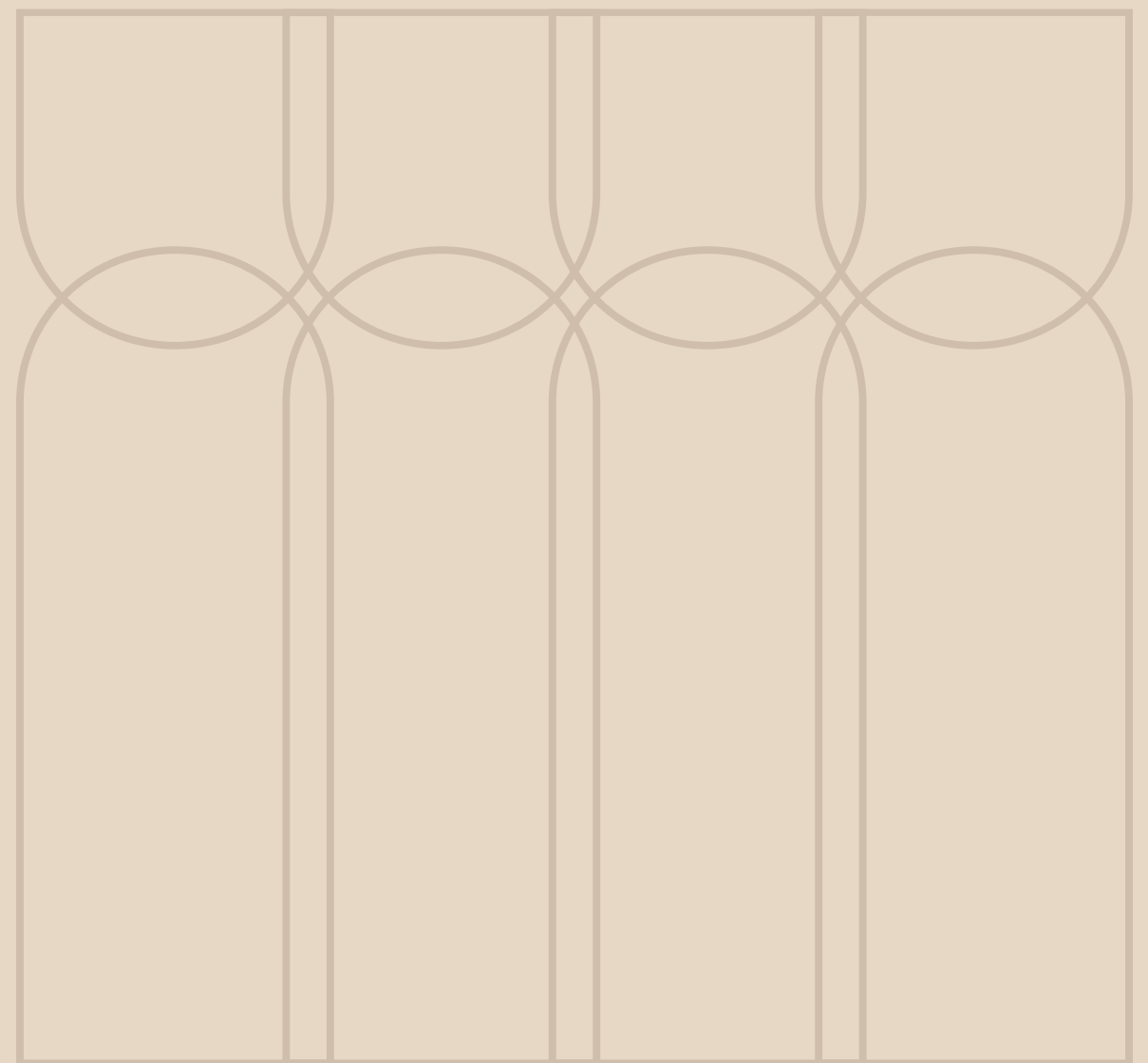




ULVEN

Selma Ellefsens vei 3D

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Selma Ellefsens Vei 3D-
Presentert av Rikke Egeland fra Emera
Eiendomsmegling

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BRA-I/BRA TOTAL
Kr 3 400 000,-	48/53 kvm
OMKOSTNINGER	BOLIGTYPE
19 702,-	Andelsleilighet
TOTALPRIS	EIEFORM
4 919 702,-	Borettslag
FELLESKOSTNADER	ANTALL SOVEROM
9 305,- pr. mnd	1
FELLESGJELD	ETASJE
Kr 1 500 000,-	9
FELLESFORMUE	BYGGEÅR
12 064,-	2021

Din megler



Rikke Johnsen Egeland

Eiendomsmeglerfullmektig

rikke.egeland@emera.no
+47 481 96 699

Rikke er en energisk og dedikert eiendomsmeglerfullmektig som virkelig brenner for det hun gjør. Det merkes både på humør og innsatsen hun legger ned i arbeidet sitt. Hun har flere års erfaring i bransjen og stor kjærlighet for jobben.



Moderne og romslig 2-Roms i 9 etasje- Usjenert solrik balkong -Eksklusive fellesfasiliteter- IN-ordning- Kun TG1

Moderne og stilsikker 2-roms leilighet med usjenert og solrik balkong. Boligen fremstår gjennomført med tidsriktige farge- og materialvalg, og byr på en planløsning som utnytter arealet svært godt. Her får du også rikelig med lagringsplass, både i form av innvendig bod og kjellerbod.

Som beboer får du tilgang til eksklusive fellesfasiliteter som store takterrasser med flott utsikt, hyggelige sittegrupper og frodig beplantning. I tillegg byr borrettslaget på treningsrom, sykkelbod med vask og smørebod.

Leiligheten ligger sentralt til, med kort vei til kollektivtransport, butikker, kafeer og alt du trenger i hverdagen. IN-ordning gir også mulighet for nedbetaling av fellesgjeld etter eget ønske.



Dette er moderne og stilsikker 2-roms leilighet med usjenert solrik balkong



Her kan du nyte sommeren i finværet





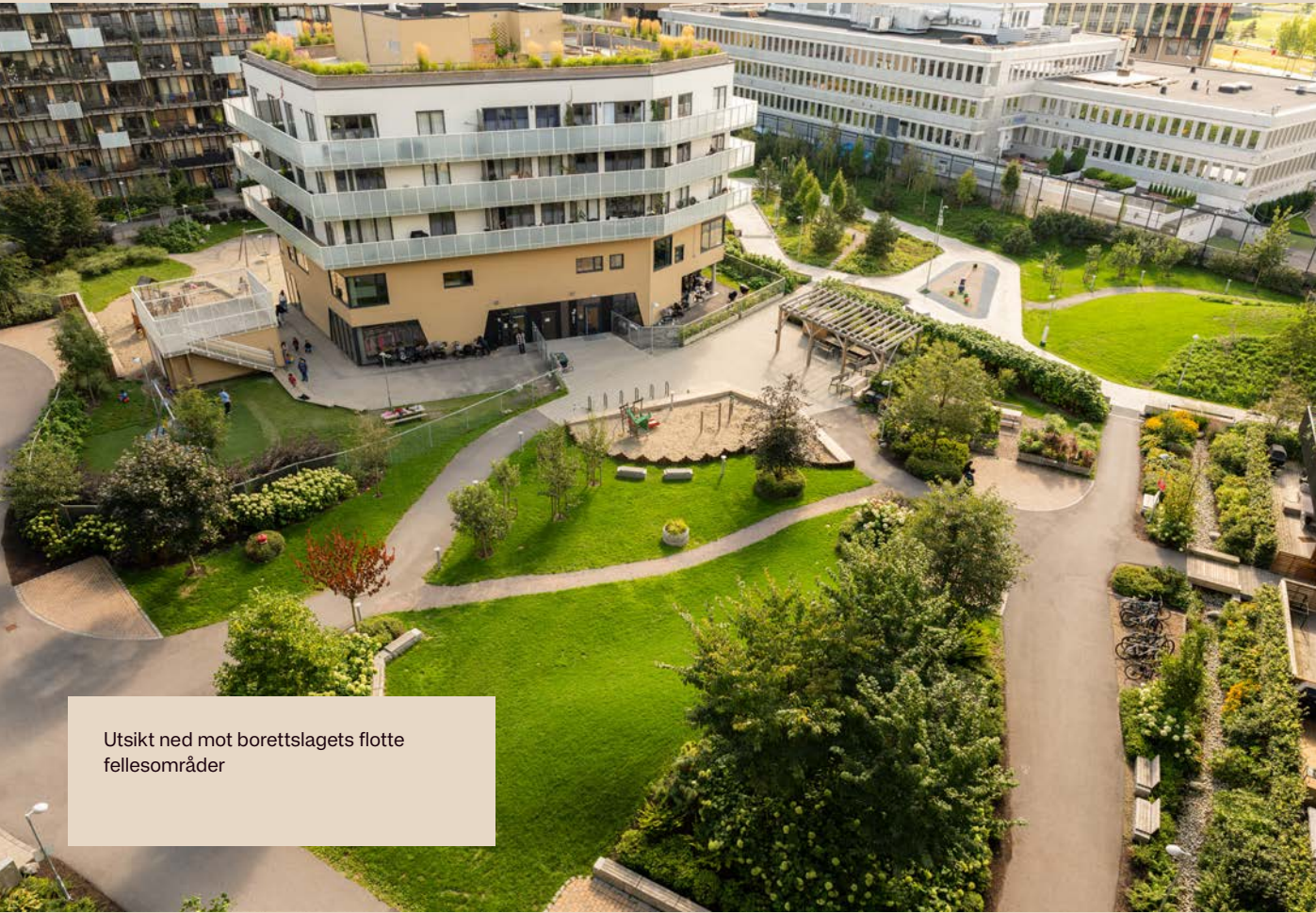
Urban dyrkeglede- her spirer paprikaen rett utenfor soveromsdøren



Utsikten fra balkongen



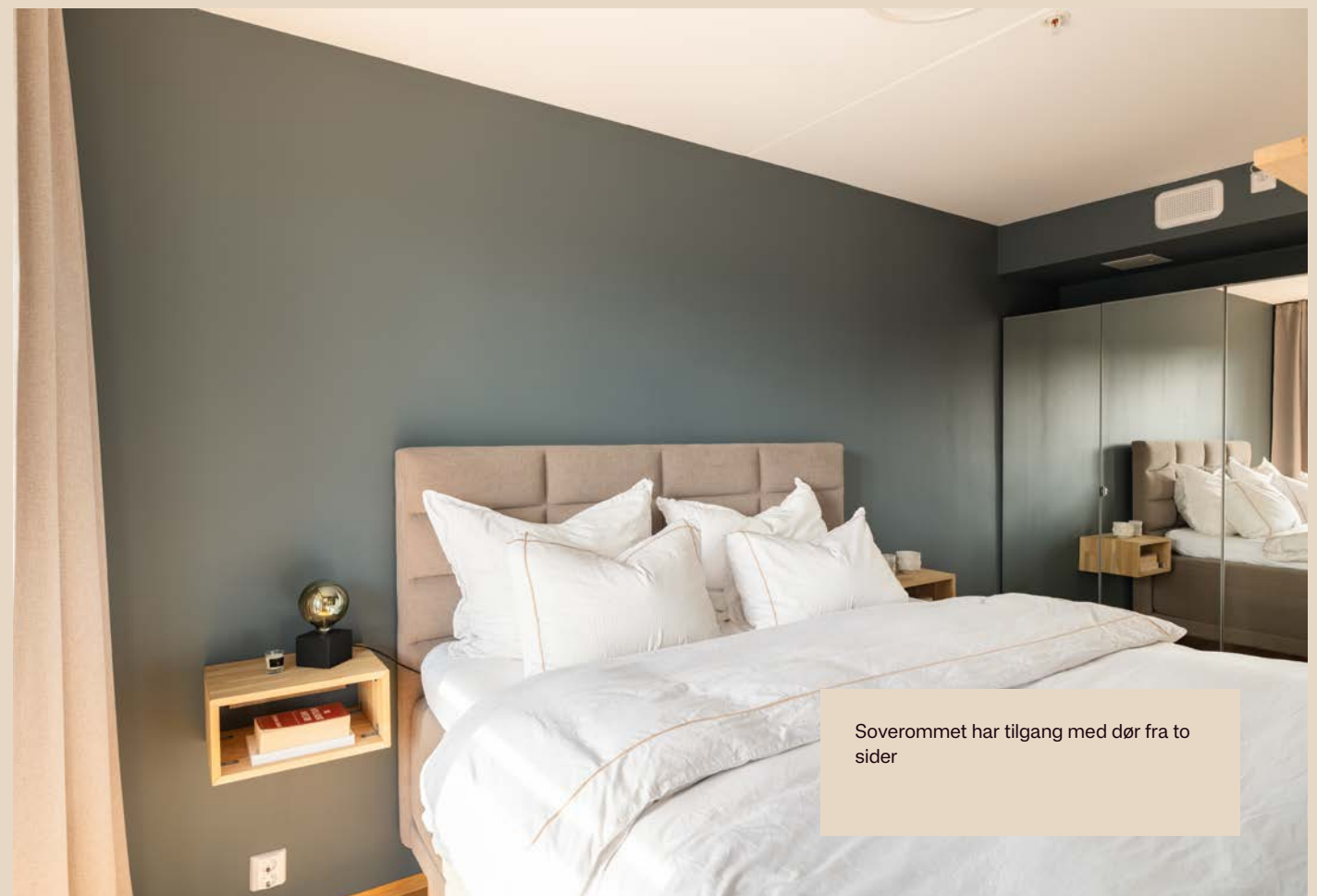
Her har du god plass til å innrede med det du måtte ønske av utemøblement



Utsikt ned mot borettslagets flotte fellesområder



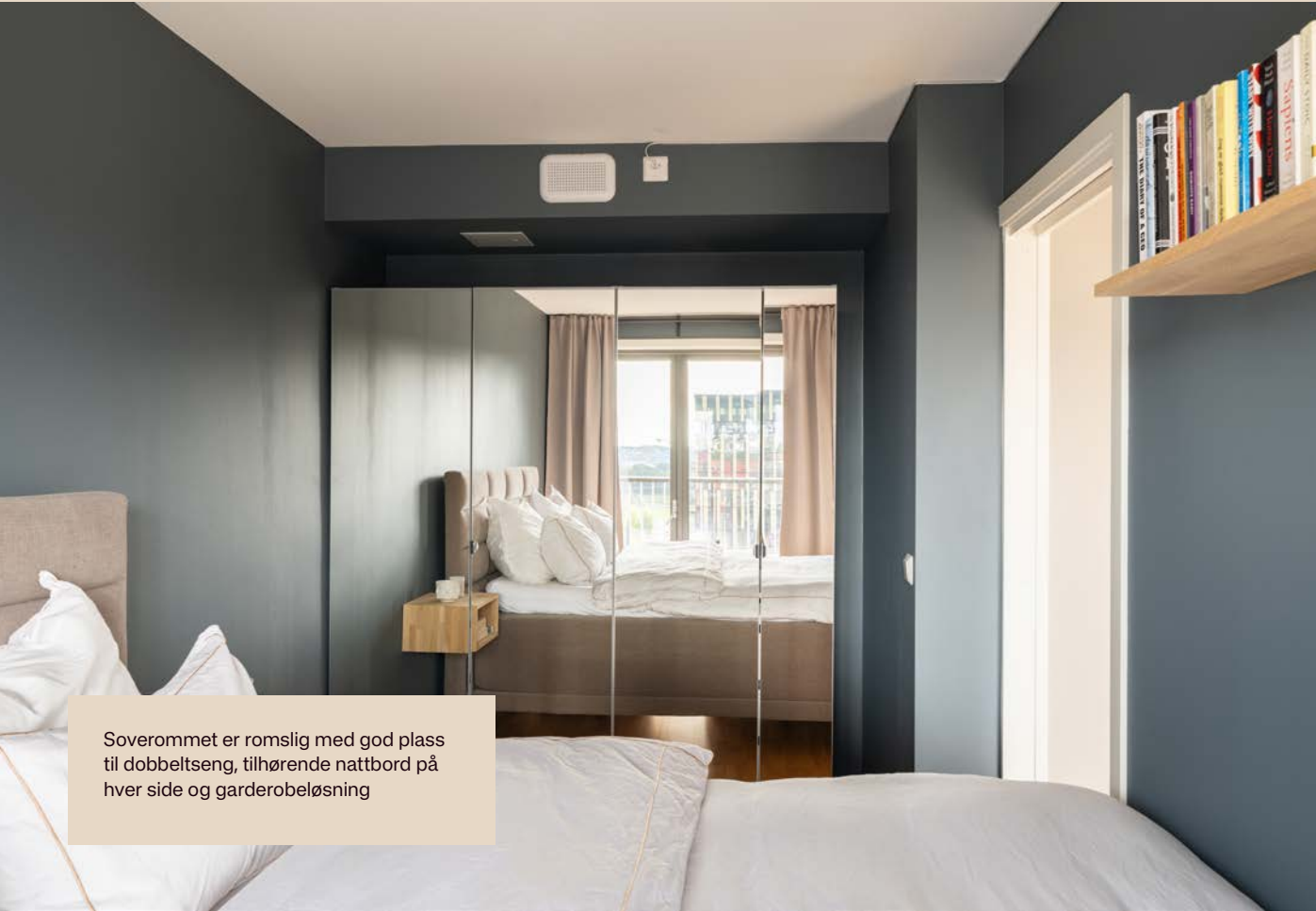
Balkongen har inngang til både stue og soverom



Soverommet har tilgang med dør fra to sider



Fra soverommet har du også direkte utgang til balkongen- perfekt sted å nyte morgenkaffen



Soverommet er romslig med god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord på hver side og garderobeløsning



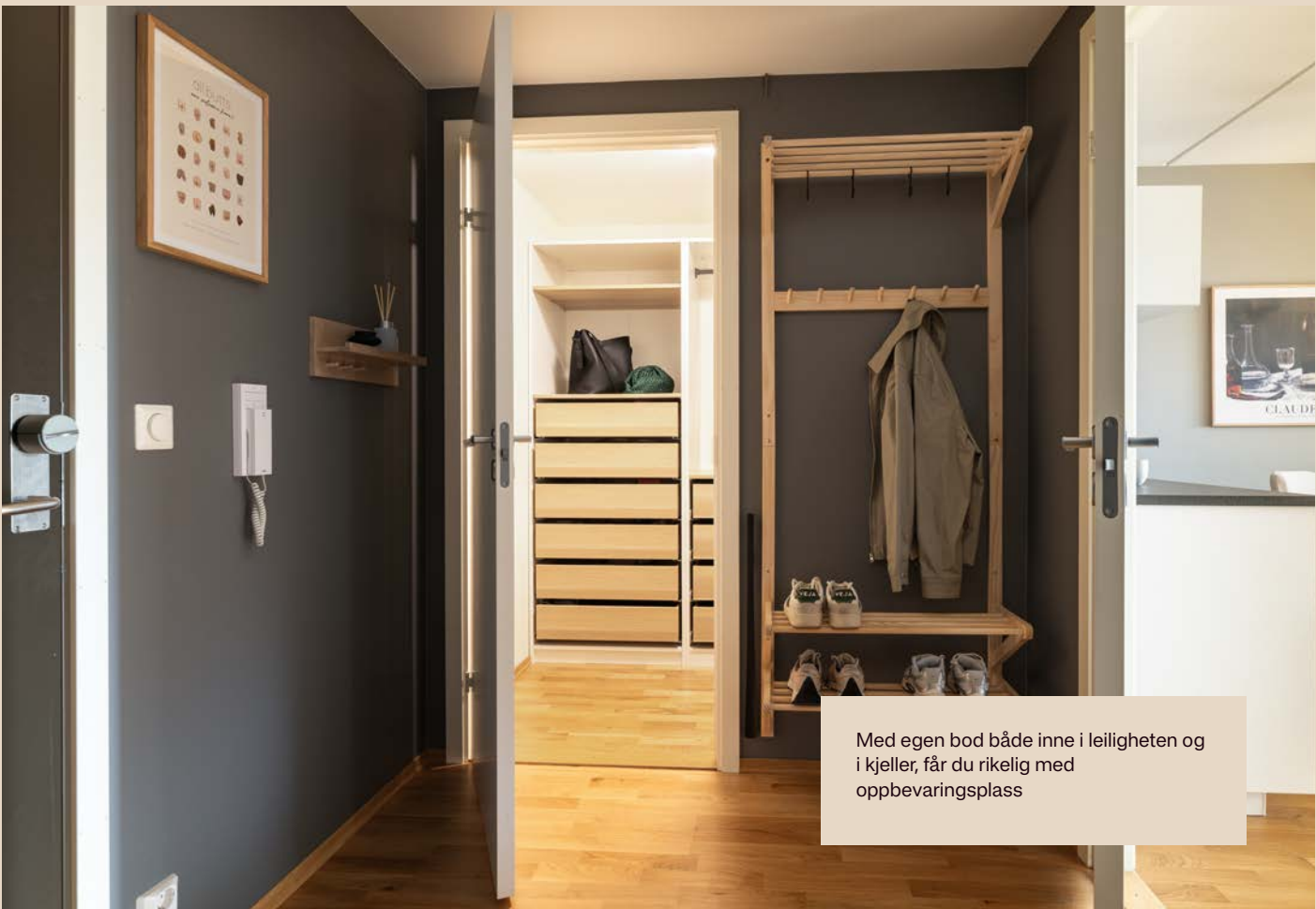
Stuen har god plass til både sofakrok og spisebord



Hvem er den første du inviterer på en bedre middag her?



Kjøkkenet er tidløst med glatte fronter
og laminat benkeplate



Med egen bod både inne i leiligheten og i kjeller, får du rikelig med oppbevaringsplass

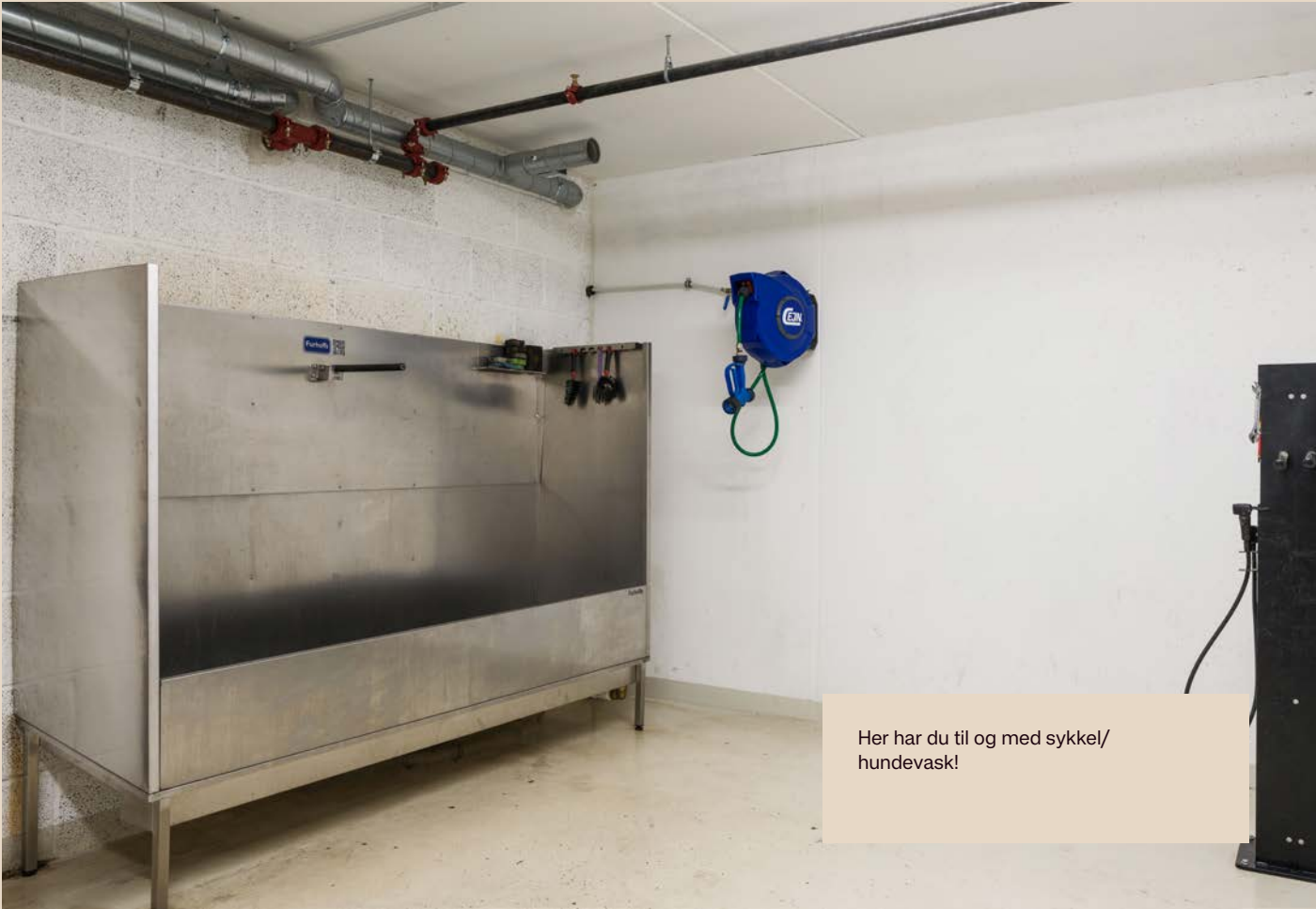


Her har du nedfelt komposittvask. Oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og mikrobølgeovn.

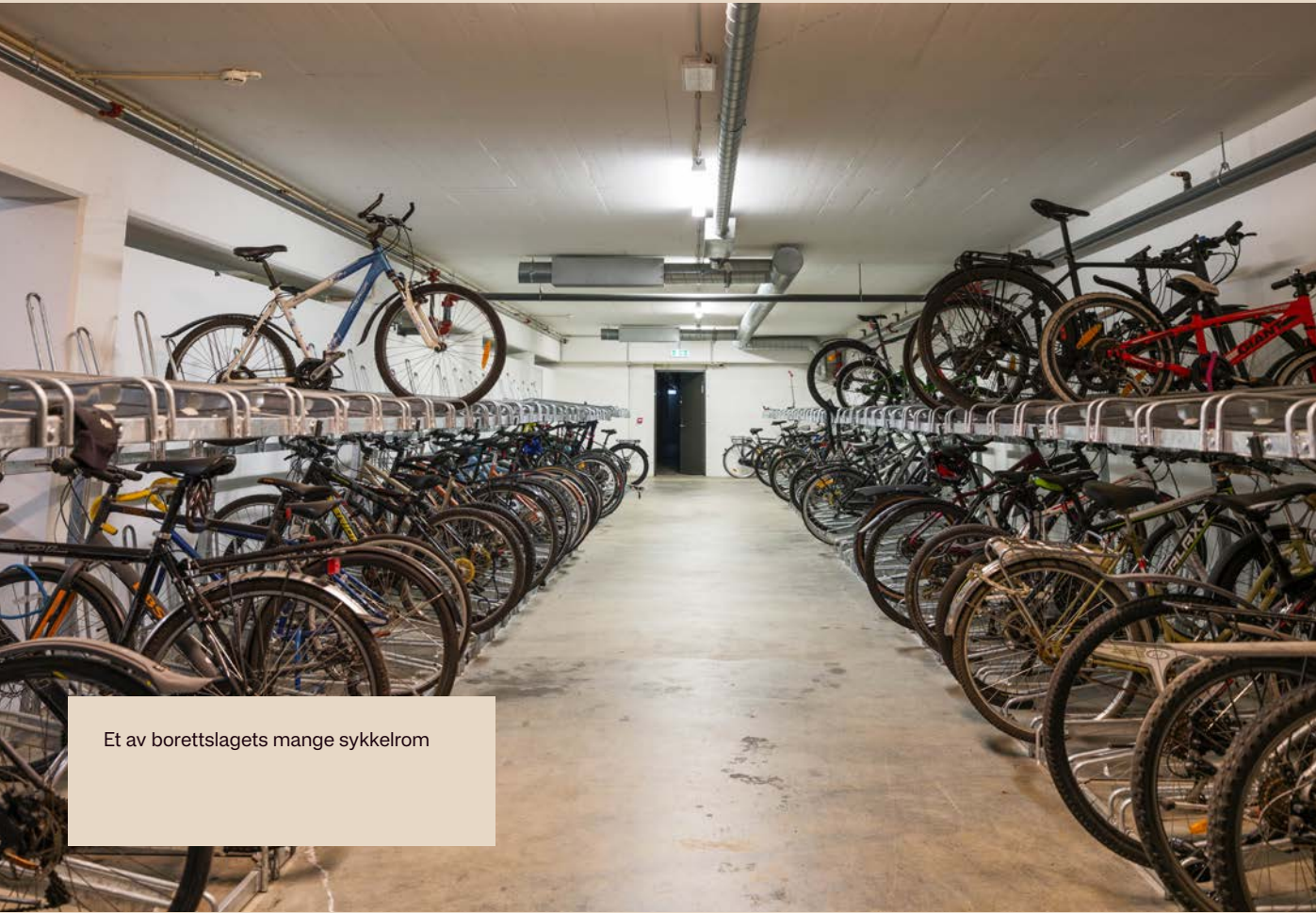
Her er det god lagringsplass- ideelt for klær, sko og utstyr du vil ha ute av veien



Utsikt fra takterrassen



Her har du til og med sykkel/
hundevask!

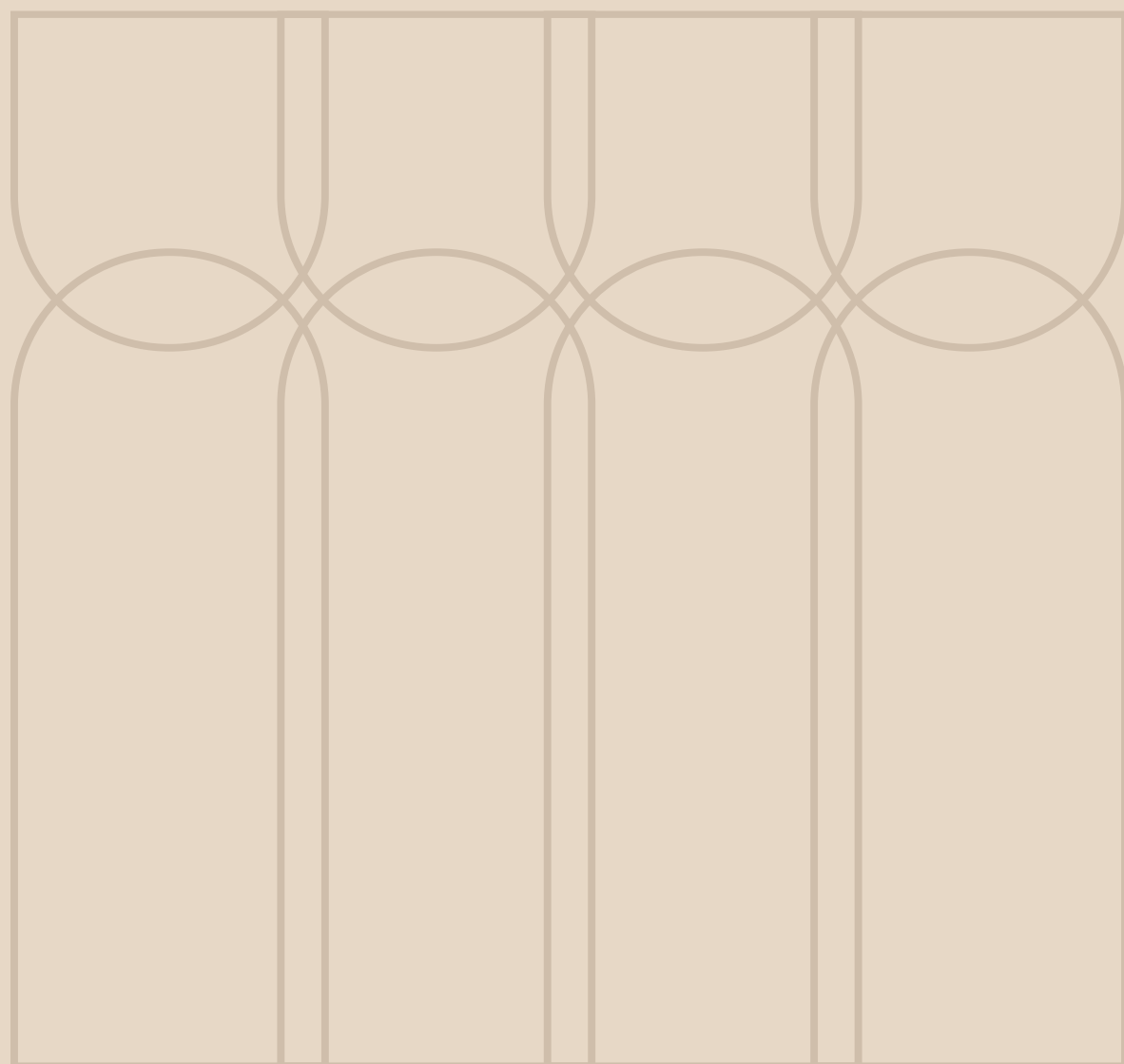


Et av borettslagets mange sykkelrom



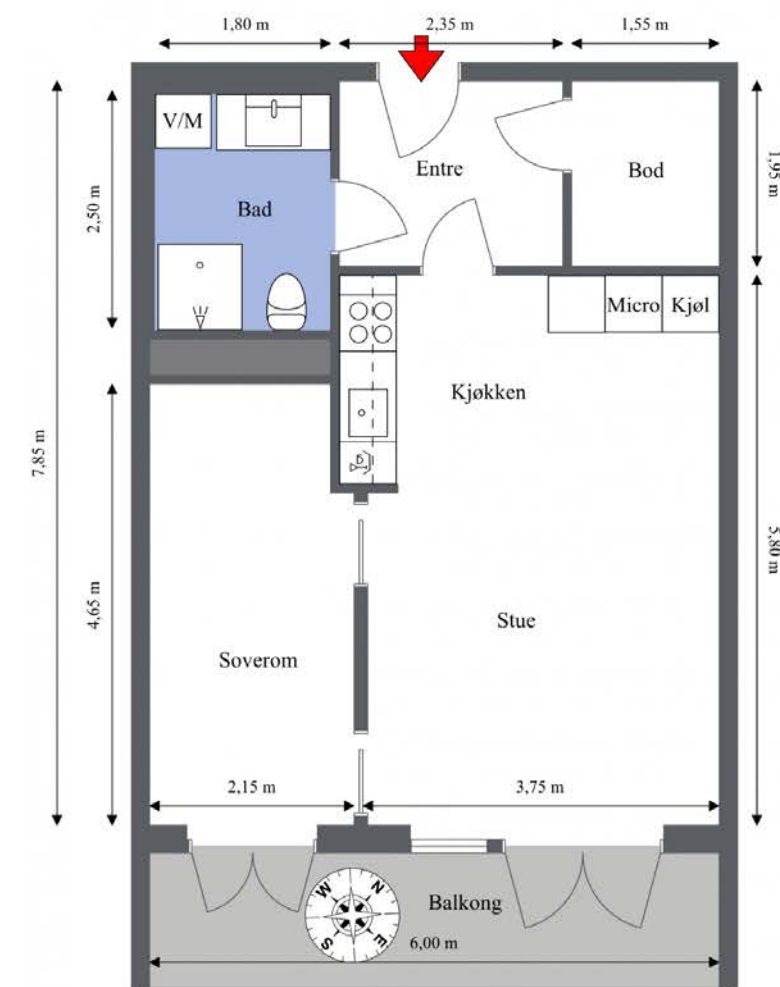
Utstyr i sykkelboden

Plantegning



Takstmann Jan Berby MNTF

Selma Ellefsens vei 3 D, Inr 9014



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

SELMA ELLEFSSENS VEI 3D

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 400 000

Omkostninger kjøpers beløp

3 400 000,00 (Prisantydning)

1 500 000,00 (Andel av fellesgjeld)

4 900 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 212,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

1 500,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 802,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

19 702,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 910 802,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 919 702,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 919 702

Felleskostnader

Felleskostnader kr 9 305,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader pr. måned: kr 9 305,00,-

Herav:

Felleskostnader kr 2 365,00,-

Akonto oppvarming kr 471,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS01: 6 324,74

Internett kr 144,00,-

Etterslep felleskostnader (fra 01.10.2025) kr 118,25,-

Ved full innfrielse av fellesgjelden vil felleskostnadene utgjøre kr 3 072,50 pr. mnd.

I posten felleskostnader ligger bl.a. forretningsførsel, felles drift og vedlikehold, kommunale avgifter, renhold av fellesarealer, felles forsikring m.m.

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

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

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader

Fellesgjeld

Kr 1 500 000 pr. 02.09.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Lånenr: *

OBOS01-98207987743

Type: A

Saldo: 931.376.820,-
Løpetid: 36 år 9 md.
Terminer: 12
Avdragsfrihet til og med: 01.12.2026
Rente: Flyt 5,35%

Etter avdragsfri periode (01.12.2026) er fellesutgiftene estimert til å øke med kr 2.946,- pr mnd.

IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 31.01. og 30.07. Første mulighet er pr 30.01.2022 og innfrielse krever at avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld er inngått mellom andelseier og borettslaget. Lånet har 40 års løpetid med fem års

Andre kostnader:

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

Formue:

Andel fellesformue: Kr 12 064 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 013 001(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 4 052 002(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Ulven - nær alt du trenger:
Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Ulven,

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

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

Her bor du i et vell etablert borettslag som byr på gode fellesfasiliteter som legger til rette for både trivsel og sosialt fellesskap. Nabolaget har sitt eget nabolagshus, driftet av nabolagsverten Katrin Schauer i samarbeid med engasjerte beboere. Lokalet har plass til rundt 50 personer og kan leies til private arrangementer, mens det er gratis å bruke dersom man arrangerer noe åpent for nabolaget. Her arrangeres det jevnlig aktiviteter som åpent hus med kaffe og vafler, quiz, dansetimer, yoga og andre sosiale samlinger. Mer informasjon om arrangementene finnes i Facebook-gruppen «Nabolaget Ulven». Nabolagshuset ligger i Ulvenveien 71, på hjørnet av Selma Ellefsens vei 3, rett ved Ulven T.

I tillegg har borettslaget hobbyrom og en egen kjøkken-/TV-stue som beboerne kan benytte. I hobbyrommet finnes blant annet biljardbord og bordtennis - perfekt for både store og små som ønsker en aktivitet i hverdagen.

Barnehager og skoler i nærheten:
I umiddelbar nærhet finner du flere skoler, deriblant Løren skole, Teglvirket skole, Bryn skole og Kuben videregående skole. Det er også satt av tomt til en ny skole i området. Det finnes flere barnehager i nærområdet, og beboere i Ulven Park har fortrinnsrett til barnehagen i bygget Prismet.

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

Parkering

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

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 9537 m²

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

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

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

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

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

Vilkår for ferdigattest:

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

• sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført

• bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i planen

• bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen

• følgende tiltak skal være opparbeidet og godkjent av Bymiljøetaten: - Ulvenveien og rundkjøring i kryss med Standardveien i henhold til regulering, og i samsvar med Designprogram fra februar 2018 og byggeplan, jf. vilkår satt ved dispensasjon. Kravet gjelder Ulvenveien og rundkjøring i kryss med Standardveien, og de til feltet tiliggende deler av torg og gatetun samt samferdselsanlegg. Dersom det sendes inn en søknad om midlertidig brukstillatelse før dette kravet er oppfylt, er dette en mangel.

• Se eget vilkår for næringslokalene i 1. etasje ut mot gatetun S7 og torg S4
følgende skal være opparbeidet- tiliggende del av park (G1), torg (S4) og gatetun (S6), i samsvar med

Designprogram februar 2018, jf. rekkefølgekrav i reguleringsplanen og vilkår satt i dispensasjon
- Se eget vilkår for næringslokalene i 1. etasje ut mot gatetun S7 og torg S4

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

Innhold

9. etasje: Entré, Bod, Bad, Stue/kjøkken, Soverom
Kjeller: Bod

Areal

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 5 m² Bod
9. etasje
BRA-i: 48 m² Entré, Bod, Bad, Stue/kjøkken, Soverom

TBA fordelt på etasje
9. etasje
9 m²

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

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

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

Standard

Velkommen til en moderne og stilsikker 2-roms leilighet med usjenert, solrik balkong og gode lagringsmuligheter. Boligen fremstår som svært gjennomført, med tidsriktige materialvalg og en planløsning som utnytter arealet optimalt. Med egen bod både inne i leiligheten og i kjeller, får du rikelig med oppbevaringsplass. Dette gjør leiligheten perfekt enten du er førstegangskjøper, par eller ønsker en lettstelt bolig med det lille ekstra.

Entré og bod
Entréen gir et ryddig og moderne førsteinntrykk, med downlights i himlingen og god plass til oppbevaring av yttertøy. Herfra har du også tilgang til en praktisk innvendig bod - ideelt for klær, sko og utstyr du vil ha ute av veien. I tillegg medfølger en kjellerbod på ca. 5 m².

Stue og balkong
Stuen er lys og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Det er god plass til både sofakrok og spisebord, og rommet har en naturlig åpen løsning mot kjøkkenet. Fra stuen har du utgang til en vestvendt balkong på 8,6 m². Boligen ligger høyt i byggets 9 etasje som sørger for et privat og solrikt uterom med flott utsikt. På sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen- med god plass til sosiale sammenkomster.

Kjøkken
Kjøkkenet er tidløst med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt komposittvask. Hvitevarene er integrert og inkluderer oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og mikrobølgeovn. Waterguard og komfyrvakt er installert, og ventilatoren er koblet til byggets felles avtrekk.

Bad
Stilrent bad med flislagte overflater. Her finner du dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og servant med skuffeinnredning. Det er opplegg for vaskemaskin, samt vannbåren gulvvarme og downlights.

Soverom
Soverommet er romslig med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Herfra har du også utgang til balkongen -en fin detalj som gir ekstra lys og luft.

Fellesfasiliteter
Borettslaget kan tilby attraktive fellesarealer: fire takterrasser med flott utsikt og hyggelig beplantning, treningsrom, sykkelvask/smørebod og selskapslokale. Det er også opparbeidede uteområder med lekeplasser

og parkliknende grøntarealer.

Hvitevarer: Vaskemaskin medfølger ikke

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

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? -Nei

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

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

-Nei

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner?

-Nei

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller dens omgivelser?

-Nei

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

-Nei

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

-Nei

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

-Ja, ble gjort oppmerksom på dette av takstmann.

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

-Ja. Det har vært oppslag på Vibbo om mus/rotter ved søppelkonteinerne, grunnet hensatt søppel. Dette skjedde ca. 4–6 måneder siden.

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

-Nei

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. Bygningdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Boligblokker med 8 og 12 etasjer og kjeller/garasjeplan.

Adkomst til

felles trapper fra asfalterte gangveier.

Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i

støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikerte

betongelementer i

etasjeskiller.

Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende

fasaded i bindingsverk utvendig med spekkmur og

teglstein og

trepanel. Isolert med mineralull.

Flatt tak antatt i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig

nedløp.

Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte

murvegger mellom

etasjene. Flislagt inngangsparti.

Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

Overnevnte bygningdeler er en del av sameiets/

borettslagets

vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne

rapporten.

Det blir ikke satt tilstands grad for disse bygningdelene.

Bygningdeler vurdert med TG2:

- Ingen

Bygningdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabriker

baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Øvrige punkter er vurdert til TG1/ TG0

Øvrig informasjon

Adresse

Selma Ellefsens vei 3D, 0581 OSLO

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

i Oslo kommune.Andelsnr. 321 i Ulven Park Borettslag med orgnr. 923254625

Selger

Mark Grichanov Nygård og Aurora Grichanov Nygård

Borettslag

Ulven Park Borettslag

Organisasjonsnummer: 923254625

Andelsnummer: 321

Borettslaget består av 342 andelsleiligheter.

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

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

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

Ulven Park Borettslag har ingen ansatte.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS

Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er

Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

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

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

Besvart ca 1400 e-poster, ca 1500 meldingstråder på

Vibbo fra beboere, ca 40 leverandørmøter, publisert 152

Nyheter og det har vært ca 440 oppslag. Flere

styremedlemmer har vært på ulike kurs og samlinger i

regi av Obos, blant annet det årlige høstseminaret og

styrelederkonferansen for å oppdatere kunnskap og

læring.

I tillegg til administrative oppgaver og forfallende arbeid,

har styret hatt fokus på følgende temaer.

Økonomi

• Renteforhandlinger kontinuerlig igjennom året

• Sparing for fremtidig vedlikehold (Nibor-90 og sparekonto)

• Krediteringer av leverandører som følge av dårlig oppfølging fra leverandør, arbeid, ikke fulgt avtaler, m.fl.

Reklamasjoner

Tre reklamasjonsmøter med Veidekke DA og Obos,

fremdrift og plan for saker for fellesarealer og helhet for

beboere samt gårdsrom (beplantning, serviceavtaler).

Dette er saker som nødaggregat, lekkasjer, balkongdører,

ventilasjon, varmeanlegg, løfteramper, heiser, garasje ol.

• Purret opp og fulgt opp status på reklamasjoner

• Gjennomført befaringer og ettergått utbedringer

- Planlagt ferdigstilling 01 juli 2024
- Takterrasser, pågående utbedringer (3A-M)
- Bytte av sokler som har hatt vanninntrenging (reklamasjon)

Vedlikehold

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

Dørskilt til fellesrom og målerskap

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

Treningsrom (store sykkelrom ved 3ABC)

- Treningsrommet åpnet i august 2023 og fikk navnet Ulven Park Gym. pr i dag er det ca 350 medlemmer.
- Det ble etablert en Vibbo-gruppe der informasjon blir lagt ut om treningsrommet.
- Det har vært personlige trenere som hadde gjennomgang av utstyret i november.
- Etter innspill og ønsker i vibbogruppen Ulven Park Gym, ble satt inn ytterligere treningsapparater/utstyr i desember.

- Maling av treningsrommet ble gjennomført gjennom dugnad. Yttervegger gjenstår enda (satt på hold).
 - Vaskerutiner fulgt opp og forbedret
- Skryt til beboere for å holde orden på rommet.

Se fullstendig salgsoppgave for øvrig informasjon fra borettslaget.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskapProtector Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 2858459-3.1

Husdyr: Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Søknad gjøres via Vibbo eller mail ulven.park@styreverommet.no

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

Forkjøpsrett: Forkjøpsrett avklares parallelt med salget. Konf. megler.

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

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2023 viser et overskudd på 17 522 729,-. I 2024 var det budsjettet med et overskudd på 4 849 000,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Lys grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energi attest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energi attesten.

Oppvarming

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

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 1611 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Tomten er regulert til sentrumsformål av S-4832 vedtatt 20.05.2015 og gjelder detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ulvenveien 89 med flere. Byggesaker i området: Det er gitt tillatelse for etablering av trasé for avfallssug under bakken - Ulven Felt G2 i Ulvenveien 86 A. Se saksnr 202452646 for mer informasjon. Det er mottatt søknad om endring av tillatelse til oppføring av boligbygg i Standardveien 4 - 26 - Ulvenveien 83 - 91. Se saksnr 202210002 for mer informasjon.

Se vedlagt reguleringskart og reguleringsbestemmelser for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser

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

301/122/501:
27.12.2018 - Dokumentnr: 1732258 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:122 Bnr:180

16.04.2021 - Dokumentnr: 440490 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 27219/29087

Snr: 2
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 847/29087
Snr: 3
Formål: Næring
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 299/29087

Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 62/29087
Snr: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 59/29087
Snr: 6
Formål: Næring
Sameiebrøk: 47/29087

Snr: 7
Formål: Næring
Sameiebrøk: 94/29087

Snr: 8
Formål: Næring
Sameiebrøk: 130/29087
Snr: 9
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 315/29087
Snr: 10
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 15/29087
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.2018 - Dokumentnr: 1732275 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:180
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:352
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:378
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:505 Snr:1
-
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:505 Snr:183
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:515
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:522
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:523
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:131 Bnr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:131 Bnr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:131 Bnr:126
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.2018 - Dokumentnr: 1732275 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:180
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:505 Snr:1
-
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:505 Snr:183
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:522
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:523
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:131 Bnr:108

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:131 Bnr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:131 Bnr:126
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningene
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.2018 - Dokumentnr: 1732275 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:180
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:505 Snr:1
-
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:505 Snr:183
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:522
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:523
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:131 Bnr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:131 Bnr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:131 Bnr:126
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/
kabler
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2019 - Dokumentnr: 1098430 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:180
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:522
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:523
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:131 Bnr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:131 Bnr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:131 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at

borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

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

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Sikringsordning: GBF. 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 oppsigelses dato.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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 so men 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 kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan

videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan 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 lån Samme 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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Oppdragsansvarlig

Rikke Johnsen Egeland
Eiendomsmeglerfullmektig
rikke.egeland@emera.no
Tlf: 481 96 699

Ansvarlig megler

Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner
milad.sabori@emera.no
Tlf: 923 02 030

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

14.09.2025

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 3D

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250128	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aurora Grichanov Nygård	Mark Grichanov Nygård
Gateadresse	
Selma Ellefsens vei 3D	
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
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

Initialer selger: AGN, MGN

Document reference: 02250128

2

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

Svar

Nei

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

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250128

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ble gjort oppmerksom på det av takstmann.

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

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært oppslag på Vibbo om at det har vært mus/rotter ved søppelkonteinerne, da det har blitt henslengt søppel utenfor, men dette er 4-6 måneder siden.

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250128

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250128

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aurora Nygård	92e3600499181d311db33 66dbfc3ef10296d3f5f	10.09.2025 09:09:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mark Grichanov Nygård	1f7d4f2999d1cf3cc0ccf20 cde22dea6dc9ee85b	10.09.2025 09:11:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250128

- 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>

HUSORDENSREGLER FOR

ULVEN PARK BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 04.11.2021
Revidert på generalforsamling 23.05.2022

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke 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 og ved ventilasjonsanlegg. Ved røyking skal det tas hensyn til naboer og barn.

§ 4 Bruk av balkongene

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

Ved behov for innsynsskjerming eller sikring av balkong sprinklene, kan gjerde eller annen innsynsskjerming festes på innsiden av balkongrekkverket med strips el. Duken kan ikke overstige høyden på balkongrekkverket og skal holdes i samme farge som rekkverket.

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

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig og skal ikke oppbevares i kjellerboder. Dette er viktig for alles sikkerhet.

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

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

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

§ 5 Bruk av takterrasse og fellesrom

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

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

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

§ 6 Avfallshåndtering

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

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

- Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning i blå, grønne og restavfallsposer. Benytt dobbel knute på posen.
- Papp, kartong og papir sorteres for seg og kastes løst i nedkastet.
- Ingen objekter må være lengre enn 30 cm
- Poser kan ikke ha en diameter som overstiger 40 cm

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

Det må ikke settes avfall utenfor søppelnedkastene. Det må heller ikke henges avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Hensatt søppel fører til kostnader for borettslaget. Disse kostnadene vil bli viderefakturert beboer i de tilfeller de blir avdekket eller oppdaget.

§ 7 Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 8 Fasadeendringer

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

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

§ 9 Parkering

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

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

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

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

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Søknad gjøres via Vibbo eller mail ulven.park@styrerommet.no

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 12 Brudd på husordensreglene

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

§ 13 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg 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 tilfeller 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/ Medieiers 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:

HUSORDENSREGLER FOR

ULVEN PARK BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 04.11.2021

Revidert på generalforsamling 23.05.2022

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke 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 og ved ventilasjonsanlegg. Ved røyking skal det tas hensyn til naboer og barn.

§ 4 Bruk av balkongene

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

Ved behov for innsynsskjerming eller sikring av balkong sprinklene, kan gjerde eller annen innsynsskjerming festes på innsiden av balkongrekkverket med strips el. Duken kan ikke overstige høyden på balkongrekkverket og skal holdes i samme farge som rekkverket.

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

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig og skal ikke oppbevares i kjellerboder. Dette er viktig for alles sikkerhet.

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

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

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

§ 5 Bruk av takterrasse og fellesrom

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

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

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

§ 6 Avfallshåndtering

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

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

- Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning i blå, grønne og restavfallsposer. Benytt dobbel knute på posen.
- Papp, kartong og papir sorteres for seg og kastes løst i nedkastet.
- Ingen objekter må være lengre enn 30 cm
- Poser kan ikke ha en diameter som overstiger 40 cm

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

Det må ikke settes avfall utenfor søppelnedkastene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Hensatt søppel fører til kostnader for borettslaget. Disse kostnadene vil bli viderefakturert beboer i de tilfeller de blir avdekket eller oppdaget.

§ 7 Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 8 Fasadeendringer

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

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

§ 9 Parkering

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

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

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

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

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Søknad gjøres via Vibbo eller mail ulven.park@styrerommet.no

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§ 12 Brudd på husordensreglene

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

§ 13 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

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

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

....., den/ Medieiers 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:



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 731
ULVEN PARK BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ULVEN PARK BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ULVEN PARK BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Anne Solheim, OBOS ble valgt.

Sak 2

Godkjenning av stemmeberettigte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av protokollfører og to eiere til å signere protokollen.

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 7

Kollektiv avtale på internett

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Borettslagsloven § 5-19 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 fremmer forslag til vedtak og mener dette vil være en god løsning for borettslaget og beboere.

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Endring av vedtekt punkt 2-1 (4)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Vedtektenes punkt (4) endres fra:

2-1 Andeler og andelseiere

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

Til:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Øke høyde på hekk

Forslag fremmet av:

Dina Marlene Størdal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

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

Varamedlemmer:

- | | |
|------------------|---------|
| • Christian Lund | på valg |
| • Edward Chow | på valg |

Årsmøte skal velge tillitsvalgte til styret.

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

Vedlagt er innstilling fra valgkomiteen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- David Aas Correia
- Rolf Arne Indal

Valgkomitéens innstilling

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Ivar Bore

Valgkomitéens innstilling

- Céline Ezzeldine
- Pernille Lycke
- Régine Borlaug

Valgkomitéens innstilling

Régine Borlaug velges for 1 år.

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

- Tina Bryntesen

Valgkomitéens innstilling

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Edward Charles Chow

Valgkomitéens innstilling

- Elsie Ogoleh

Valgkomitéens innstilling

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

2. Valgkomiteens begrunnelse2025.pdf

Sak 11

Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

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

Generalforsamlingen skal velge valgkomite. 3 medlemmer for 1år

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

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

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Rolf Arne Indal

Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- David Aas Correia

Valgkomitéens innstilling

Styrets årsrapport

Årsberetning for 2024-2025

Innledning

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

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

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

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

Økonomi

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

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

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

Vedlikehold og reklamasjoner

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

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

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

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

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

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

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

Garasje og elbillading

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

Tinglysning og avtaler

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

Renhold og fellesarealer

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

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

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

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

Drift og vaktmestertjeneste

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

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

Vinterberedskap

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

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

HMS

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

Arrangementer

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

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

Nærmiljø

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

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

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



Til generalforsamlingen i Ulven Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 1: Revisors beretning.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 01.04.2025
Styret i Ulven Park Borettslag

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

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2

INNKRKREVEDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 705 056
Garasjeleie	266 400
Eiendomsskatt	46 476
Kapitalkostnader på IN-lån	51 326 986
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	444 242
Overført til kapitalkostnader	-51 771 228
SUM INNKRKREVEDE FELLESKOSTNADER	11 017 932

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-109 275
SUM PERSONALKOSTNADER	-109 275

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 778 000. I tillegg har styret deltatt flere heldagsmøte ved oppstart av ny styreperiode og julebord, jf. noten andre driftskostnader. Det har blitt gitt ut gavekort til en verdi av kr. 3.000,- til valgkomitéen i løpet av regnskapsåret.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	23 049
Renter av sparekonto i OBOS-banken	153 375
Andre rentein n tekter	3 032
SUM FINANSINNTEKTER	179 456

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13

BYGNINGER

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

Tomten ble anskaffet i 2020.
Gnr.122/bnr.501
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Lekeapparat		
Tilgang 2024	62 260	
Avskrevet i år	-3 113	
		59 147
Treningsutstyr Oxenøyvn 80		
Tilgang i 2024	89524	
Avskrevet i år	-7 460	
		82 064
TRENINGsutstyr		
Tilgang 2023	193 693	
Avskrevet tidligere	-13 389	
Avskrevet i år	-38 738	
		141 566
UTSTYR		
Tilgang 2024	101 907	
Avskrevet i år	-2 548	
		99 359
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		534 337
SUM ARETS AVSKRIVNINGER		-242 833

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

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

KOSTNADER

Overført	2 415 228
SUM KOSTNADER	2 415 228

SUM ENERGIAVREGNING

271 363

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et 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	3 897 059
Egenkapital fra IN tidligere år	85 654 780
Egenkapital fra IN 2024	36 686 700
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	126 238 539

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.	
Opprinnelig 2021	-1 083 177 200
Nedbetalt tidligere	48 968 080
Nedbetalt i år	73 373 400
	-960 835 720
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-960 835 720

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

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

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

NOTE: 19	
BORETTSINNSKUDD	
Opprinnelig 2021	-134 218 800
Opprinnelig 2020	-330 000 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-464 218 800

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

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

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

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

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

NOTE: 21	
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Avsetning bomiljøtiltak	-123 650
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-123 650

NOTE: 22	
PANTSTILLELSE	
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	464 218 800
Pantelån	960 835 720
Beregnete IN-forpliktelser	122 341 480
TOTALT	1 547 396 000

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625

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

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 125 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNETEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 282
SUM FINANSKOSTNADER	-2 282

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

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

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

Gebyrer	35
Purregebyr	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	70

Valg Ulven park borettslag

Valgkomiteens innstilling:

a) Valg av styreleder for 2 år.

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

b) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.

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

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

c) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år.

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

d) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlem:

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

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

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

Delegert: Rolf Arne Indal

Vara: David Aas Correia

Andre kandidater:

Styreleder: David Aas Correia

Styremedlem og varamedlem: Pernille Lycke og Celine Ezzedine

Valgkomiteens begrunnelse:

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

Styreleder

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

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

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

Valg av styremedlemmer for 2 år:

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

Valg av nytt styremedlem for 1 år:

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

Varamedlemmer:

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

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

Andre kandidater:

Styremedlem/varamedlem:

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 731 Selskapsnavn: ULVEN PARK BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ULVEN PARK BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923254625

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 45

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Anne Solheim, OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av stemmeberettigete

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og protokollvitner

Valg av protokollfører og to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 795.000, derav 175.000 grunnet ekstra arbeide siste året.
✓ Vedtatt.

7. Kollektiv avtale på internett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Til:

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

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt.

9. Øke høyde på hekk

Fremmet av: Dina Marlene Størdal

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Endre vedtekt 4-1 (4), til en høyde på 170 cm.
✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra andelseier 19 Elsie Ogoleh: Endre vedtektenes 4-1 (4), siste pkt. til en høyde på 150 cm, fra terrassen og opp.
✓ Forslaget ble vedtatt

10. Valg av tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

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



Varamedlemmer:

- Christian Lund på valg
- Edward Chow på valg

Årsmøte skal velge tillitsvalgte til styret.

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

Vedlagt er innstilling fra valgkomiteen

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Rolf Arne Indal

Følgende stilte til valg:

Rolf Arne Indal

David Aas Correia

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Ivar Bore

Regine Borlaug

Tina Bryntesen

Regine Borlaug ble valgt for 1 år.

Følgende stilte til valg:

Bjørn Ivar Bore

Regine Borlaug

Tina Bryntesen

Céline Ezzeldine

Pernille Lycke

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Edward Charles Chow

Elsie Ogoleh

Følgende stilte til valg:

Edward Charles Chow

Elsie Ogoleh

11. Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

- Leder Stian Juell (3 L) på valg



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

Generalforsamlingen skal velge valgkomite. 3 medlemmer for 1år

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Nina Haraton (3E)

Stian Juell (3L)

Georg Sletteng (3L)

Følgende stilte til valg:

Nina Haraton (3E)

Stian Juell (3L)

Georg Sletteng (3L)

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Rolf Arne Indal

Følgende stilte til valg:

Rolf Arne Indal

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

David Aas Correia

Følgende stilte til valg:

David Aas Correia



Nabolagsprofil

Selma Ellefsens vei 3D - Nabolaget Hovin - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ulven torg Linje FB3, 23, 24, 125E	2 min
Økern T-bane, buss	5 min 0.4 km
Økern Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Helsfyr T-bane, buss	23 min 2 km
Carl Berners plass Linje 17	7 min 2.7 km

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	13 min 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	13 min 1.1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	18 min 1.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	17 min 1.5 km
Kuben videregående skole	7 min
Valle Hovin videregående skole	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

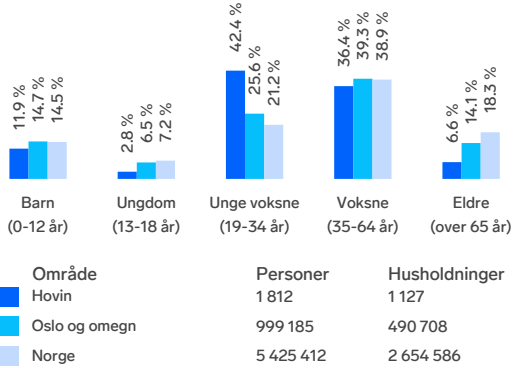
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ulvenparken barnehage (1-5 år) 82 barn	2 min 0.2 km
Hovin barnehage (1-5 år) 65 barn	12 min 1 km
Teglverket barnehage (1-5 år) 161 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Ulven	3 min
Matkroken Ulven PostNord, søndagsåpent	11 min 0.9 km

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 89/100



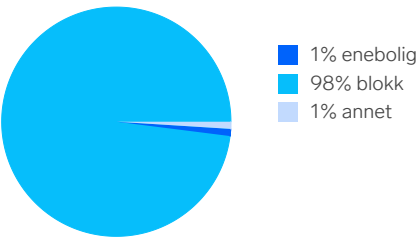
Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100

Sport

Kuben vgs. flebrukshall Aktivitetshall	8 min 0.6 km
Hovindammen Grøntområde, kunstgressbaner	9 min 0.8 km
Sportytude Økern	9 min
PDL Center Oslo (Økern)	9 min

Boligmasse



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



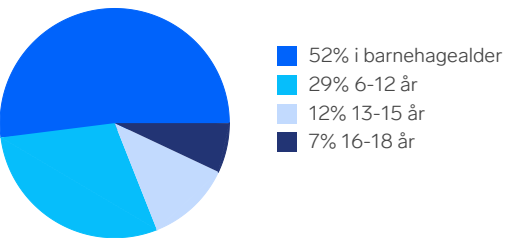
Sitat fra en lokalkjent

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

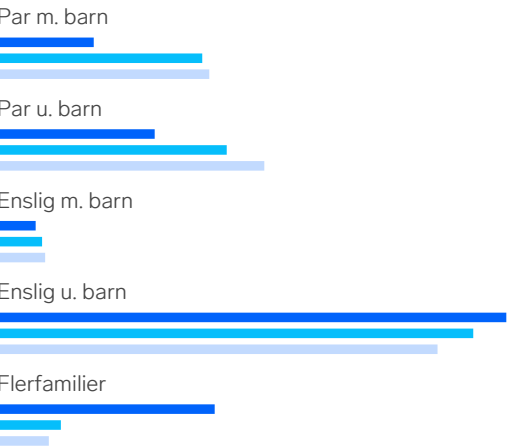
Varer/Tjenester

Ulven Torg	2 min
Apotek 1 Ulven	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



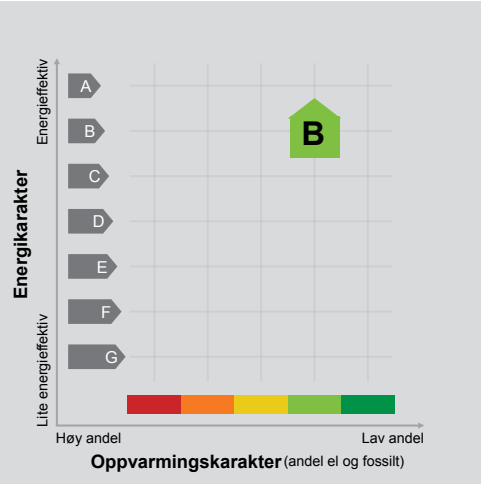
Sivilstand

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

ENERGIATTEST



Adresse	Selma Ellefsens vei 3D
Postnummer	0581
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	501
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	300687499
Bruksenhetsnummer	H0903
Merkenummer	Energialttest-2025-163585
Dato	03.09.2025
Innmeldt av	Student



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 2021
Bygningsmateriale:
BRA: 48
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.

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/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>).

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.

På www.enova.no/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 3D	300687499	H0903	1	0	321
Enhet					Inngangsverdi
Bygningskategori					BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)					2
Bygningstype					LEILIGHET
Byggear					2021
Byggstandard					
Type bygg					Eksisterende
TEK standard					
Energivurdering					
Pliktig energivurdering					Nei
Kjelanlegg					Nei
Er vurdering opplastet					Nei
Dato for opplastning					
Varmeanlegg					Nei
Er vurdering opplastet					Nei
Dato for opplastning					
Kjøleanlegg					Nei
Er vurdering opplastet					Nei
Dato for opplastning					
Ventilasjonsanlegg					Nei
Er vurdering opplastet					Nei
Dato for opplastning					
Areal yttervegger					7 m²
Areal tak					0 m²
Areal gulv					0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt					10 m²
Oppvarmet BRA					48 m²
Totalt BRA					48 m²
Oppvarmet luftvolum					119 m³
U-verdi for yttervegger					0,18 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					0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt					21,1 %
Normalisert kuldebroverdi					0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet					212,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall					1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)					
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner					80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring					80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden					2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden					1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden					2,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet					81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)					110 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)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for 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	0,72
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	0,83
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	0,28
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

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	17.10.2022

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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

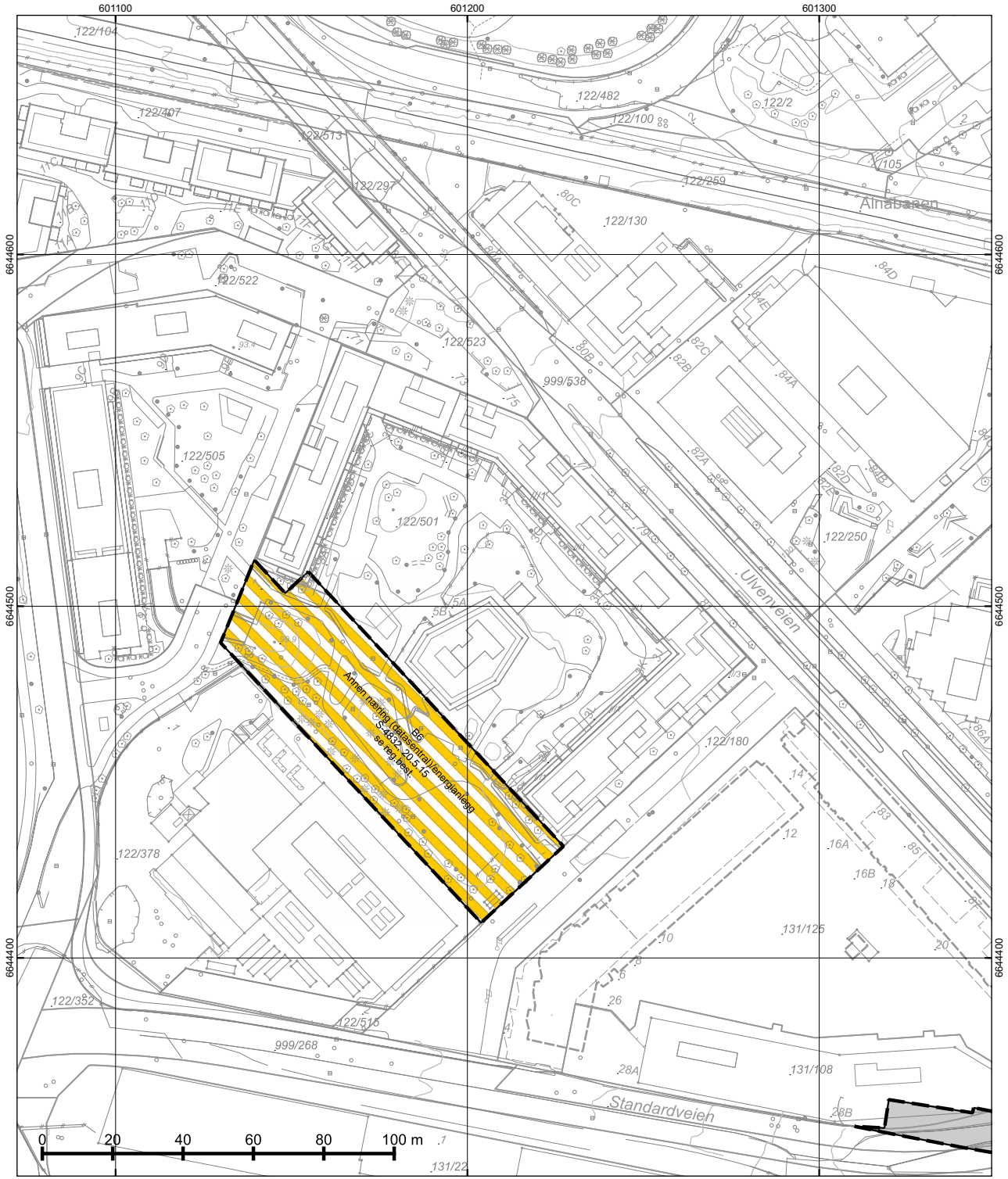
Netto energibudsjett	
Romoppvarming	9,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	16,4 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	90,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 447 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 254 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 447 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	2 786 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	1 661 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 447 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	38,7 %
--------------------------------------	--------



**Oslo**

Dato: 02.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17

– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147141/ 86518310

Adresse: Selma Ellefsens vei 3D

Gnr/Bnr: 122/501

Deres ref.: 63976/
RIEG@MSEMER

Kommentar:

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

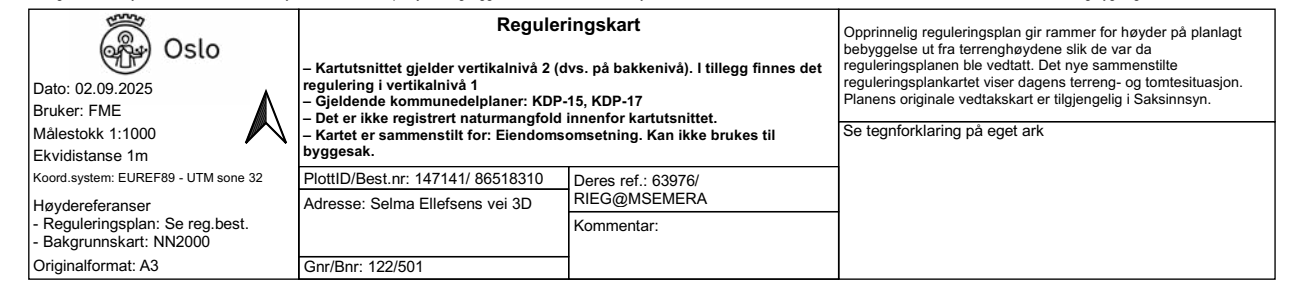
Se tegnforklaring på eget ark

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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

116

117



	41 - Turvei/skiløype		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	142 - Forr./kontor/industri		Beregnet senterlinje veg
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Bygningens avgrensing i beb. plan
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Byggegrense
	311 - Annet veiareal		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		Inn-/utkjøring
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Avkjørsel
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		

- | |
|--|
| 1130 - Sentrumsformål |
| 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål |
| 2010 - Veg |
| 2011 - Kjøreveg |
| 2012 - Fortau |
| 2013 - Torg |
| 2014 - Gatetun |
| 2017 - Sykkelveg/-felt |
| 2019 - Annen veggrunn - grøntareal |
| 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport |
| 2073 - Kollektivholdeplass |
| 3050 - Park |

RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

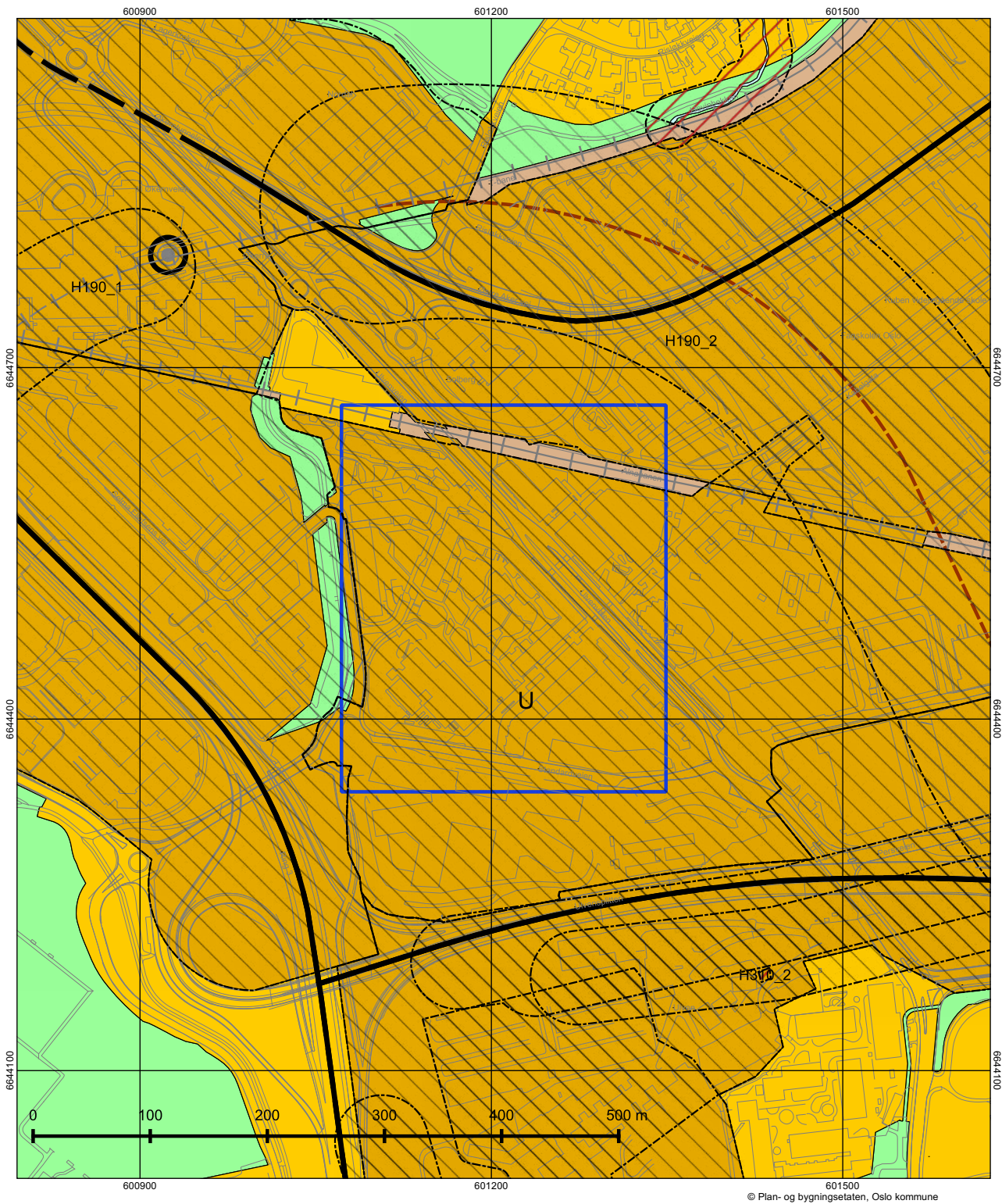
RpFareSone

— · — · — RpFareGrense

- 311 - Annet veiareal
 ————— 312 - Fortau
 - - - - - 313 - Skulder - bankett
 ————— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - - - - - 324 - Veigrunn under bru
 ————— 930 - Reguleringslinje
 ————— Formålgrense

-  Foreløpig plan
 Plangrense (gammel lov)
 Plangrense (ny lov)

----- RpRegulertHøyde





Dato: 02.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 147141/86518310

Deres ref.: 63976/ RIEG@MSEMER

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled

—+—

Fjernveg (tunnel)

—

Fjernveg

—

Markagrense

Plangrense

—+—

Sporveg (tunnel), fremtig

—+—

Sporveg (tunnel), eksisterende

—+—

Sporveg, eksisterende

—+—

Sporveg, fremtidig

—+—

Jernbane (tunnel), fremtidig

—+—

Jernbane (tunnel), eksisterende

—+—

Jernbane, eