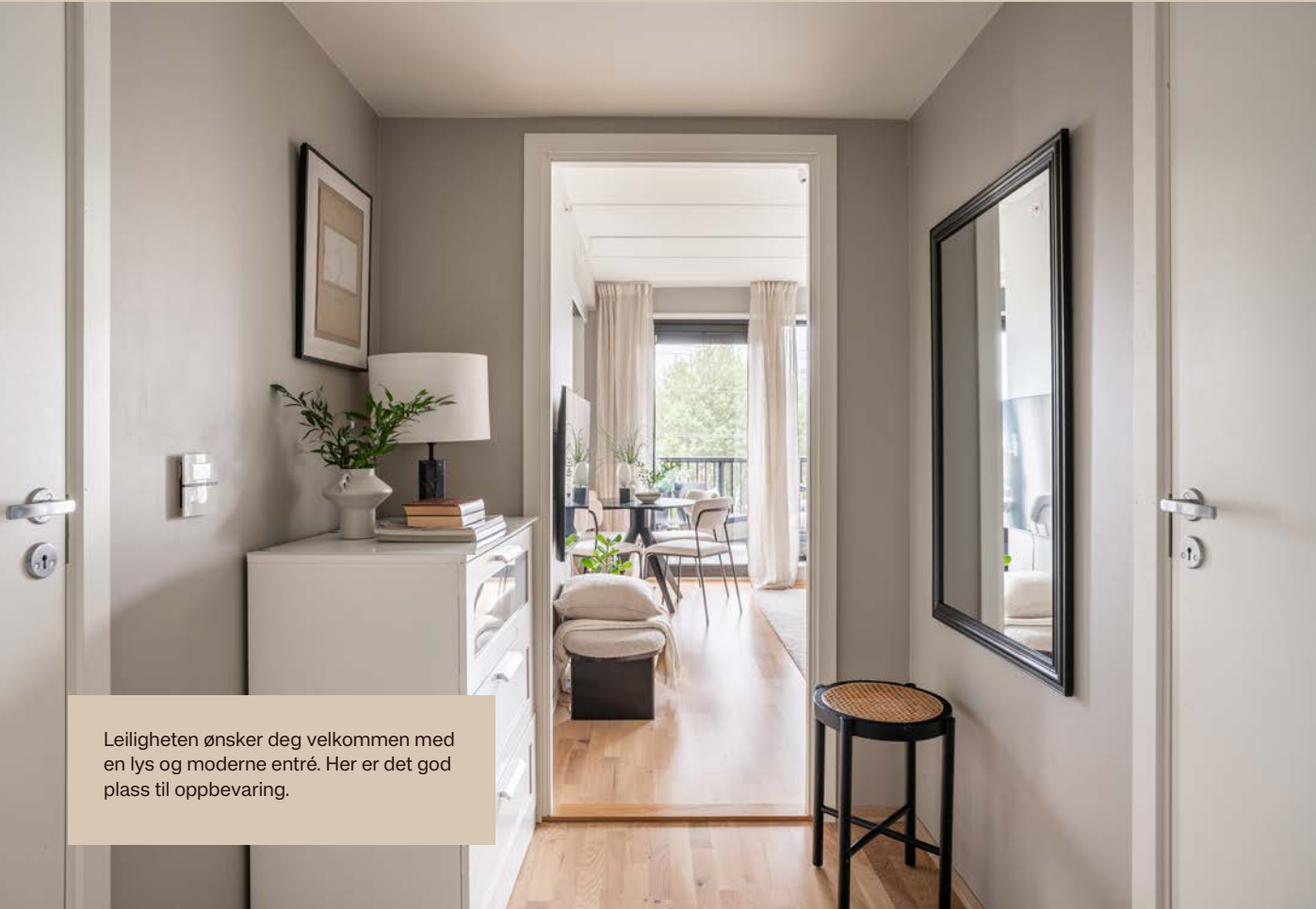
Det er også opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.



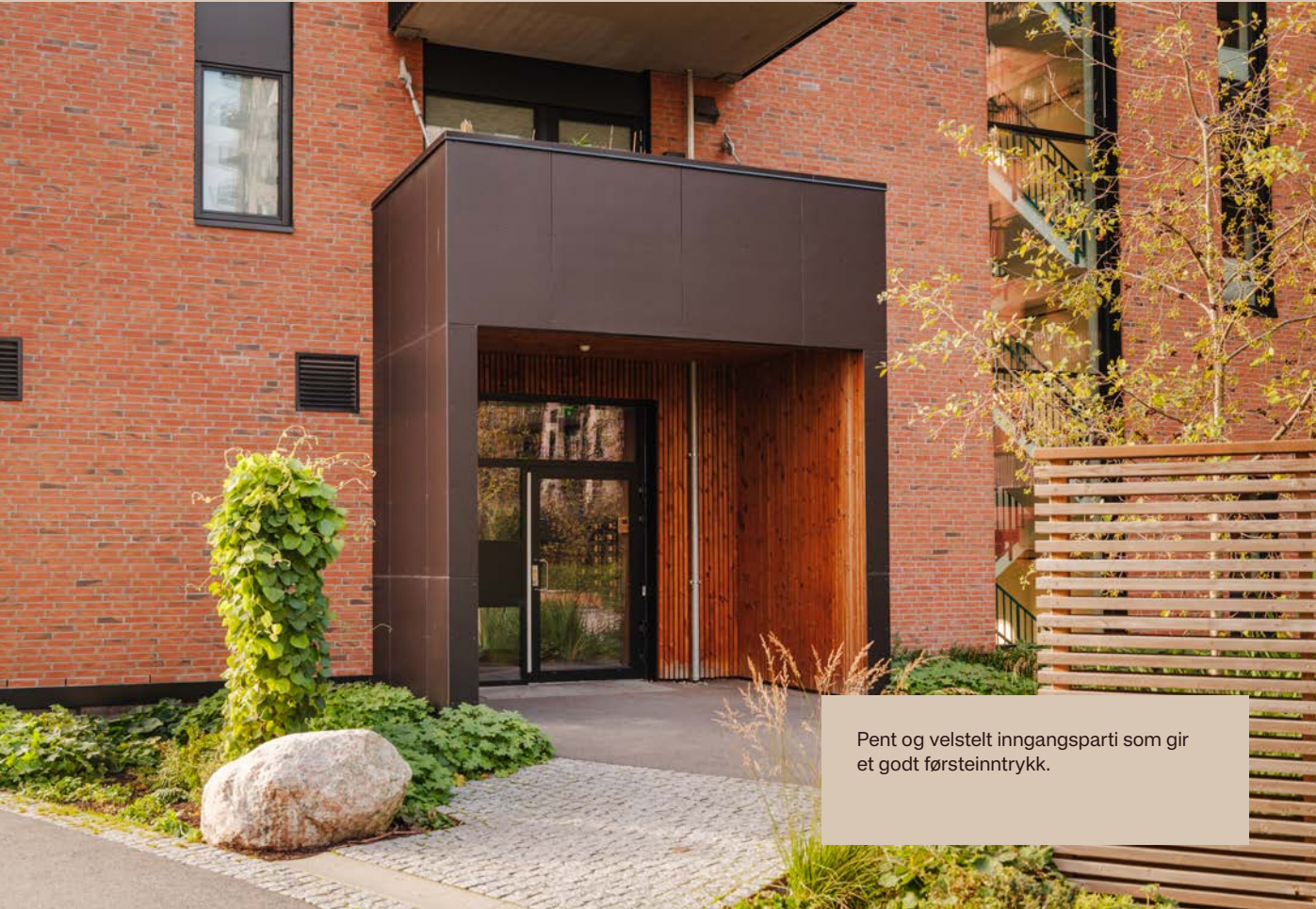
Rommet er utstyrt med bl.a. dusjhjørne i glass, vegghengt toalett og moderne baderomsinnredning.



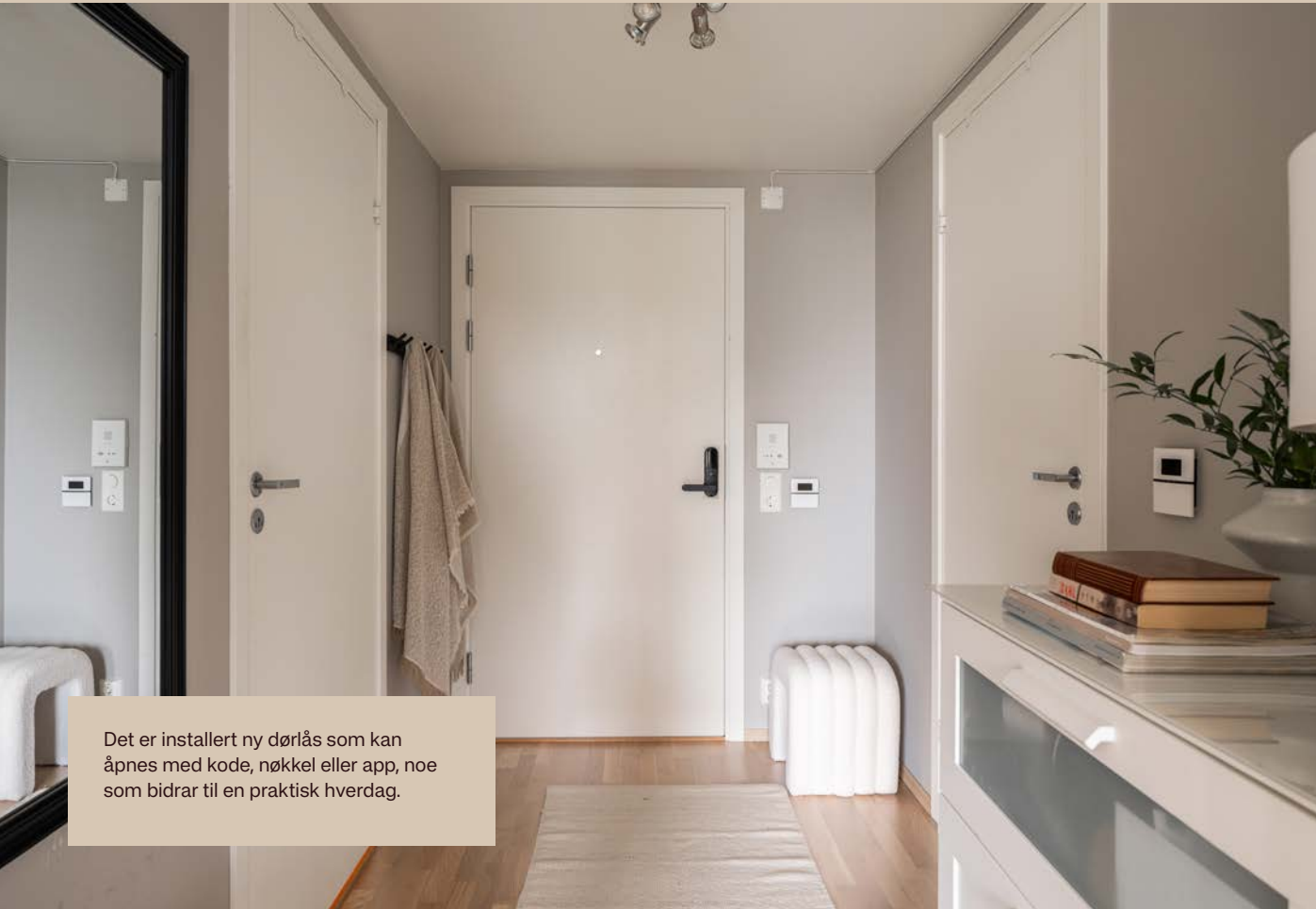
Teknisk rom fungerer også som bod og ekstra oppbevaringsplass.



Leiligheten ønsker deg velkommen med en lys og moderne entré. Her er det god plass til oppbevaring.



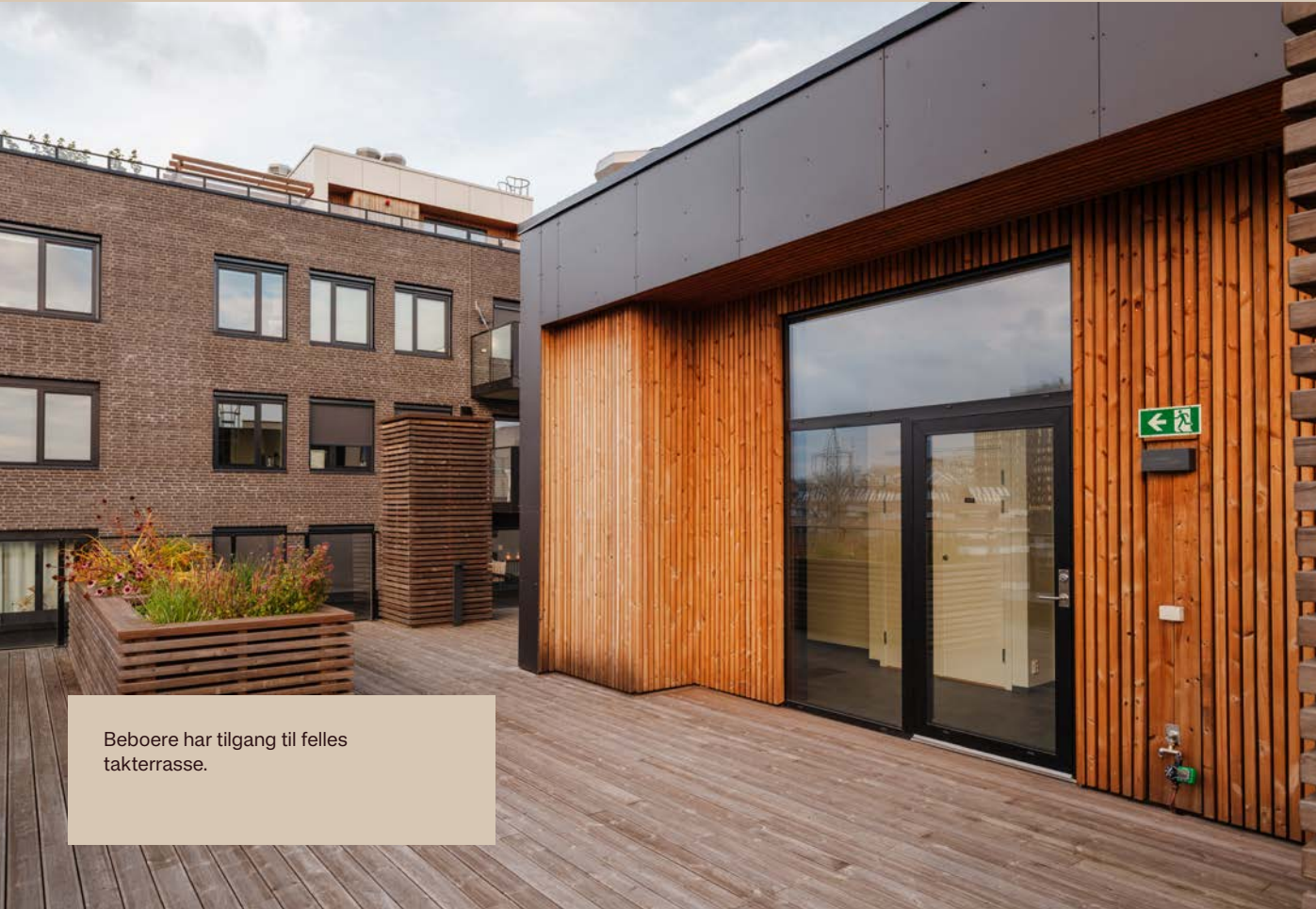
Pent og velstelt inngangsparti som gir et godt førsteinntrykk.



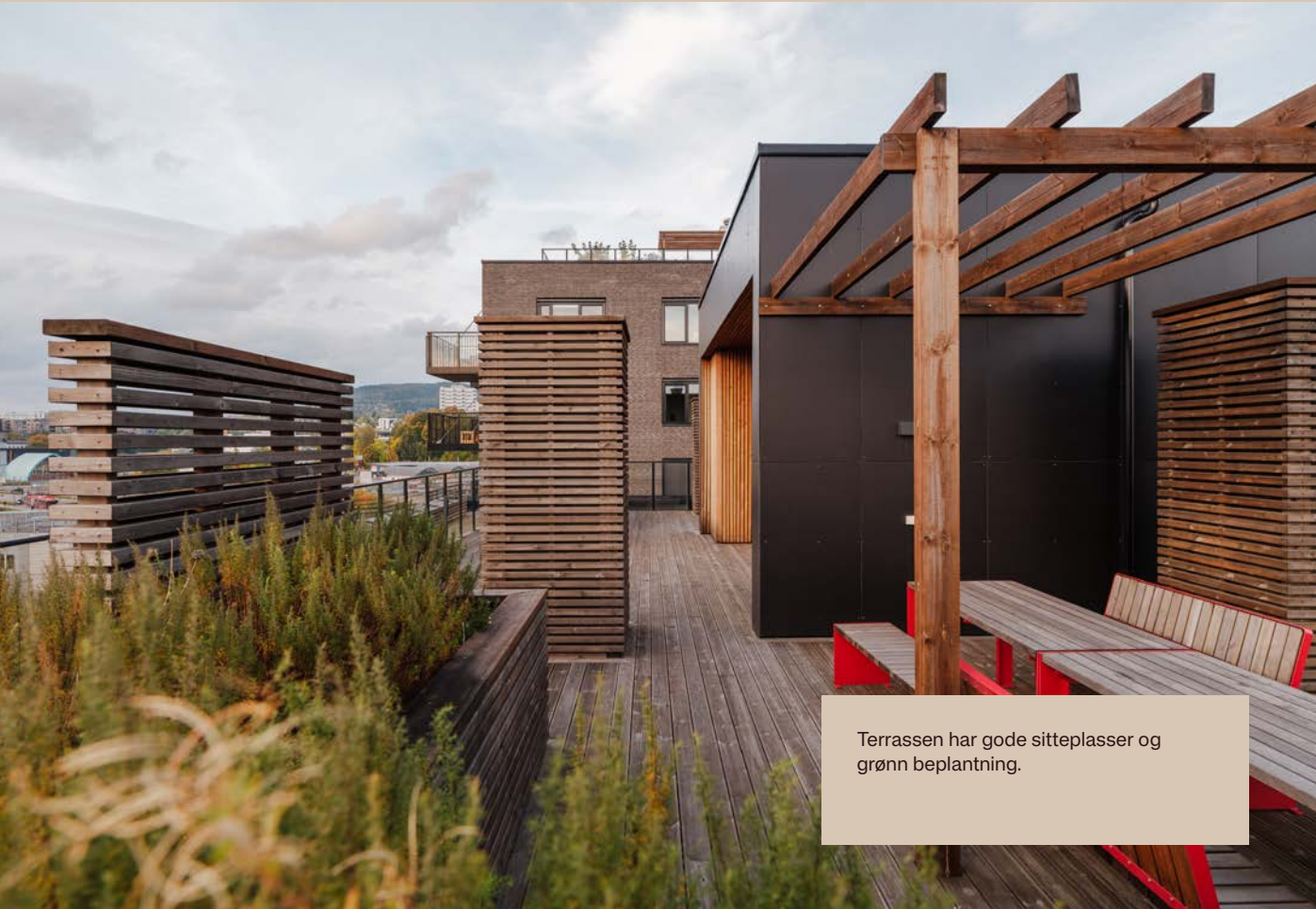
Det er installert ny dørlås som kan åpnes med kode, nøkkel eller app, noe som bidrar til en praktisk hverdag.



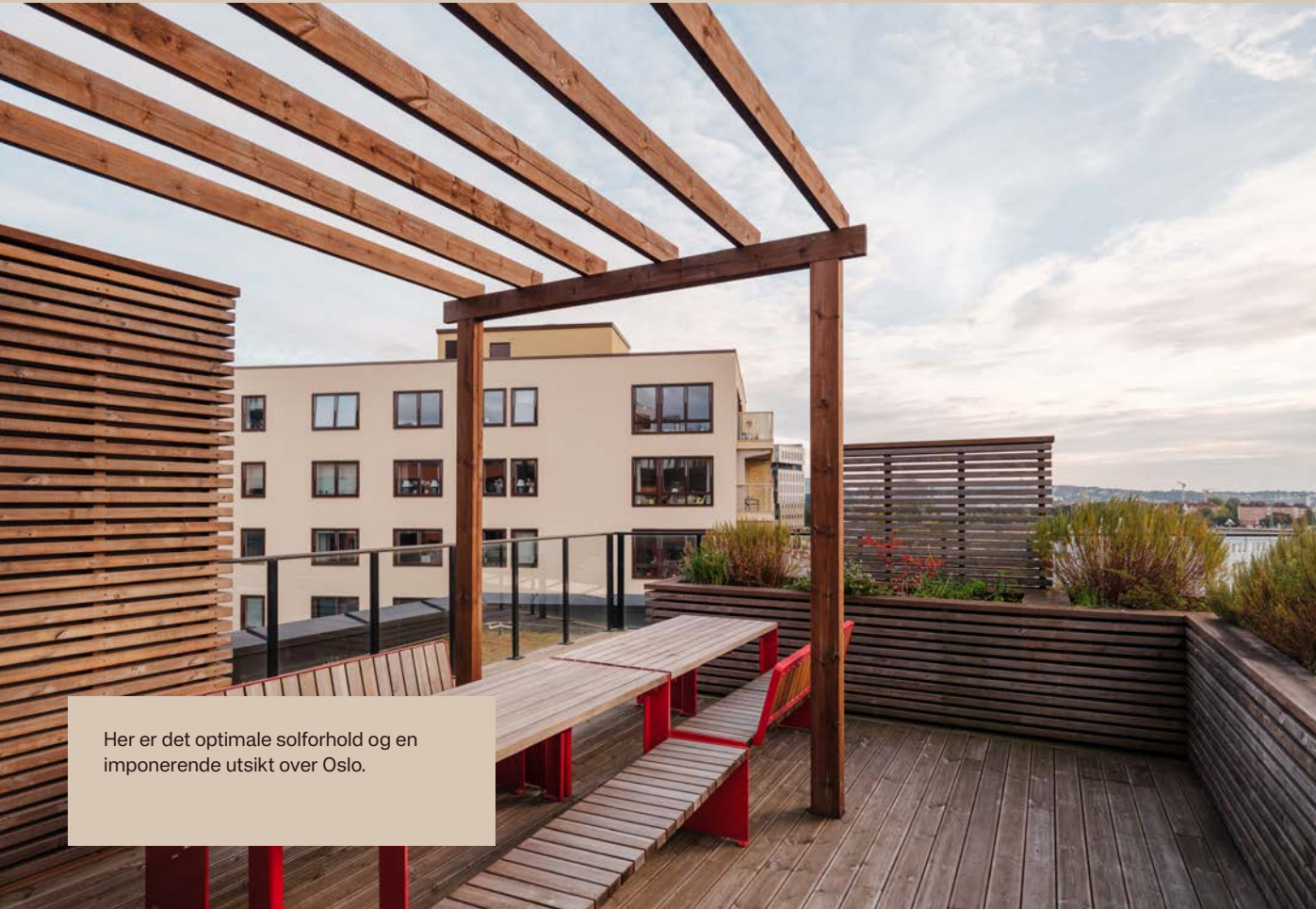
Fasade. Leiligheten ligger i byggets 4 etg.



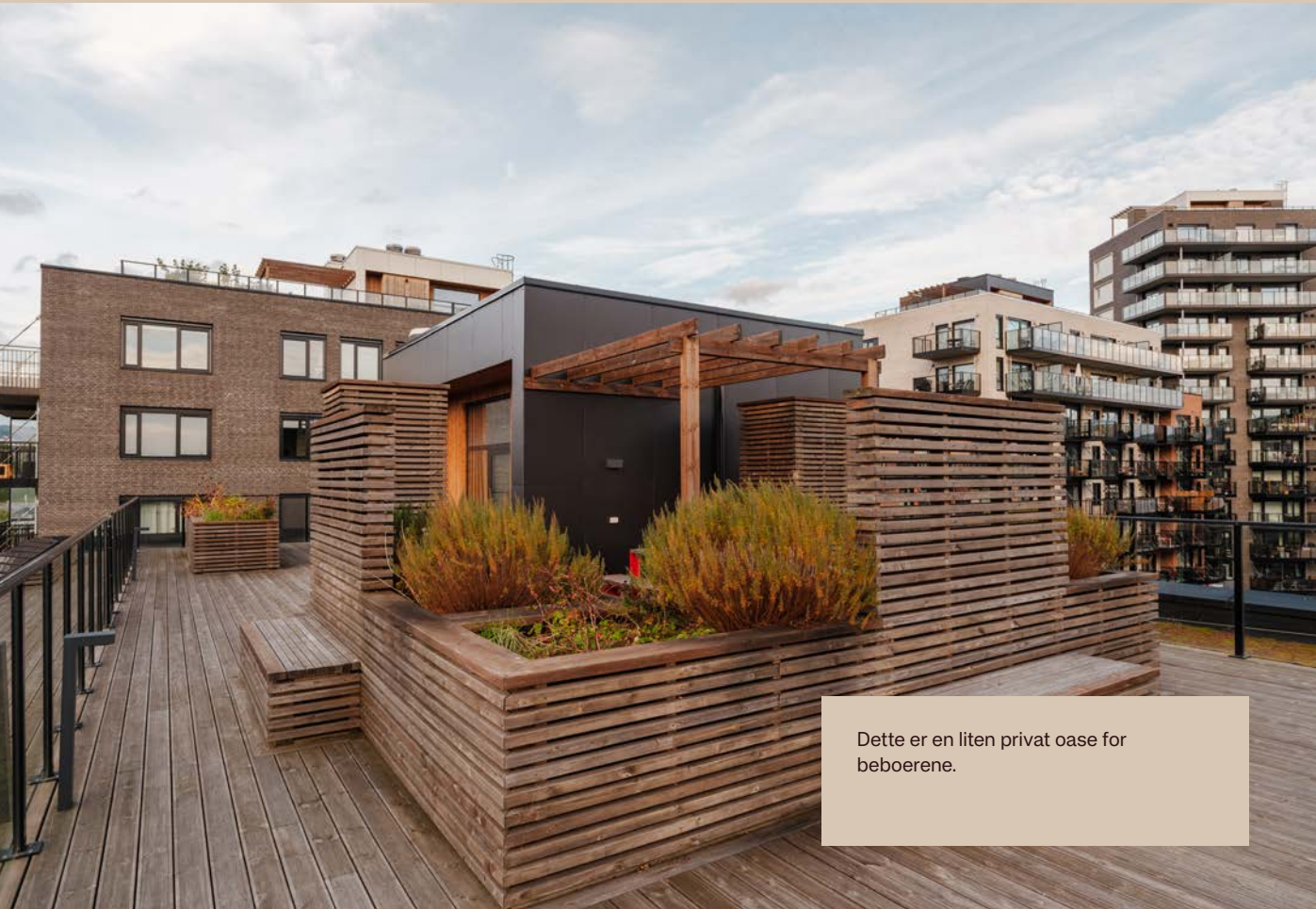
Beboere har tilgang til felles takterrasse.



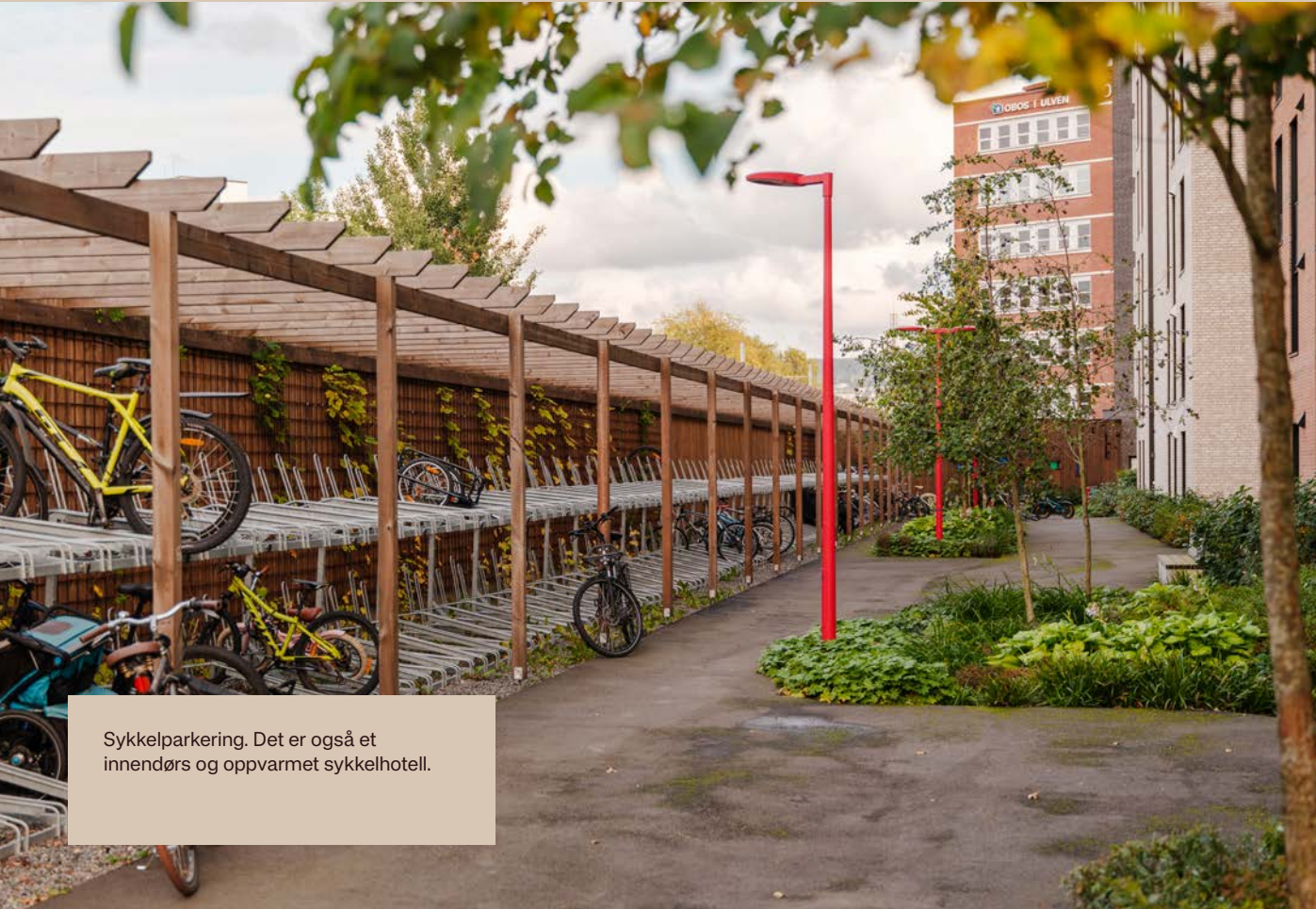
Terrassen har gode sitteplasser og grønn beplantning.



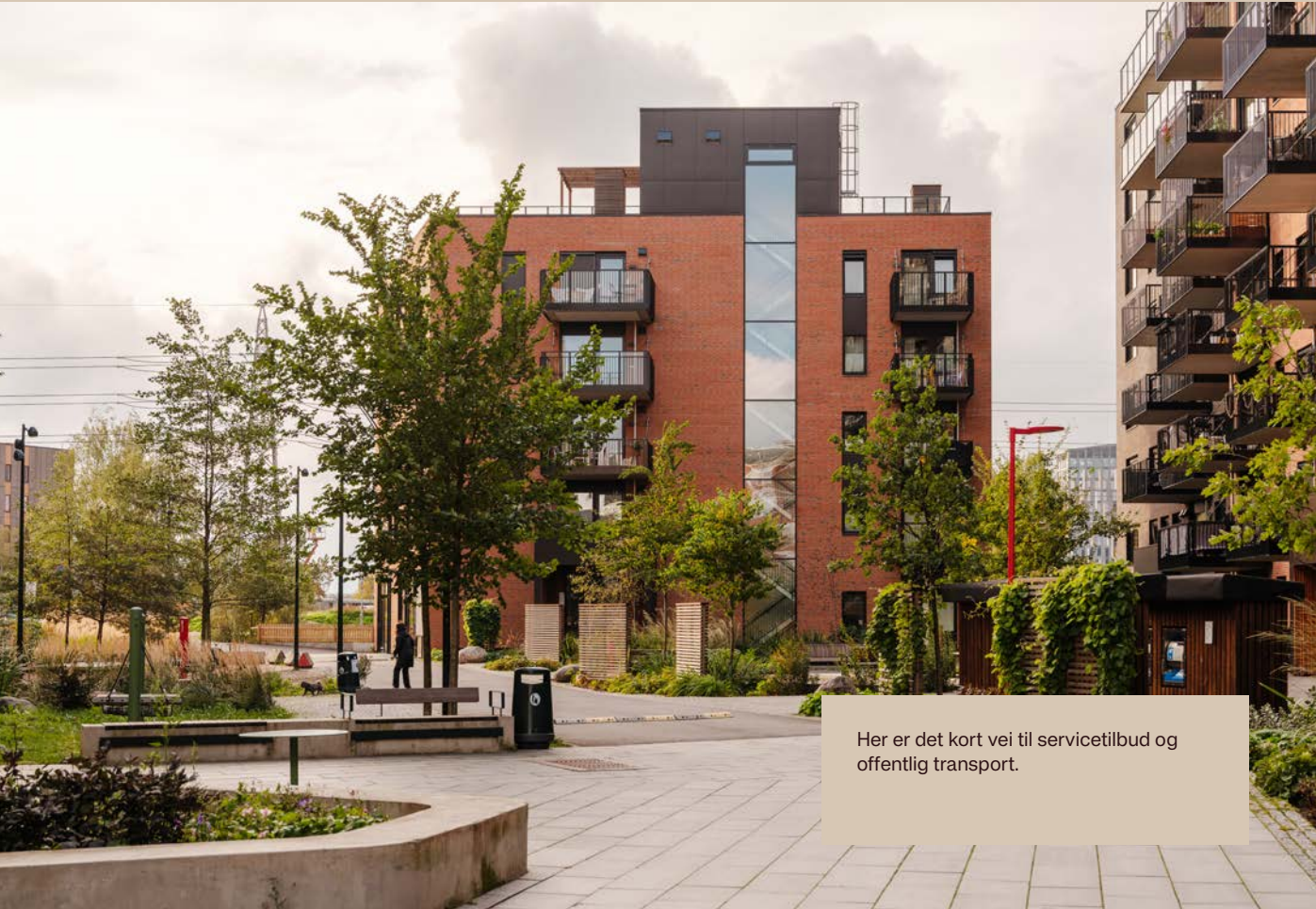
Her er det optimale solforhold og en imponerende utsikt over Oslo.



Dette er en liten privat oase for beboerne.



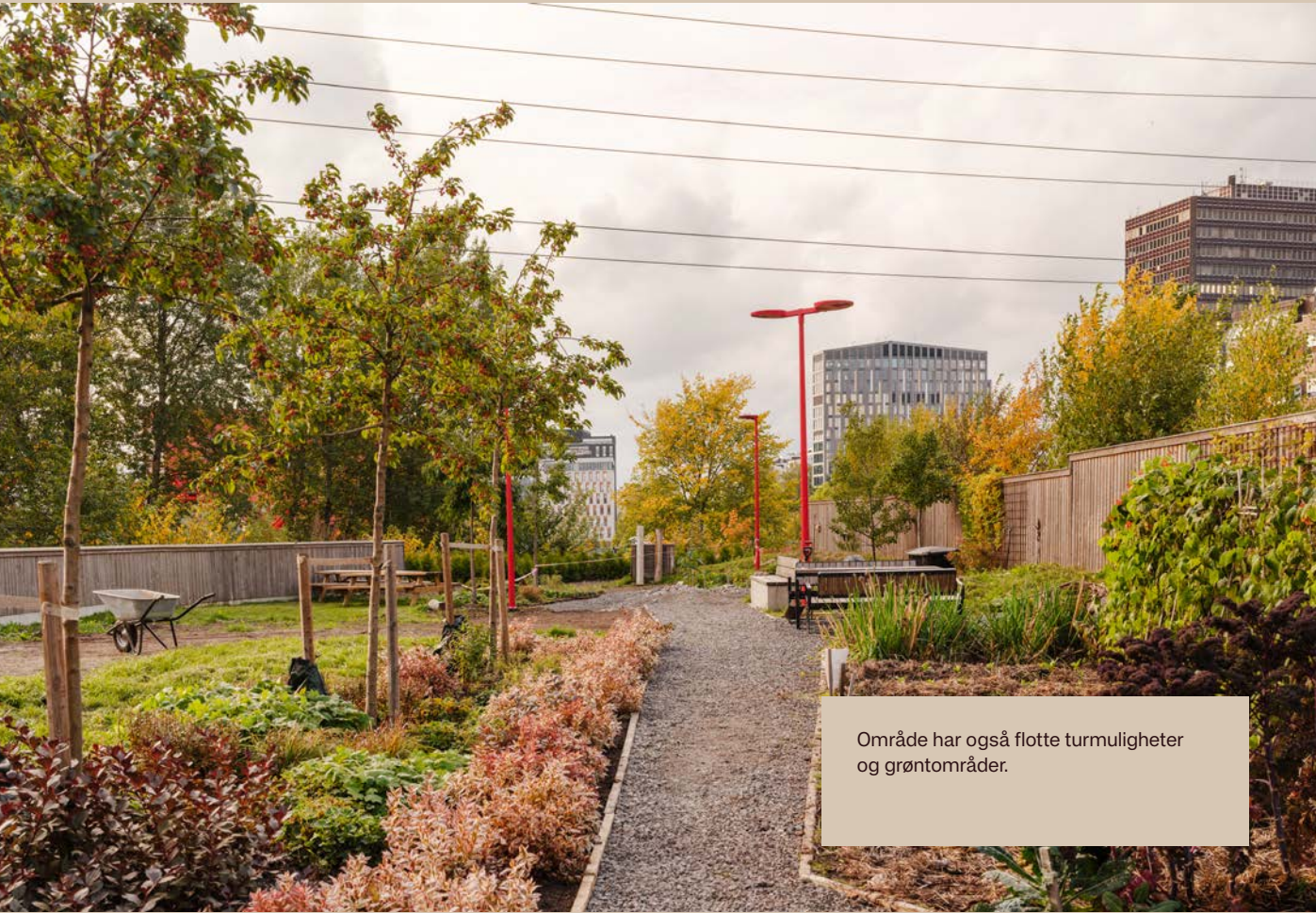
Sykkelparkering. Det er også et innendørs og oppvarmet sykkelhotell.



Her er det kort vei til servicetilbud og offentlig transport.



Fellesområdene er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, trær og sittegruppe.

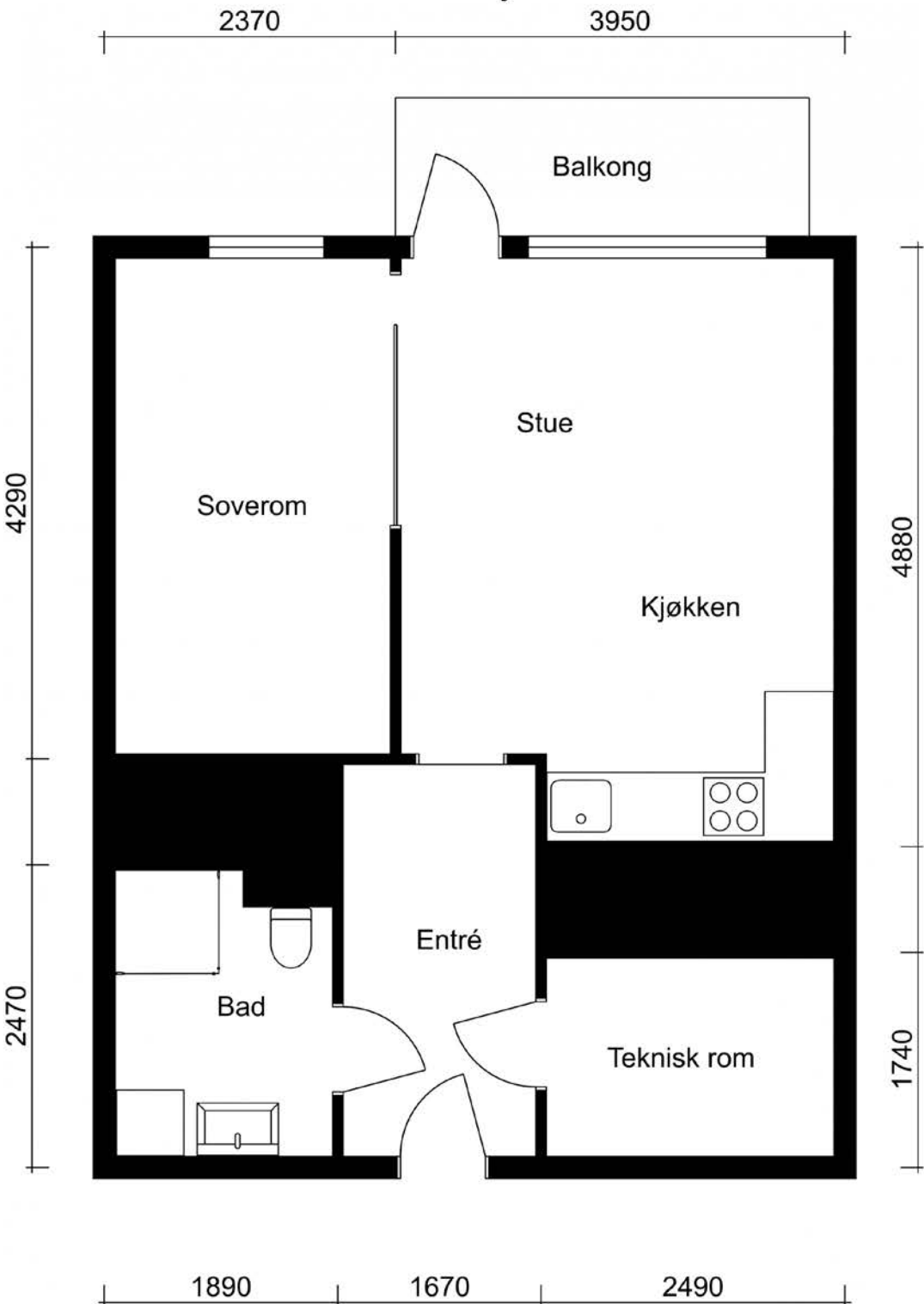


Område har også flotte turmuligheter og grøntområder.

Plantegning



Selma Ellefsens vei 11 B
4. Etasje



Planskissen er ikke målbart, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan avvike fra den faktiske innredningen.

SELMA ELLEFSSENS VEI 11B

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 230 000

Omkostninger kjøpers beløp

2 230 000,00 (Prisantydning)

2 366 000,00 (Andel av fellesgjeld)

4 596 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

10 390,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 597 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 606 390,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 606 390

Felleskostnader

Felleskostnader kr 13 476,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

- A konto oppvarming: kr. 392,00,-

- Lån nr: 9820802862; IN lån 1 - Akonto renter. kr. 10

055,75,-

- Lån nr: 9820802862; IN lån 1 - Akonto avdrag. kr. 0,00,-

- Felleskostnader: kr. 3 028,00,- *

* Felleskostnader inkl. bl.a. A-konto varmtvann og fyring,

TV-anlegg/bredbånd, kommunale avgifter, drift og

vedlikehold, div. honorarer og personellkostnader.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av

energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte

beboer a-konto på vegne av Techem sammen med

ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner

faktisk energiforbruk pr. år, halvår eller kvartal mot

innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av

akontobeløp skjer årlig.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet

at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven

er utarbeidet.

Fellesgjeld

Kr 2 366 000 pr. 31.12.2024

Lånet er avdragsfritt frem til 30.06.2027.

Etter at perioden med avdragsfrihet er over, vil

felleskostnadene for leiligheten øke. Den estimerte

månedlige økningen er på kr 1 950,- for denne

leiligheten*. Det presiseres at den estimerte endringen i

felleskostnadene forutsetter at lånets avdrags- og

rentebetingelser forblir uendret. Styret i borettslaget vil

avgjøre om og når felleskostnadene skal økes.

* Informasjonen følger av innkallingen til årsmøte 2025.

Borettslaget har individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), som gir andelseierne muligheten til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan gjøres to ganger per år, med terminer 30.03. og 30.09. Minimumsbeløpet for hver innbetaling er kr. 60.000,- per gang. Det påløper et gebyr på kr. 5 000,- for engangsinnbetaling ved opprettelse av avtalen. For mer detaljert informasjon, vennligst se skriv fra forretningsfører.

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208028626

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,10%

Restsaldo 460 215 370,03

Innfrielsesdato: 30.06.2062

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet for andelen:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98208028626

Restsaldo: 2 366 000,00

Kapitalkostnader: 10 053,35

Avdragsfrihet til og med 30.06.2027

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 366 000,00,-, pr. dags dato.

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

Sikringsordning

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

varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Borettslaget har inngått kollektiv internettavtale med OBOS Nett med hastighet 1000/1000 Mbps for 144 kr/mnd, inkludert i felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 14 210 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 960 597(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 3 842 386(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

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Ulven, et område hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse. Her er det 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, Teglvirket skole, Bryn skole og Kuben videregående skole. Det er også satt av tomt til en ny skole i området. Det finnes flere barnehager i nærområdet, og beboere i Ulven Park har fortrinnsrett til barnehagen i bygget Prismet.

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

Parkering

Det er ikke parkeringskjeller eller p-plasser i Ulven T borettslag, men det er mulighet å leie parkeringsplass etter kapasitet i parkeringskjelleren i Selma Ellefsens vei Eierseksjonssameie*. Ulven park borettslag har P-plasser for borettslagets beboere, med bruksrett, men deler også garasje med Ulven T og omkringliggende næring. Det vil være mulighet til å leie parkeringsplass etter kapasitet.

Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser for området. Område har ikke beboerparkering p.t.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 5606.8 m²

Felles eiet tomt for borettslaget. Pent opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær, sittegruppe og lekeplass. Asfaltert adkomst og internveieier.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bygg B oppgang A, datert 25.05.2022. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes.

Det følger av den midlertidige brukstillatelsen att for å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

- Beplantning

- Innregulering av varmeanlegg

- Mindre blikkenslager arbeider

- Markeringskilt i korridor, fjerne gule hetter fellesarealer

Gjenstående arbeider skulle være utført innen 01.12.2022.

Søknaden om ferdigattest ble sendt inn 14.02.2025 etter flere påminnelser og merknader fra sameiets styre. Per 09.09.2025 har Plan- og bygningsetaten varslet at søknaden fortsatt er ufullstendig. Se saksnummer 201710787, overført til 2025/09377, for utfyllende og fremtidig informasjon.

Det følger av saken at følgene punkter må være på plass for å kunne få ferdigattest:

- Sluttrapport for forurenset grunn

- Sluttrapport med avfallsplan

Innhold

Leilighetens planløsning inkl. entré, bad, bod, soverom og åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til balkong. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod.

Areal

BRA - i: 44 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 47 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Kjellerbod

4. etasje

BRA-i: 44 m² Entré, bad, bod, kjøkken/stue og soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 m² Balkong

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.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen

siste 5 år?

- Ja

Standard

Entré

Leiligheten ønsker deg velkommen med en lys og moderne entré. Her er det god plass til oppbevaring og enkel tilgang til både bad og teknisk rom. Det er installert ny dørlås som kan åpnes med kode, nøkkel eller app, noe som bidrar til en praktisk hverdag.

Bad

Badet fremstår stilrent og funksjonelt med flislagte overflater og vannbåren gulvvarme. Rommet er utstyrt med bl.a. dusjhjørne i glass, vegghengt toalett, moderne baderomsinnredning og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Teknisk rom / Bod

Teknisk rom fungerer også som bod og ekstra oppbevaringsplass. Her er det montert en elegant tredør som skjuler ventilasjonsanlegget, noe som gir et ryddigere uttrykk.

Soverom

Soverommet er romslig med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Veggene er malt i en moderne mørk tone som gir en lun atmosfære. Store vinduer slipper inn godt med lys, og rommet vender ut mot rolige omgivelser.

Stue/kjøkken

Stuen er lys og innbydende med store vindusflater som gir et godt lysinnslipp og usjenert utsyn. Rommet har god plass til sofagruppe og spisebord, og oppleves som åpent og luftig. Balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme sikrer behagelig innneklima hele året. Det er utgang til en romlig balkong, som vil være en naturlig forlengelse av oppholdsrommet under sommermånedene.

Kjøkkenet fra Norema (2022) er i tidsriktige farger med integrerte hvitevarer samt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin. Løsningen er plassbesparende, men godt utnyttet, og ligger i åpen løsning mot stuen, perfekt for sosialt samvær.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 9 m². Her kan du nyte ettermiddagssolen i rolige omgivelser med utsikt mot sykkelvei og grøntområder. Balkongen er oppgradert med fjernstyrt solskjerming og uttrekkbar levegg, som gir både komfort og privatliv.

Generelt om leiligheten

Leiligheten ligger i 4. etasje i et moderne bygg fra 2022, med vannbåren varme i alle rom (unntatt bod) og balansert ventilasjon. Boligen er svært lydtett, og ligger i en mindre blokk som gir en mer privat og rolig bokomfort.

Beboere har tilgang til felles takterrasse, samt et innendørs og oppvarmet sykkelhotell – praktisk for både hverdag og fritid.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Tv og tv-feste

- Knivsett montert over kjøkkenbenk

- Utesofa og bord

- Grill

- Hylle bad

- Kommode gang og kommode bod

Selger ønsker at følgende skal bli igjen i leiligheten ved salg:

- Hvitevarer

- Solskjerming

- Rullegardin soverom

- Levegg balkong

- Garderobeskap bod

- Garderobeskap soverom

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: Jonas Haugane

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:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 - Ja, liten lekkasje nede i hjørnet i dusj ved silikon
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 - Ja, kun av faglært
 - To ganger bytte av silikon, gjort via garanti
 - Skanska
16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 - Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
 - Montert uttrekkbar levegg på balkong i vegg og gulv på balkong

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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:

Byggemåte:

- Etasjeskiller i betong
- Yttervegger av tre forblendet med teglstein
- Flatt tak tekket med papp

Leiligheten ligger i et boligbygg oppført i 2022 og fremstår generelt som moderne med normal slitasje etter alder.

Utvendig:
Vinduer (2021) og balkongdør er nyere, med forventet funksjon. Balkongen på ca. 8,7 m² er oppført i betong med stålkonstruksjon, og rekkverk tilfredsstillende gjeldende høydekrav.

Innvendig:
Overflater har normal bruksslitasje. Innvendige dører har normal slitasje. Romhøyden er målt til 2,51 m i stue.

Våtrom (bad): Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret. Fliser er kontrollert med banketest og overflatene vurdert visuelt. Det er registrert noe fukt i fuger i dusjhjørnet, uten påvist årsak. Saken er reklamert til Obos og bør følges opp. Sluk har klemt membran, men full vurdering av membranens tilstand er ikke mulig uten inngrep. Ventilasjon fungerer etter prinsipp, men er ikke teknisk målt.

Kjøkken:
Innredning fra 2022 (Norema) med integrerte hvitevarer. Visuell vurdering viser bruksmerker, men ellers normal tilstand (TG1).

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Rør-i-rør-system, skjult anlegg med lekkasjesikring til sluk på bad.
- Avløp: Plast, hovedsakelig skjult. Ingen synlige avvik.

- Ventilasjon: Balansert ventilasjon, filter byttet jevnlig.
- Varme: Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod.
- Elektrisk anlegg: Automatsikringer, samsvarserklæring foreligger. Kun visuell kontroll iht. forskrift – ingen avvik registrert. Full elkontroll anbefales ved behov.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Det er ikke avdekket spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3.

Øvrig informasjon

Adresse

Selma Ellefsens vei 11B, 0581 OSLO

Gnr. 122, bnr. 407, snr. 2, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.Andelsnr. 35 i Ulven T Borettslag med orgnr. 923400680

Selger

Marius Vilming

Borettslag

Ulven T Borettslag

Organisasjonsnummer: 923400680

Andelsnummer: 35

Borettslaget utgjør seksjon 2 i Ulven T eierseksjonssameie, som er en samleseksjon for borettslagets 168 boliger. I tillegg består sameiet av en næringsseksjon.

Nabolaget har sitt eget nabolagshus som driftes av

nabolagsverten sammen med engasjerte beboere. Dette er et lokale med plass til 50 personer, og beboere har mulighet til å leie det for private selskaper.

Svar fra styre 29.09.2025:
Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i borettslaget i nær fremtid?
- Nei.
Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i borettslaget som vi kan få tilsendt?
- Ikke relevant.

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?
- Nei.
Ser borettslaget har felles grunnpakke for tv/internett, som er inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?
- OBOS Nett.
Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye eiere om?
- Nei.

For å være andelseier i borettslaget må kjøper være medlem av Obos, medlemskapet koster kr. 500,- ved innmelding, og deretter kr. 200,- hvert år.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 7994532

Husdyr: Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Utfyllende bestemmelser samt søknadsskjema fremgår av vedlagte husordensregler.

Forkjøpsrett: Borettslaget praktiserer forkjøpsrett. Meldefrist for forkjøp er satt til 14.10.2025.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av

borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslagets driftsresultat for 2024 viser et overskudd på kr. 53 171 608,-. Det er budsjettet et overskudd på kr 27 611 000,- for 2025.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse.

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at strømforbruket varierte mellom kr. 158,- (Januar 2024) og kr. 297,- (Oktober 2025). Snittet for de 12 siste månedene var kr. 213,- ekskl. nettleie.

Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til sentrumsformål, jf. detaljregulering S-4832. Deler av tomten er regulert til Hensynssoner, faresone høyspenningsanlegg H 370. Tomten grenser til turvei, regulert av S-3992, og gatetun, regulert av S-4832.

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer: 202318515. Status: Under behandling Saken gjelder Ulvenveien 92 C - planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn - oppføring av grunnskole og flerbrukshall - Ulven skole.

- Saksnummer: 202551466. Status: Under behandling Saken gjelder Ulvenveien 89 med flere - Bestilling av oppstartsmøte - Oppføring av næringsbygg. OBOS Eiendom AS foreslår en reguleringsendring av felt A i gjeldende regulering S-4832. Planområdet omfatter hele S-4832, vedtatt 20.05.2015. Endringen omfatter kun felt A.

- Saksnummer: 201618936. Status: Under behandling Selma Ellefsens vei 15 med flere - planforslag til politisk behandling. Forslagsstiller KLP Eiendom, Bane NOR Eiendom og Skanska Eiendomsutvikling AS foreslår å omregulere Selma Ellefsens vei 8-10, 15-23 m-fl., også kalt «Økern S» eller «Økern syd» fra industri med tilhørende anlegg til sentrumsformål. Planen foreslår å rive industribyggene som står der i dag og bygge omtrent 650 nye boliger, og kontor- og næringsbygg med omtrent 4000 nye arbeidsplasser. Boligbyggene foreslås å være mellom 6 og 20 etg. Alle næringsbyggene foreslås å være mellom 40 og 80 meter

høye. Det foreslås også å åpne Hovinbekken gjennom området, etablere torg, vannspeil, gågater og park. Det foreslås ny gangbro over Rv.150 Ring 3 og ny undergang for gående under Alnabanen mot Økern T. Tomten er i dag bebygd med industri, og bruken av og forbindelsene til tomten er planlagt på bilens premisser. sak: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506930>

- Saksnummer: 201916403. Status: Under behandling Selma Ellefsens vei 2 - 6 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger. Forslagsstiller ønsker å utvikle felt Ø8 på Økern Syd til boliger. Planarbeidet innebærer å omregulere deler av området fra næring til boligformål, samtidig som det legges opp til:
- Boligbygging på Ø8 (selv om bydelen peker på utfordringer med støy og luftforurensning).
- En ny, større park (Syd-Økern park), sammen med turvei D2.
- Næringsbebyggelse på Ø7 som skal fungere som støyskjerm mot Ring 3.
- Offentlige byrom, torg og forbindelser (bru, gatetun, turvei).
- Boligtypologier som skiller seg fra eksisterende Ulven-utbygging, med fokus på bokvalitet.
Det diskuteres høyder opptil 10 etasjer, men med risiko for at enkelte aktører vil ønske lavere. Eksakt antall boliger/leiligheter er ikke spesifisert, dette kommer trolig i selve planforslaget/illustrasjonsplanen når den detaljeres. sak: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201916403>

Pågående byggesaker i nærområde:

- Saksnummer: 202509335. Ulvenområdet - opparbeidelse av vei S1 og park G1. Status: Under behandling
- Saksnummer: 202509225. Selma Ellefsens vei 9 - oppføring av to boligblokker med felles kjelleretasje. Status: Under behandling. Det er søkt om ferdigattest, denne er ikke ferdig behandlet.
- Saksnummer: 201904054. Ulven - Opparbeidelse av

gang- og sykkelvei. Status: Igangsettingstillatelse gitt
- Saksnummer: 202218631. Østre Aker vei 25 - Riving av verksted og lager. Status: Rammetillatelse gitt
- Saksnummer: 202551370. Selma Ellefsens vei 1 - forhåndskonferanse - Tilbygg og påbygg. Status: Under behandling
- Saksnummer: 202554729. Selma Ellefsens vei 7 - Grunnarbeider, overvannshåndtering og fundamenter for framtidige plantekasser - Gatetun S6. Status: Tillatelse gitt

Statnett legger en ny regionalnett for strømkabler fra Sogn til Ulven transformatorstasjon i Oslo, som en del av et nytt kabelanlegg under bakken i en 6,6 kilometer lang tunnel. Tunnelprosjektet har som mål å forbedre hovedstrømnettet i Oslo, erstatte gamle kabler fra 1950- og 60-tallet. Arbeidet har pågått siden våren 2023, og over halvparten av tunnelen er nå ferdige. Prosjektet er forventet å være ferdigstilt og satt i drift i 2029.

Eiendommen ligger i et område under stor utvikling. Det tas forbehold om bygging i området i løpet av de neste årene.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i planer. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

301/122/407/2:
11.11.2004 - Dokumentnr: 77660 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Jernbaneverket
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:407

Gjelder denne registerenheten med flere
03.04.2012 - Dokumentnr: 269674 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Statens Vegvesen
Org.nr: 971 032 081
Rett til å sette opp lysmaster med tilhørende kabelanlegg
samt drift, vedlikehold og fornyelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:407
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2019 - Dokumentnr: 1392881 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og
lignene i eller over den ubebygde del av eiendommen
Rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner på
eiendommen
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:407
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2019 - Dokumentnr: 1392881 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om tilleggsvederlag
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:407
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2021 - Dokumentnr: 1461162 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 10782/10974

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpssystem. Adkomst til eiendommen skjer via
offentlig kommunal vei og privat vei (Selma Ellefsens vei
11B).

Utleie

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier
eiendommen, mens andelseierne eier andeler i
borettslaget, som gir boretett 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.

Foto: Paul-Dan Dragoman.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og
selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet
boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter
avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-.
Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og
interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud
inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne
boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger
informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &
Partners. Boligkjøperforsikring er en 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/](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 opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker

finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil 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

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

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

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 39 950,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3.500 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9.900

Grunnpakke bolig Info: kr 12.500

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 570,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 121 820,00
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.

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.

Oppdragsansvarlig

Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner
francis.johansson-merrick@emera.no
Tlf: 951 97 652

Chloé Lemvik
Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

chloe.lemvik@emera.no
Tlf: 406 05 668

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner
francis.johansson-merrick@emera.no
Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS
Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

06.10.2025

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 11B

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01250034	
Selger 1 navn	
Marius Vilming	
Gateadresse	
Selma Ellefsens vei 11B	
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

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
Beskrivelse	Liten lekkasje nede i hjørnet i dusj ved silikon.

Initialer selger: MV

Document reference: 01250034

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

To ganger bytte av silikon, gjort via garanti.

Arbeid utført av

Skanska

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

Nei

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

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

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert uttrekkbar levegg på balkong i vegg og gulv på balkong.

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

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Initialer selger: MV

3

Document reference: 01250034

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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: 01250034

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Vilming	f744837b05a3c19789a44 ef5619154ba2bcb4109	25.09.2025 19:40:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250034

- 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>

Nabolagsprofil

Selma Ellefsens vei 11B - Nabolaget Hovin - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ulven torg Linje FB3, 23, 24, 125E	3 min	0.2 km
Økern T-bane, buss	4 min	0.3 km
Økern Linje 4, 5	4 min	0.3 km
Helsfyr T-bane, buss	22 min	2 km
Carl Berners plass Linje 17	6 min	2.5 km

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	11 min	0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	12 min	1.1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	18 min	1.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	15 min	1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	16 min	1.4 km
Kuben videregående skole	8 min	
Valle Hovin videregående skole	13 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

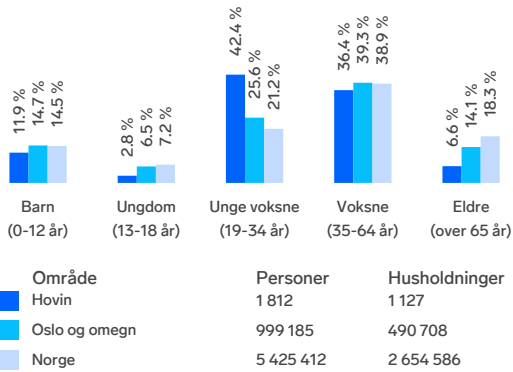
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ulvenparken barnehage (1-5 år) 82 barn	3 min	0.3 km
Hovin barnehage (1-5 år) 65 barn	11 min	0.9 km
Økern barnehage (1-5 år) 58 barn	12 min	1 km

Dagligvare

Kiwi Ulven	5 min	
Kiwi Økernveien PostNord	11 min	0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 89/100



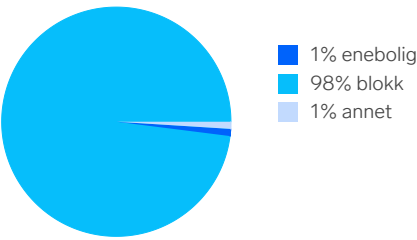
Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100

Sport

Kuben vgs. flebrukshall Aktivitetshall	9 min	0.7 km
Hovindammen Grøntområde, kunstgressbaner	8 min	0.8 km
Sportytude Økern	8 min	
PDL Center Oslo (Økern)	11 min	

Boligmasse



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

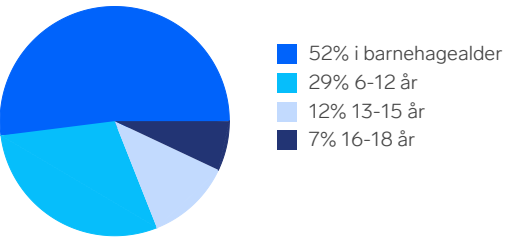
Sitat fra en lokalkjent



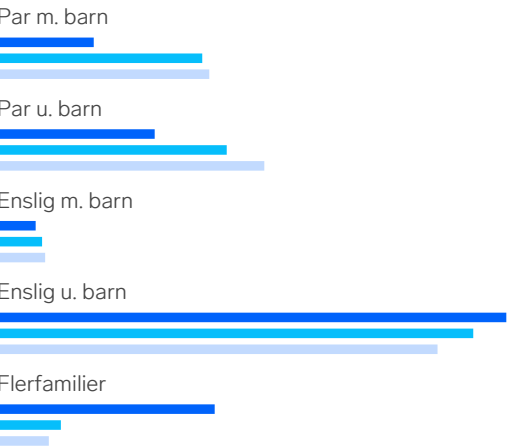
Varer/Tjenester

Ulven Torg	4 min
Apotek 1 Ulven	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

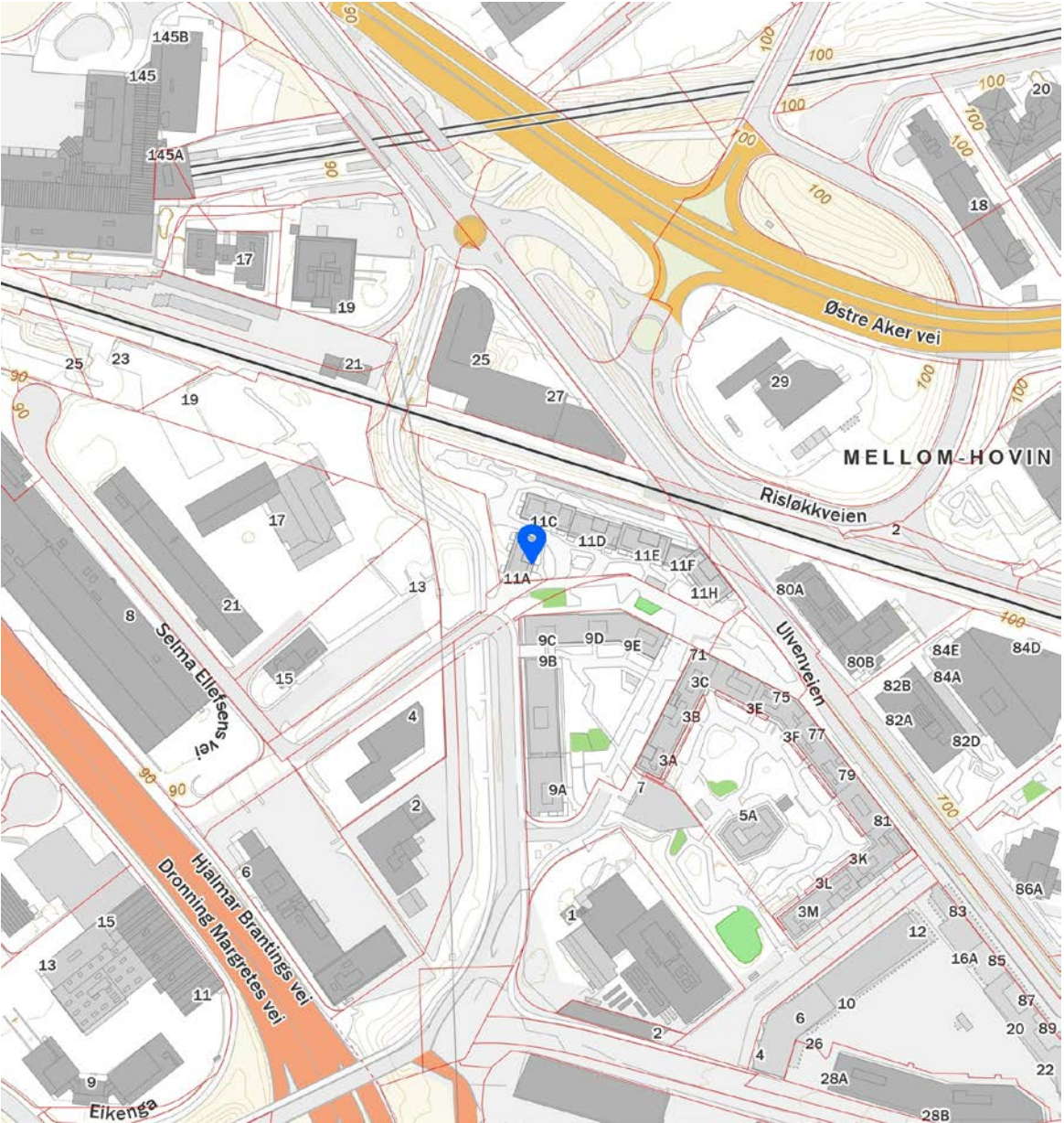
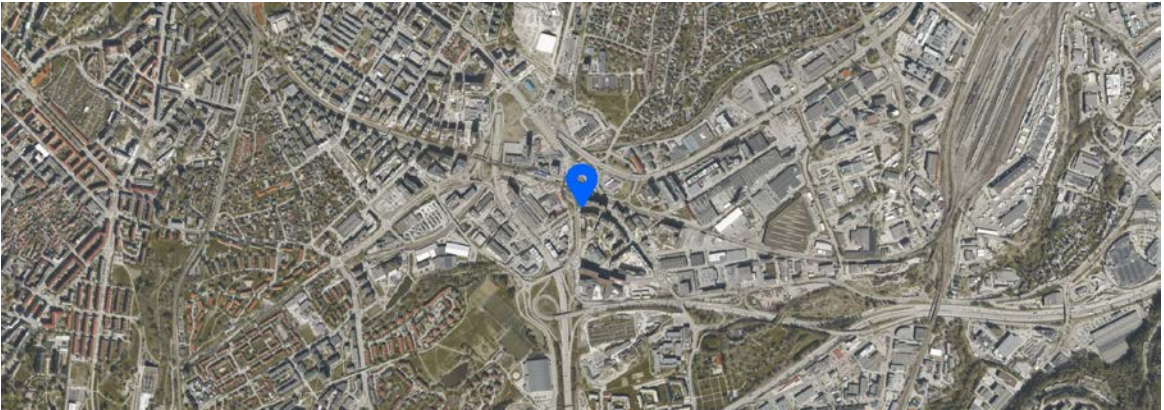


Familiesammensetning



Sivilstand

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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter
 Selma Ellefsens vei 11 B, 0581 OSLO OSLO kommune
gnr. 122, bnr. 407
Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 29.09.2025 Rapportdato: 01.10.2025 Oppdragsnr.: 22387-1179 Referansenummer: OH1959
Foretak: HAUGANE TAKST AS Takstingeniør: Jonas Haugane



Haugane
Takst
AS



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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636



Selma Ellefsens vei 11 B, 0581 OSLO
Gnr 122 - Bnr 407
0301 OSLO

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO



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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Vurderingen er gjort utifra gjeldene forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Der det ikke er registrert feil, skader eller lignende er tilstandsgrad satt ut ifra bygningsdelens antatte gjenværende brukstid. Forventede brukstider er hentet fra byggforsk. Tilstandsrapporten er utført på en brukt bolig og normal bruksslitasje er ikke bemerket. Det anbefales å sette seg godt inn i rapporten, selgers egenerklæring og opplysninger gitt fra megler.

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Yttervegger av tre forblendet med teglstein
- flatt tak tekket med papp

Leiligheten ligger i et boligbygg oppført i 2022 og fremstår generelt som moderne med normal slitasje etter alder.

Utvendig:
Vinduer (2021) og balkongdør er nyere, med forventet funksjon. Balkongen på ca. 8,7 m² er oppført i betong med stålkonstruksjon, og rekkverk tilfredsstiller gjeldende høydekrav.

Innvendig:
Overflater har normal bruksslitasje. Innvendige dører har normal slitasje. Romhøyden er målt til 2,51 m i stue.

Våtrom (bad):
Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret. Fliser er kontrollert med banketest og overflatene vurdert visuelt. Det er registrert noe fukt i fuger i dusjhjørnet, uten påvist årsak. Saken er reklamert til Obos og bør følges opp. Sluk har klemt membran, men full vurdering av membranens tilstand er ikke mulig uten inngrep. Ventilasjon fungerer etter prinsipp, men er ikke teknisk målt.

Kjøkken:
Innredning fra 2022 (Norema) med integrerte hvitevarer. Visuell vurdering viser bruksmerker, men ellers normal tilstand (TG1).

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Rør-i-rør-system, skjult anlegg med lekkasjesikring til sluk på bad.

Avløp: Plast, hovedsakelig skjult. Ingen synlige avvik.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon, filter byttet jevnlig.

Varme: Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt bod.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer, samsvarserklæring foreligger. Kun visuell kontroll iht. forskrift – ingen avvik registrert. Full elkontroll anbefales ved behov.

Areal:
Totalt BRA 47 m², hvorav BRA-i 44 m² og kjellerbod ca. 3,3 m².
P-rom utgjør 40 m², S-rom 4 m².

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

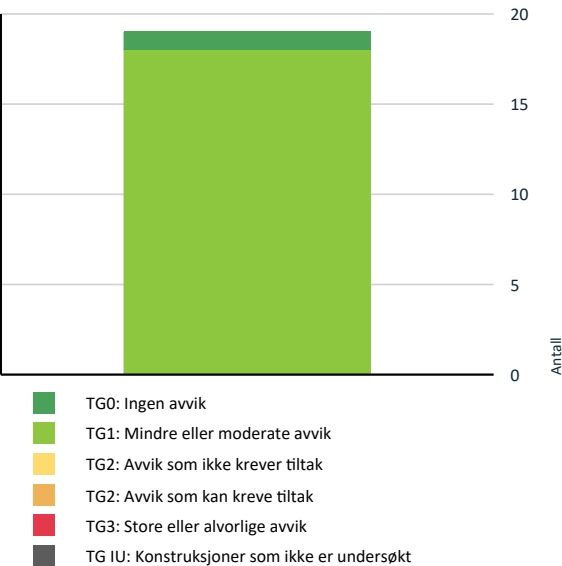
Lovlighet [Gå til side](#)

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2022

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2021

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2021

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Himmelretning: Vest
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål.
Størrelse: ca. 8,7 m²
Rekkverk/fallsikring: Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett
Vegger: Panel og sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger. Vurderingen av overflater er stort sett subjektiv og interessenter oppfordres derfor til å gjøre egne vurderinger.

Det kan være forhold som ikke er nevnt i rapporten som likevell kan kreve utbedring etter egen vurdering.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

- 1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
- 2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Det oppleves noe knirk og vibrasjoner i gulvet. Dette er normalt i eldre boliger og må forventes. Utbedring av etasjeskiller er ikke lønnsomt som et enkelte stående tiltak. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og selv vurdere om utbedring er nødvendig.

Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av boden

Romhøyde:
Det er målt 2,51 meter i stuen

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Alder: 2022

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/>

4. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

- 1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
- 2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Det er noe synlig fukt i enkelte fuger i hjørnet på dusjen. Det er ikke funnet en direkte årsak til dette. Selger har reklamert over forholdet. Det anbefales å følge opp forholdet videre med Obos slik at saken kan avklares.

4. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2022
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



4. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter og nedfelt servant
Sanitærutstyr: Vegghengt toalett, vaskemaskin, tørketrommel og dusjhjørne

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

4. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk: Meknisk
Tilluft: Via spalte under dørbildet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført, da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene. Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktskade. Metoden har imidlertid begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader..

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre
Alder på innredning: 2022
Produsent innredning: Norema
Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk: til friluft
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder:
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Avløpsrør

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
Avtrekk: fra våtrom og kjøkken
Tilluft: Via ventiler i veggene

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Selger har byttet filter på anlegget 2 ganger per år. Det anbefales å fortsette med dette.

Vannbåren varme

Type: Vannbåren gulvvarme.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bod

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

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. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede taksmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja



Tilstandsrapport

- Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektriker.

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 forenklede 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.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

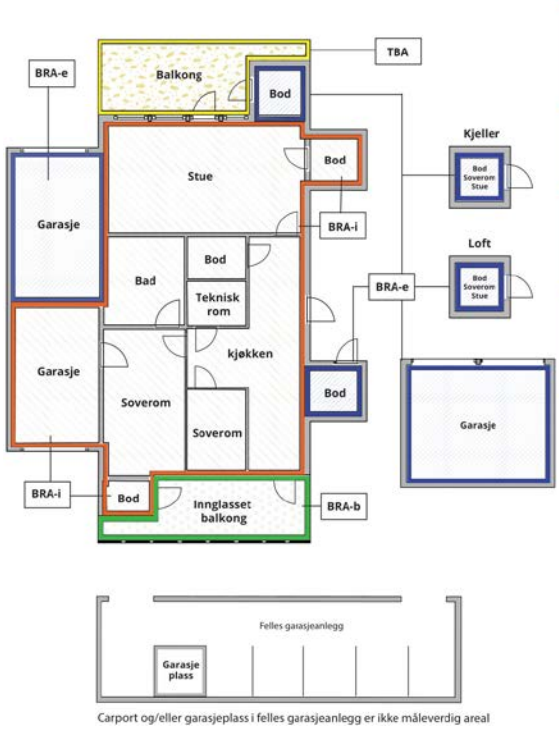
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	44	3		47	9
SUM	44	3			9
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad, bod, kjøkken, stue, soverom	Kjellerbod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 3,3 kvm.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Selger har byttet blandebatteri på kjøkkenet grunnet lekkasje

☒ 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)
Boligbygg med flere boenheter	40	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Marius Vilming	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	407		0	5606.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Selma Ellefsens vei 11 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ULVEN T BORETTSLAG	923400680			Vilming Marius

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

35

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 ulike definisjoner 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 befaringstidspunktet 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 godkjenning 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

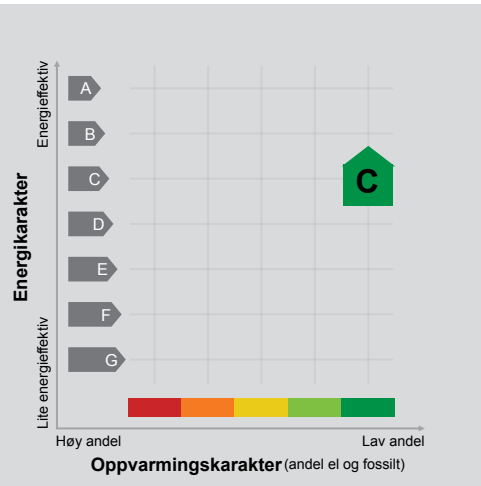
Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

ENERGIATTEST



Adresse	Selma Ellefsens vei 11B
Postnummer	0581
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	407
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300741597
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-173412
Dato	26.09.2025
Innmeldt av	Skanska Norge AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.	

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Selma Ellefsens vei 11B	300741597	H0403	2	0	35

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	44 m²
Totalt BRA	44 m²
Oppvarmet luftvolum	114 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	86,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,44 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	3,17 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,40
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,69
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.6.2022

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Skanska Norge AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	22,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,6 kWh/år
Pumper	1,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	99,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 391 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	123,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 578 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	123,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 391 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 812 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 578 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 391 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %
--------------------------------------	--------

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01250034 . Vår ref.: 0729-1-4003 Dato: 25.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Ulven T Borettslag
Organisasjonsnr: 923400680
Andelseier: Vilming, Marius
Medeier:
Leilighetsnummer: 4003
Adresse: Selma Ellefsens Vei 11 B, 0581 OSLO
Andelsnummer: 35
Gnr. 122
Bnr. 407

Borettsinnskudd: Kr. 1 014 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7994532.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Enkelte av borettslagets andelseiere eier ideelle andeler av seksjon 9 i Selma Ellefsens vei Eierseksjonssameie gnr./bnr. 122/501. Seksjonen består av 56 parkeringsplasser. Hver parkeringsplass har 1/56 av eierbrøken og de av andelseierne som har kjøpt parkeringsplass får hjemme til 1/56 av seksjonen. Ved salg av garasjeplass må dette meldes særskilt til forretningsfører, da garasjeplassene er registrert som egne objekter. Det må gjennomføres et eget eierskifte på garasjeobjekt hos forretningsfører. Melding om eierskifte på garasjeplass skal sendes på e-post til eierskifte@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass. Bod følger leiligheten: Ja Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år, halvår eller kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider [www.techem.no/eier administrator/eierskifteskjema](http://www.techem.no/eieradministrator/eierskifteskjema). For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Boligselskapet er medforsikret i Ulven T eierseksjonssameiets forsikring i Tryg forsikring AS med polisenummer 7994532.Nøkkelprikker bestilles: Styret v/OBOS. Bestilling sendes eierskifte@obos.no IN-lån: Mulighet for nedbetaling av fellesgjeld per 30.03. og 30.09. 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. Selger må selv legge inn et eierskifte i portalen InAttika for at ny kjøper skal få tilgang til FDV- og reklamasjonsportalen ved overtagelse av boligen. Selger må logge inn i InAttika, gå til Kundesenter og registrere eierskifte. Vedtak på generalforsamlin april 2023 - søknad om innglassing av balkong sendes plan og bygg (se hele

saken i protokoll). Felleskostnaden: Sist økt med 10 % fra 01.01.2024. Felleskostnader garasje: Øker med 10 % fra 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: **Obos-Banken AS**
Lånenr.: 98208028626
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo 460 215 370,03
Innfrielsesdato: 30.06.2062
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Avdragsfrihet til og med 30.06.2027

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: 13 475,75,-		
<u>Herv:</u>	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	392,00	
Lån nr: 9820802862; IN lån 1 - Akonto renter	10 055,75	
Lån nr: 9820802862; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 028,00	

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: 298,-
Fradragsberettigede kostnader: 127 193,-
Annen formue: 14 210,-
Gjeld: 2 366 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: **Obos-Banken AS**
Lånenummer: 98208028626
Restsaldo: 2 366 000,00
Kapitalkostnader: 10 053,35
Avdragsfrihet til og med 30.06.2027

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 366 000,00,-, 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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Henning Steen, e-post: ulven-t@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 oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggssavtale.

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 (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
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 borett 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

HUSORDENSREGLER FOR

ULVEN T BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 09.11.2021

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, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

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 henges 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.

§ 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 ønske om skjerming kan man benytte møbler og planter. Det tillates ikke å henge opp skjermduk og tilsvarende på balkongrekkverket uten samtykke fra styret.

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.

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.

§ 5 Bruk av takterrasse og fellesrom

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

§ 6 Avfallshåndtering

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

Avfallsinnsamling skjer via søppel sug, 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 bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

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

§ 7 Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 8 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9 Parkering

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

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 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.

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 enhver 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.

§ 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 karmer, 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:

Vedtekter

for Ulven T borettslag org nr 923 400 680

vedtatt i stiftelsesmøte 14.06.2019, endret på ekstraordinær generalforsamling 07.07.2020 og 09.11.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Ulven T borettslag 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.

(2) Borettslaget utgjør seksjon 2 i Ulven T eierseksjonssameie, som er en samleseksjon for borettslagets 168 boliger. I tillegg består sameiet av en næringsseksjon. Forholdet mellom boligseksjonen og næringsseksjonen er regulert i eierseksjonssameiets vedtekter.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) For andeler som OBOS BBL har en eiernadel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Bostart-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. OBOS fører oversikt over hvilke andeler som til enhver tid omfattes av OBOS Bostart-vilkårene. For andeler med OBOS Bostart-vilkår, gjelder følgende særlige regler for overføring og prisregulering:

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

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

Den Prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

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

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

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

Ved beregning av Indeksregulert Opprinnelig kjøpesum, anvendes den nyeste

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

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

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

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

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene, jf. Vedlegg 1.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til jf. Vedtektenes punkt 3-3 nedenfor. Forkjøpsretten gjelder ikke leilighet 1001, da denne er forutsatt disponert som en «work & living»-bolig.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår

- (1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.
- (2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.
- (3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

3-4 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Dette gjelder ikke leilighet 1001 som er forutsatt å skulle være en «work & living»-bolig, dvs. kombinert bolig og arbeidsplass med utadrettet virksomhet.

- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

Andelseiere med takterrasse plikter, ved behov, å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) nødvendig tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedring utenfor takterrassen.

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

- (6) Det er både felles og private takterrasser i borettslaget. Leilighet 9018 har eksklusiv bruksrett til takterrassen i tilknytning til leiligheten, og ansvaret for løpende vedlikehold av tremmegulvet. Borettslaget har ansvaret for utskifting. Bruken av takterrassene er regulert i borettslagets husordensregeler.

- (7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas ved at borettslaget eier garasjeplasser i Selma Ellefsen Eierseksjonssameie gnr./bnr. 122/501, seksjon 9.

- (8) Seksjon 9 består av andeler med en sameierbrøk som fordeler seg som følger: 1 andel per parkeringsplass til bil, hver utgjørende 1/56. Borettslaget eier andeler lik antall p plasser borettslaget skal eie. Borettslaget får hjemmel til de realandeler de skal eie.

Borettslagets styre ivaretar borettslagets interesse i Selma Ellefsen Eierseksjonssameie. Andeler som har kjøpt bruksrett til garasjeplasser gis bruksrett til garasjeplasser i denne næringsseksjonen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i Ulven T borettslag. Er parkeringsplassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (10) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassene omsettes.

Ved salg av garasjeplass må dette meldes særskilt til forretningsfører, da garasjeplassene er registrert som egne objekter. Det må gjennomføres et eget eierskifte på garasjeobjektene.

Garasjeplassene kan leies ut internt i borettslaget eller til andelseiere i Ulven Park borettslag.

- (9) Borettslaget betaler felleskostnader for garasjeplasser i Selma Ellefsen Eierseksjonssameie i henhold til eierseksjonssameiets vedtak. Borettslaget innkrever så disse kostnadene av andelseier med bruksrett til parkering.

- (10) Noen av parkeringsplassene i næringsseksjonen er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass.

Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(11) Etablering av ladepunkt kan bare gjøres innenfor eksisterende, felles infrastruktur, og via den leverandør som er valgt av styret.

Kostnadene til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte.

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

(13) Ulven Bolig AS vil eie usolgte parkeringsplasser og ha full disposisjonsrett over disse. Parkeringsplasser overskjøtes borettslaget når disse selges. Denne vedtekten kan ikke endres uten samtykke fra Ulven Bolig AS og bortfaller på det tidspunktet Ulven T Borettslag eier 56/56 deler av garasjen.

(14) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, leilighetens ventilasjonsaggregat /anlegg, kjøkkenventilator og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak,

bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en

lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg. Styret og dets vedtak

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en

endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og

stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene på Ulven

10-1 Utomhuseiendommen

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

10-2 Eierandel i utomhuseiendommen

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

10-3 Deltakelse i søppelsuganlegg

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

10-4 Endring

Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene i på Ulven kan kun endres med samtykke fra Ulven AS eller den selskapet utpeker.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 ULVEN T BORETTSLAG

OVERSIKT OVER BODER

Leil. Nr.	Andel	Bod nummer	Merknad
1001	168	1001	
1003	1	1003	
1004	2	1004	
1005	3	1005	
1006	4	1006	
1008	5	1008	
1009	6	1009	
1010	7	1010	
1012	8	1012	
1013	75	1013	
1014	76	1014	
1016	77	1016	
1017	78	1017	
2001	9	2001	
2002	10	2002	
2003	11	2003	
2004	12	2004	
2005	13	2005	
2006	14	2006	
2007	15	2007	
2008	16	2008	
2009	17	2009	
2010	18	2010	
2011	19	2011	
2012	20	2012	
2013	79	2013	
2014	80	2014	
2015	81	2015	
2016	82	2016	
2017	83	2017	
2018	84	2018	
2019	85	2019	
2020	86	2020	
2021	87	2021	
3001	21	3001	
3002	22	3002	
3003	23	3003	
3004	24	3004	
3005	25	3005	
3006	26	3006	
3007	27	3007	
3008	28	3008	
3009	29	3009	
3010	30	3010	
3011	31	3011	
3012	32	3012	
3013	88	3013	
3014	89	3014	
3015	90	3015	

3016	91	3016	
3017	92	3017	
3018	93	3018	
3019	94	3019	
3020	95	3020	
3021	96	3021	
4001	33	4001	
4002	34	4002	
4003	35	4003	
4004	36	4004	
4005	37	4005	
4006	38	4006	
4007	39	4007	
4008	40	4008	
4009	41	4009	
4010	42	4010	
4011	43	4011	
4012	44	4012	
4013	97	4013	
4014	98	4014	
4015	99	4015	
4016	100	4016	
4017	101	4017	
4018	102	4018	
4019	103	4019	
4020	104	4020	
4021	105	4021	
5001	45	5001	
5002	46	5002	
5003	47	5003	
5004	48	5004	
5005	49	5005	
5006	50	5006	
5007	51	5007	
5008	52	5008	
5009	53	5009	
5010	54	5010	
5011	55	5011	
5012	56	5012	
5013	106	5013	
5014	107	5014	
5015	108	5015	
5016	109	5016	
5017	110	5017	
5018	111	5018	
5019	112	5019	
5020	113	5020	
5021	114	5021	
6005	57	6005	
6006	58	6006	
6007	59	6007	
6008	60	6008	
6009	61	6009	
6010	62	6010	



6011	63	6011	
6012	64	6012	
6013	115	6013	
6014	116	6014	
6015	117	6015	
6016	118	6016	
6017	119	6017	
6018	120	6018	
6019	121	6019	
6020	122	6020	
6021	123	6021	
7005	65	7005	
7006	66	7006	
7008	67	7008	
7009	68	7009	
7010	69	7010	
7011	70	7011	
7012	71	7012	
7013	124	7013	
7014	125	7014	
7015	126	7015	
7016	127	7016	
7017	128	7017	
7018	129	7018	
7019	130	7019	
7020	131	7020	
7021	132	7021	
8005	72	8005	
8006	73	8006	
8008	74	8008	
8013	133	8013	
8014	134	8014	
8015	135	8015	
8016	136	8016	
8017	137	8017	
8018	138	8018	
8019	139	8019	
8020	140	8020	
8021	141	8021	
9013	142	9013	
9014	143	9014	
9016	144	9016	
9018	145	9018	
9019	146	9019	
9020	147	9020	
9021	148	9021	
10013	149	10013	
10014	150	10014	
10016	151	10016	
10018	152	10018	
10019	153	10019	
10020	154	10020	
10021	155	10021	
11018	156	11018	



11019	157	11019	
11020	158	11020	
11021	159	11021	
12018	160	12018	
12019	161	12019	
12021	162	12021	
13018	163	13018	
13019	164	13019	
13021	165	13021	
14018	166	14018	
14021	167	14021	





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 729
ULVEN T BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ULVEN T 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:

21. mai 2025 kl. 18:00, OBOS Nye Hjem, Ulven - Kantinen i 2. etasje (Ulvenveien 82 E).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Vedtektsendring ift felleskostnader og kollektiv avtale fiber
7. Kjøp av Selma Ellefsens vei 11G
8. Utvidelse av terrasser i 1. etasje
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ULVEN T BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styreleder Henning Steen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Anda Blay, 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 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

- Vedlegg**
1. 1. 0729 Årsberetning.pdf
2. 2. 0729 Revisors beretning.pdf
3. 3. 0729 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Vedtektsendring ift felleskostnader og kollektiv avtale fiber

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens ordlyd:

6-1 Felleskostnader

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

Foreslås tillagt; Dersom borettslaget ved styret inngår kollektiv avtale om internett fordeles kostnaden slik at kostnaden blir lik for hver andel.

Begrunnelse:

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Dersom borettslaget ved styret inngår kollektiv avtale om internett fordeles kostnaden slik at kostnaden blir lik for hver andel.

Sak 7

Kjøp av Selma Ellefsens vei 11G

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har blitt tilbudt å kjøpe næringslokalet i Selma Ellefsens vei 11G (Quality Livings gamle lokaler, ved siden av 11F-inngangen). Lokalet er moderne, på **63 kvm**, og inneholder et lite kjøkken, bad og møterom.

Bakgrunn for forslaget

Ulven T ble, i motsetning til de fleste andre nye borettslag på Ulven, bygget uten felleslokaler eller styrerom.

Flere beboere har over tid etterspurt et felleslokale til sosiale arrangementer, møter, hobbygrupper og lignende. Nå har OBOS tilbudt borettslaget å kjøpe dette lokalet for **4 millioner kroner**.

Hva koster det for borettslaget?

- Totale månedlige kostnader (lån + felleskostnader for lokalet): **ca. 20 000 kr.**
- Fordelt på 168 enheter: **ca. 119 kr i måneden per leilighet.**
- Borettslaget har god likviditet, og for 2025 vil felleskostnadene kun økes med i snitt 50 kr per leilighet per måned.
 - Faktisk økning beregnes etter andel (brøk) basert på leilighetens størrelse.

Fordeler ved å eie et felleslokale

- Kan brukes til bursdager, hobbyaktiviteter, fester, beboermøter, styremøter osv.
- Skaper fellesskap og trivsel i borettslaget.
- Egen eiendel som kan gi verdiøkning over tid.

Forslag til bruk av lokalet

Styret ser for seg at lokalet vil kunne dekke flere behov, som er åpent for diskusjon. Uavhengig av alternative bruksområder er det behov for et rom hvor borettslaget og styret kan gjennomføres møter, oppbevare styremateriell etc.

- **Bursdager, fester og arrangementer:**

Lokalet kan lånes ut – eventuelt leies ut til en lav, symbolsk sum – til beboere som ønsker å arrangere selskaper eller sosiale treff. Det gir en etterlengtet mulighet til å samle familie og venner i nabolaget.
- **Utleie til næring på dagtid (hverdager):**

For å bidra til å dekke deler av driftskostnadene kan lokalet leies ut på dagtid til bedrifter, terapeuter, eller andre små aktører som trenger kontor eller møterom. Dette vil skje under kontrollerte former og uten at det går utover beboernes bruk.
- **Nærkontor / åpen bruk for beboere:**

På dagtid kan lokalet være tilgjengelig som et rolig sted for beboere som jobber hjemmefra og ønsker et avbrekk fra egen leilighet – et «nærkontor i nabolaget».

Vi ønsker å utforme klare retningslinjer for bruken i dialog med beboerne, og er åpne for forslag om både bruken, men også alternative finansieringsmodeller for å få ned kostnader.

Forslag til vedtak

Borettslaget kjøper Selma Ellefsens vei 11G

Sak 8

Utvidelse av terrasser i 1. etasje

Forslag fremmet av:

John og Maria Ramstad Folland

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Rundt terrassene i 1. etasje er det flere rader med hekk som drysser blader store deler av året. Vi ønsker å ta opp til årsmøtet om det kan bli lov til å utvide terrassene med noen planker for å utnytte plassen bedre. Betingelsene skal være at det ikke går på bekostning/utover fellesarealene til beboere. Det må da stå igjen én rad med hekk ytterst (grønt areal skal ikke tas i fra andelseiere). Endringene vil bli minimale og vil ikke ha særlig praktisk betydning for andre andelseiere.

Styrets innstilling

Styret er for at beboere i 1. etasje kan utvide sin terrasse inntil ytterste hekkerad om ønskelig. Betingelsen er at det ikke går på bekostning av fellesarealene.

Forslag til vedtak

Beboere i 1. etasje kan utvide sin terrasse inntil ytterste hekkerad om ønskelig.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 452 000. Beløpet er konsumprisregulert.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 452 000.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Maria Ramstad Folland

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arve Egil Håbjørg
- Steinar Konrad Selseth

Sak 11

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:

- Sten Rune Kristiansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Henning Steen

Årsberetning fra styret i Ulven T Borettslag

Styret ønsker med dette å legge frem en oversikt over saker og tiltak vi har jobbet med siden forrige årsmøte. Året har vært preget av både driftsmessige oppgaver, vedlikehold og videreutvikling av borettslaget, med et særskilt fokus på sikkerhet, trivsel og beboerinvolvering.

Brannsikkerhet

Vi har gjennomført en brannøvelse for beboerne med tilhørende opplæring i bruk av brannslukningsutstyr. Dette er en viktig del av vårt HMS-arbeid og ble godt mottatt av deltakerne.

Bakgårdskomité

Det er etablert en bakgårdskomité bestående av engasjerte beboere og representanter fra styret. Komiteen har som formål å foreslå og følge opp tiltak for å gjøre bakgården mer innbydende og brukervennlig for alle aldersgrupper.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har hatt et sterkt fokus på HMS. I løpet av perioden er det installert fartsdumper og en bom for å redusere fart og unødige ferdsler i borettslaget. Dette skal bedre sikkerheten, spesielt for barn og gående.

Fjerning av levegg ved søppelnedkastene

Leveggen ved søppelnedkastene er fjernet for å gjøre det finere samt for å bedre tilgjengeligheten. Det skal komme beplantning der hvor leveggen sto.

Tekniske utfordringer

Det har vært flere utrykninger i forbindelse med heisstans. Styret har fulgt opp disse sakene tett med leverandør for å sikre rask gjenoppretting av drift.

Digitale løsninger og sikkerhet

Styret har innhentet tilbud på installasjon av kodelåser til leilighetene, som et ledd i å tilby beboerne mer moderne og sikre adgangssystemer. I tillegg er det etablert kameraovervåkning i kjelleren og ved inngangspartiene. Dette har allerede hatt en preventiv effekt.

Adgangskontroll til garasje

Det er installert Salto-lesere til garasjen, som forbedrer både sikkerheten og brukervennligheten for beboerne.

Renhold og vedlikehold

Det er utført betydelig innsats knyttet til renhold i fellesarealer, inkludert fjerning av søppel, opprydding og vasking etter tilfeller av urin og avføring. Dette er viktig for å opprettholde et godt bomiljø.

Sosiale tiltak

Styret har lagt til rette for sosiale arrangementer, blant annet den årlige julegrantenningen og dugnad, som har bidratt til økt samhold og trivsel i borettslaget.

Kommunikasjon med beboere

Det har vært et høyt trykk på henvendelser via telefon, e-post og Vibbo. Styret har behandlet en rekke søknader og spørsmål fra beboere, og har jobbet for å gi raske og tydelige svar.

Reklamasjoner og vedlikehold

Styret har fulgt opp flere reklamasjonssaker, inkludert fuktskader i kjellerboder og nedfall av isklumper fra fasaden. Disse sakene er håndtert i dialog med relevante aktører for å sikre god utbedring.

Skadedyrsanering

Det er iverksatt tiltak mot skjeggkre etter rapporter om forekomst i enkelte leiligheter. Saneringen er gjennomført i samarbeid med profesjonell aktør.

Styret takker for tilliten og samarbeidet i året som har gått, og ser frem til videre arbeid med å sikre et trygt og godt bomiljø for alle beboere.

Med vennlig hilsen

Styret i Ulven T Borettslag



Til generalforsamlingen i Ulven T Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulven T Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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, 20. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ULVEN T BORETTSLAG
ORG.NR. 923 400 680, KUNDENR. 729

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.			
		974 332	1 109 712
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		26 066 147	13 120 474
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-25 334 000	-12 457 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 634	-4 457
Økning egenkapital i fellesanlegg		-414 830	-794 397
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		310 684	-135 380
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.			
		1 285 015	974 332

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 354 136	3 889 304
Kortsiktig gjeld	-1 069 121	-2 914 972
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 285 015	974 332

ULVEN T BORETTSLAG
ORG.NR. 923 400 680, KUNDENR. 729

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		27 164 598	23 337 947	27 480 000	26 649 360
Innkrevde felleskostnader	2	6 879 734	5 939 261	6 263 000	6 889 640
Andre inntekter	3	41 809	61 290	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		34 086 141	29 338 498	33 743 000	33 539 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-61 899	-59 220	-59 220	-64 000
Styrehonorar	5	-439 000	-420 000	-420 000	-452 000
Revisjonshonorar	6	-12 250	-14 000	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-172 815	-164 115	-175 000	-184 000
Konsulenthonorar	7	-13 464	-41 360	-10 000	-10 000
Kontingenter		-33 600	-33 600	-33 600	-34 000
Drift og vedlikehold	8	-1 694 382	-1 352 658	-375 000	-1 141 000
Kommunale avgifter	9	-27 350	-1 122	0	0
Kostnader sameie	14	-2 867 405	-2 233 058	-3 165 000	-3 165 000
Energi/fyring		-302 753	-392 491	-350 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-27 900	-27 900	-30 000	-31 000
Andre driftskostnader	10	-595 716	-632 260	-482 500	-515 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 248 533	-5 371 784	-5 112 320	-5 928 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		27 837 608	23 966 714	28 630 680	27 611 000
Innbetalt andel fellesgjeld		25 334 000	12 457 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		53 171 608	36 423 714	28 630 680	27 611 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	59 708	35 569	0	0
Finanskostnader	12	-27 165 169	-23 338 809	-27 488 000	-26 650 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-27 105 461	-23 303 241	-27 488 000	-26 650 000
ÅRSRESULTAT		26 066 147	13 120 474	1 142 680	961 000

Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		26 066 147	0		
Til annen egenkapital		0	13 120 474		

ULVEN T BORETTSLAG
ORG.NR. 923 400 680, KUNDENR. 729

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	719 848 531	719 848 531
Tomt		108 855 165	108 855 165
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 207 439	792 610
Miljøbankkonto, øremerket		201 090	196 465
SUM ANLEGGSMIDLER		830 112 225	829 692 771
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		12 276	-2 699
Forskuddsbetalte kostnader		7 857	0
Andre kortsiktige fordringer	15	217 294	428 110
Energiavregning	16	0	617
Driftskonto OBOS-banken		1 301 351	2 726 012
Sparekonto OBOS-banken		815 358	737 264
SUM OMLØPSMIDLER		2 354 136	3 889 304
SUM EIENDELER		832 466 362	833 582 074
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 168 * 5 000		840 000	840 000
Annen egenkapital	17	88 256 603	62 190 456
SUM EGENKAPITAL		89 096 603	63 030 456
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	493 500 431	518 834 431
Borettsinnskudd	19	248 611 109	248 611 109
Avsetning bomiljøtiltak	20	189 098	191 107
SUM LANGSIKTIG GJELD		742 300 638	767 636 647
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		791 721	505 095
Påløpte renter		145 623	2 409 877
Annen kortsiktig gjeld	21	131 777	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 069 121	2 914 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		832 466 362	833 582 074
Pantstillelse	22	2 728 703 696	2 728 703 696
Garantiansvar	14	1 956 774	732 459

Oslo, 19.03.2025
Styret i Ulven T Borettslag

Henning Steen /s/	Glenn Tore Eriksen /s/	Sten Rune Kristiansen /s/
Nzimirro Adam Obiora /s/	Kristine Vedal /s/	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

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

NOTE: 2
INNKRERDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 718 026
Garasjeleie	134 400
Eiendomsskatt	27 308
Kapitalkostnader på IN-lån	26 928 027
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	236 571
Overført til kapitalkostnader	-27 164 598
SUM INNKRERDE FELLESKOSTNADER	6 879 734

NOTE: 3
ANDRE INNETEKTER

Miljøfond	37 809
Tilbakeført avsetning	4 000
SUM ANDRE INNETEKTER	41 809

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-61 899
SUM PERSONALKOSTNADER	-61 899

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 439 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning til styremøte, samt julebord for kr 33 267, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-5 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 020
TM Byggtek AS	-5 569
SUM KONSULENTHONORAR	-13 464

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-625 206
Drift/vedlikehold VVS	-3 096
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-167 665
Drift/vedlikehold heisanlegg	-120 890
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 164
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-243 781
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-510 070
Kostnader dugnader	-16 510
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 694 382

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-27 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-27 350

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Container	-31 523
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 924
Vaktmestertjenester	-126 538
Vakthold	-10 331
Renhold ved firmaer	-245 705
Andre fremmede tjenester	-79 220
Trykksaker	-7
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-33 267
Andre kontorkostnader	-9 066
Porto	-75
Kontingenter	-19 900
Bank- og kortgebyr	-2 960
Velferdskostnader	-16 852
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-595 716

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 878
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 728
Andre renteinntekter	11 102
SUM FINANSINNTEKTER	59 708

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-27 164 598
Renter på leverandørgjeld	-567
Andre rentekostnader	-4
SUM FINANSKOSTNADER	-27 165 169

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2022	512 668 142
Kostpris/bokført verdi 2021	207 180 389
SUM BYGNINGER	719 848 531

Tomten ble kjøpt i 2019 og 2020.

Gnr.122/bnr.407

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

NOTE: 14

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier seksjon 9 som utgjør 315 /29087 deler av Selma Ellefsens vei ES.

Selskapet er seksjon 2 som utgjør 10782/10974 deler av Ulven T Eierseksjonssameie

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 611 848 og kr 1 344 926.

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

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For lite innbetalt kapitalkostnader på IN-lån	217 294
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	217 294

NOTE: 16

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 166 364
SUM INNTEKTER	-1 166 364

KOSTNADER

Overført	1 166 364
SUM KOSTNADER	1 166 364

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: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 664 447
Egenkapital fra IN tidligere år	61 258 156
Egenkapital fra IN 2024	25 334 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	88 256 603

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS	
Renter 31.12: 5,40%, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2021	-580 092 587
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	61 258 156
Nedbetalt i år, IN	25 334 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-493 500 431

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2027. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

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

Leilighetsnr

OBOS-banken AS

Første avdrag er 30/07-2027

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2027

4015	700
9021	950
6016	1 200
2005, 4010	1 400
2016	1 550
2011, 4016	1 600
1004, 1016, 2001, 2015, 3001, 3011	1 650
4011, 5008, 5016	1 650
1010, 3015, 4001, 5011, 6011, 7016	1 700
8016	1 700
2007, 2020, 3007, 5001, 5015, 7011	1 750
1014, 3010, 3020, 4007, 4020, 5007	1 800
6014, 7015, 8015, 10018	1 800
2003, 2014, 2019, 4005, 5010, 5020	1 850
6007, 6020	1 850
3003, 6010, 7020, 10013	1 900
4003, 4014, 4019, 5014, 5019, 8020	1 950
9020	1 950
5003, 6019, 7014, 7019	2 000
2004, 8014, 8019, 10020	2 050
1006, 3018, 9019, 11020	2 100
3013, 10019	2 150
11019	2 200
1005	2 300
2006	2 350
3005, 3006	2 400
2018, 4006, 6005	2 600
1009, 2008, 2012, 3004, 5006, 7005	2 650
6006	2 700
3008, 3012, 4004, 8005	2 750
2002, 4008, 4012, 5004, 5018	2 800
2013, 3002, 5012, 6013, 6018	2 850
4002, 6012, 7018	2 900
1012	2 950
1008, 7012	3 000
1013	3 150
1001	3 200
3017	3 250
3009	3 300
9018	3 350
4013	3 400
1017	3 450
2021, 5009, 5013, 11018	3 500
6009	3 600
3021, 7009	3 650
7013, 10021, 14021	3 700
4021	3 750
8013	3 800
5021	3 850

6021	3 900
9014, 10016, 12018	3 950
7006, 7021	4 000

9013	4 050
8021, 10014, 13018	4 100
7008, 12019	4 300
2017	4 350
8008	4 400
13019	4 450
11021	4 500
4017	4 600
5017	4 700
13021	5 000
8017	5 150
12021	5 350
14018	5 500

NOTE: 19	
BORETTSINNSKUDD	
Opprinnelig i år	-93 286 207
Opprinnelig	-155 324 902
SUM BORETTSINNSKUDD	-248 611 109

NOTE: 20	
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Avsetning bomiljøtiltak	-189 098
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-189 098

NOTE: 21	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
OBOS Factoring	-131 777
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-131 777

NOTE: 22	
PANTSTILLELSE	
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	248 611 109
Pantelån	493 500 431
Beregnete IN-forpliktelser	86 592 156
TOTALT	828 703 696

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

Bygninger	719 848 531
Tomt	108 855 165
TOTALT	828 703 696

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
Selskapsnummer: 729 Selskapsnavn: ULVEN T BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ULVEN T BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923400680
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, OBOS Nye Hjem, Ulven - Kantinen i 2. etasje (Ulvenveien 82 E).

Antall stemmeberettigede som deltok: 72
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 17

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Henning Steen er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av 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 er Anda Blay, OBOS valgt. Som protokollvitne er Arve Håbjørg valgt.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ Vedtatt.

6. Vedtektsendring ift felleskostnader og kollektiv avtale fiber

Dagens ordlyd:

6-1 Felleskostnader

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

Foreslås tillagt; Dersom borettslaget ved styret inngår kollektiv avtale om internett fordeles kostnaden slik at kostnaden blir lik for hver andel.

Begrunnelse:

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget vedtas

Forslag til vedtak:
Dersom borettslaget ved styret inngår kollektiv avtale om internett fordeles kostnaden slik at kostnaden blir lik for hver andel.
✓ Vedtatt. Forslag vedtatt med overveldende flertall (kun 2 stemmer imot).

7. Kjøp av Selma Ellefsens vei 11G



Borettslaget har blitt tilbudt å kjøpe næringslokalet i Selma Ellefsens vei 11G (Quality Livings gamle lokaler, ved siden av 11F-inngangen). Lokalet er moderne, på **63 kvm**, og inneholder et lite kjøkken, bad og møterom.

Bakgrunn for forslaget

Ulven T ble, i motsetning til de fleste andre nye borettslag på Ulven, bygget uten felleslokaler eller styrerom. Flere beboere har over tid etterspurt et felleslokale til sosiale arrangementer, møter, hobbygrupper og lignende. Nå har OBOS tilbudt borettslaget å kjøpe dette lokalet for **4 millioner kroner**.

Hva koster det for borettslaget?

- Totale månedlige kostnader (lån + felleskostnader for lokalet): **ca. 20 000 kr.**
- Fordelt på 168 enheter: **ca. 119 kr i måneden per leilighet.**
- Borettslaget har god likviditet, og for 2025 vil felleskostnadene kun økes med i snitt 50 kr per leilighet per måned.
- Faktisk økning beregnes etter andel (brøk) basert på leilighetens størrelse.

Fordeler ved å eie et felleslokale

- Kan brukes til bursdager, hobbyaktiviteter, fester, beboermøter, styremøter osv.
- Skaper fellesskap og trivsel i borettslaget.
- Egen eiendel som kan gi verdiøkning over tid.

Forslag til bruk av lokalet

Styret ser for seg at lokalet vil kunne dekke flere behov, som er åpent for diskusjon. Uavhengig av alternative bruksområder er det behov for et rom hvor borettslaget og styret kan gjennomføres møter, oppbevare styremateriell etc.

- **Bursdager, fester og arrangementer:**
Lokalet kan lånes ut – eventuelt leies ut til en lav, symbolsk sum – til beboere som ønsker å arrangere selskaper eller sosiale treff. Det gir en etterlengtet mulighet til å samle familie og venner i nabolaget.
- **Utleie til næring på dagtid (hverdager):**
For å bidra til å dekke deler av driftskostnadene kan lokalet leies ut på dagtid til bedrifter, terapeuter, eller andre små aktører som trenger kontor eller møterom. Dette vil skje under kontrollerte former og uten at det går utover beboernes bruk.
- **Nærkontor / åpen bruk for beboere:**
På dagtid kan lokalet være tilgjengelig som et rolig sted for beboere som jobber hjemmefra og ønsker et avbrekk fra egen leilighet – et «nærkontor i nabolaget».

Vi ønsker å utforme klare retningslinjer for bruken i dialog med beboerne, og er åpne for forslag om både bruken, men også alternative finansieringsmodeller for å få ned kostnader.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslag ikke vedtatt (40 stemmer for, 27 stemmer imot og 5 stemmer blank)

8. Utvidelse av terrasser i 1. etasje

Fremmet av: John og Maria Ramstad Folland



Rundt terrassene i 1. etasje er det flere rader med hekk som drysser blader store deler av året. Vi ønsker å ta opp til årsmøtet om det kan bli lov til å utvide terrassene med noen planker for å utnytte plassen bedre. Betingelsene skal være at det ikke går på bekostning/utover fellesarealene til beboere. Det må da stå igjen én rad med hekk ytterst (grønt areal skal ikke tas i fra andelseiere). Endringene vil bli minimale og vil ikke ha særlig praktisk betydning for andre andelseiere.

Styrets innstilling

Styret er for at beboere i 1. etasje kan utvide sin terrasse inntil ytterste hekkerad om ønskelig. Betingelsen er at det ikke går på bekostning av fellesarealene.

Forslag til vedtak:

Beboere i 1. etasje kan utvide sin terrasse inntil ytterste hekkerad om ønskelig.

 Vedtatt.

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 452 000. Beløpet er konsumprisregulert.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 452 000.

 Vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Maria Ramstad Folland

Følgende stilte til valg:

Maria Ramstad Folland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Glenn Tore Eriksen

Arve Egil Håbjørg

Steinar Konrad Selseth

Følgende stilte til valg:

Glenn Tore Eriksen

Arve Egil Håbjørg

Steinar Konrad Selseth

11. 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:
Sten Rune Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Sten Rune Kristiansen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Henning Steen

Følgende stilte til valg:
Henning Steen



S-4832

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

- Vedtaksdato:** 20.05.2015
- Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
- Vedtaksdokumenter:** [200605417](#)
- Lovverk:** PBL 2008
- Høydereferanse:** Oslo lokal
- Merknader:**
- Knytning(er) mot andre planer:** 200605417

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Vertikalnivå 1 under grunnen:

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

Vertikalnivå 2 på grunnen:

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

Vertikalnivå 3 over grunnen:

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

§ 3 Fellesbestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg

3.1 Dokumentasjonskrav

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

3.2 Arealbruk

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

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

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

3.3 Beregning av utnyttelse

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

3.4 Plassering og høyder

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

3.5 Utforming

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

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

3.6 Leilighetsfordeling

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

3.7 Krav til uteoppholdsareal

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

3.8 Barnehage

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

3.9 Avkjørsel og varelevering

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

3.10 Parkering

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

3.11 Kulvert til høytlager

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

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

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

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

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

Maksimal utnyttelse for hvert felt er:

Felt B1: BRA= 39 400 m²

Felt B2: BRA= 28 300 m²

Felt B3: BRA= 12 800 m²

Felt B4: BRA= 15 500 m²

Felt C: BRA= 26 000 m²

Felt D1: BRA= 29 700 m²

Felt D2: BRA= 43 100 m²

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

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

Maksimal utnyttelse er 19 100 m² BRA.

§ 7 Felt B6 og B7 - Vertikalnivå 1

7.1 B6 Annen næring – datasentral / energianlegg

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

7.2 B7 Sentrumsformål (kulvert) / energianlegg

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

§ 8 Felt D3 - offentlig eller privat tjenesteyting

Maksimal utnyttelse er 2 000 m² BRA.

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

§ 10 Utomhusplan

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

Utomhusplanen med vedlegg skal vise:

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

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

§ 11 Samferdselsanlegg

11.1 Offentlige samferdselsanlegg

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

11.2 Felles samferdselsanlegg

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

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

11.3 Kjørevei (kulvert) i vertikalnivå 1

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

§ 12 Grønnstruktur

12.1 Felles grønnstruktur G1 og G2

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

12.2 Landskapsplan

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

§ 13 Hensynssoner

13.1 Faresone høyspenningsanlegg H 370

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

§ 14 Miljøkrav

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

14.1 Støy

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

14.2 Overvannshåndtering

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

14.3 Tiltak i grunnen

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

14.4 Fjernvarme

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

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

14.5 Renovasjon

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

§ 15 Forhold til jernbaneanlegg

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

§ 16 Midlertidig anleggsområde

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

§ 17 Rekkefølgekrav

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

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

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

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

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i felt D1:

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

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

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

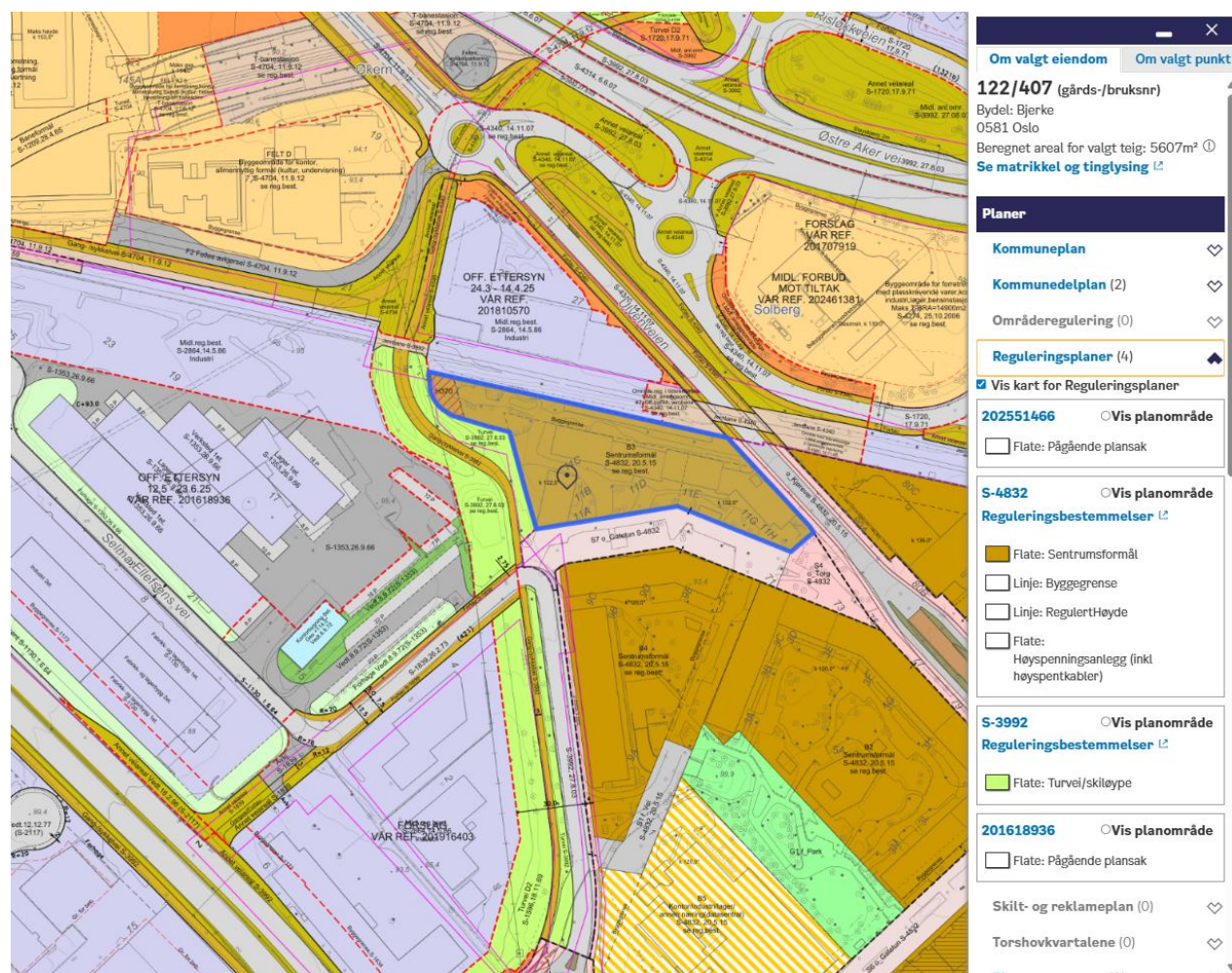
Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse som gjør at det blir mer enn 400 boliger i planområdet, skal det være oppført minst 4 barnehageavdelinger i planområdet. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse som gjør at det blir mer enn 800 boliger i planområdet, skal det være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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.05.2015

Rune Raknes, bem.

Plankart, Selma Ellefsens vei 11B



Plan- og bygningsetaten



ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.: Torill Solberg Wikstrøm	Vår ref. (saksnr.): 201710787 - 204 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Marte Vassel Birkeland	Dato: 25.05.2022
Adresse: SELMA ELLEFSSENS VEI 11	Eiendom: 122/407/0/0		
Tiltakshaver: ULVEN BOLIG AS	Søker: ARCASA ARKITEKTER AS		
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Oppføring		

Midlertidig brukstillatelse – Selma Ellefsens vei 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket om oppføring av to boligblokker (felt B3 bygg A og B-F) som vi mottok 10.05.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for oppgang A, dvs. leiligheter og tilhørende takterrasser, uteareal og andel i kjeller.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Beplantning
- Innregulering av varmeanlegg
- Mindre blikkenslager arbeider
- Markeringskilt i korridor, fjerne gule hetter fellesarealer

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.2022.



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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av uteoppholdsareal/beplanting

Vi har i eget vedtak, datert 28.01.2022, gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens krav om opparbeidelse av uteoppholdsareal tilhørende byggetrinnet før det kan gis midlertidig brukstillatelse, jf. S-4832 §§ 10 og 17. Dispensasjonen gjelder beplantning, som skal være ferdigstilt innen 31.05.2022.

Vilkår for dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av gatetun S7 og torg S4 er ikke knyttet il inngang B

Vi har i eget vedtak, datert 30.09.2021, gitt dispensasjon fra følgende rekkefølgekrav i reguleringsplan S-4832 §17: «før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt B3 skal tilliggende del av torg og gatetun være opparbeidet». Dispensasjonen er gitt på vilkår at deler av torg S4 og gatetun S7 er ferdigstilt i henhold til godkjent faseplan (PBE-id 144/4) ved søknad om midlertidig brukstillatelse for den aktuelle oppgangen (A-F)/byggetrinnet.

Den siste delen av offentlig arealer vil omsøkes i sammenheng med midlertidig brukstillatelse for bygg A. Det er i sak 201716169 gitt midlertidig brukstillatelse for siste del av S4/S7.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- følgende tiltak skal være opparbeidet og godkjent av Bymiljøetaten: - offentlig gatetun S7 - offentlig torg S4 - tilliggende del av Ulvenveien
 - gjelder deler som må være opparbeidet for det enkelte byggetrinn, jf. vilkår for dispensasjon fra S-4832 §17 for gatetunet og torget. Se også under.
- driftstillatelse for heis
 - gjelder bygg A-E
- dokumentasjon på at deler av torg S4 og gatetun S7 er ferdigstilt i henhold til godkjent faseplan (PBE-id 159/4) for byggetrinnet/oppgangen det søkes midlertidig brukstillatelse for
 - jf. vilkår for dispensasjon fra følgende rekkefølgekrav i reguleringsplan S-4832 §17: før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt B3 skal tilliggende del av torg og gatetun være opparbeidet

Vilkår for ferdigattest

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

må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- Bekreftelse på at Bymiljøetaten har overtatt følgende anlegg: - offentlig gatetun S7 - offentlig torg S4 - del av Ulvenveien langs planområdet Eventuell privat grunn innenfor de regulerte offentlige arealene skal være fradelt og overført til kommunen

Søk via byggesakens prosjektside

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

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201710787>

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

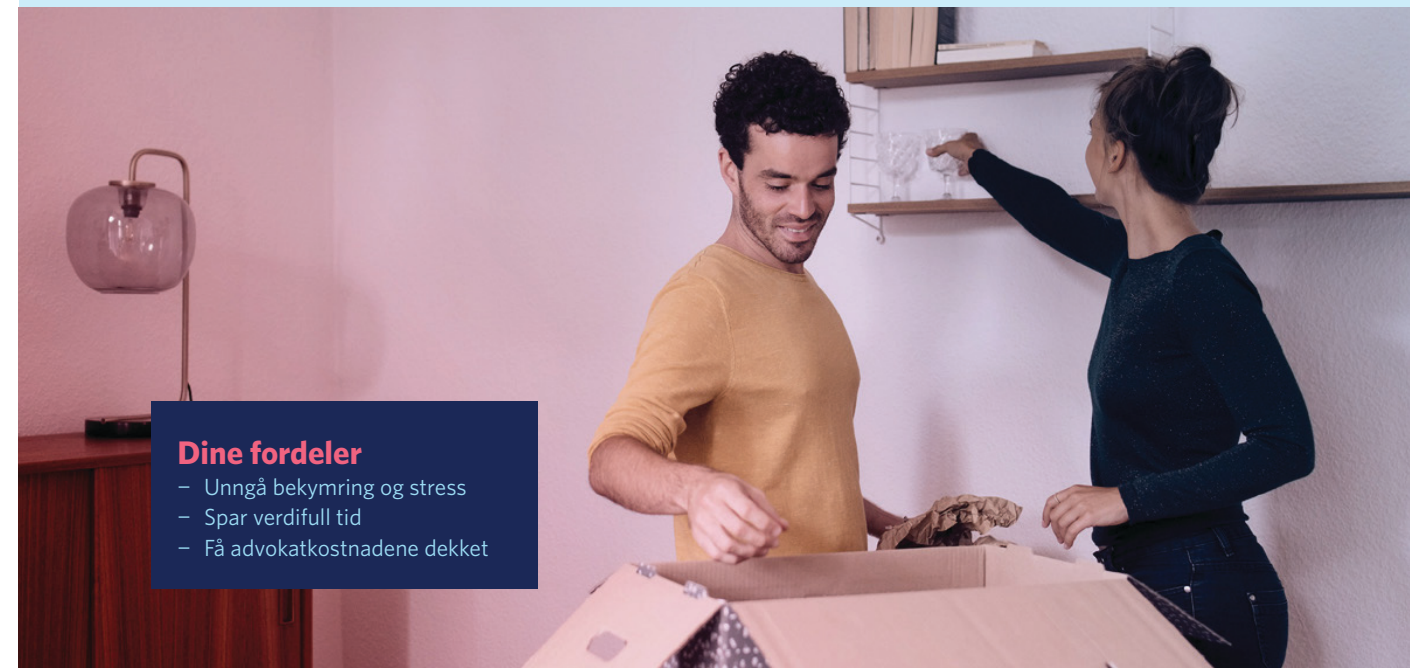
Kopi til:

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



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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATOR 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, krokhangte 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.

Ærlighet varer lengst

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

En prosess du fortjener

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

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!



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652

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 budforhøvelser, 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



Francis Johansson-Merrick
francis.johansson-merrick@emera.no
951 97 652

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 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		IDENTIFIKASJON	
Legg ID her		Legg ID her	

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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



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

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



2041 0848



NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING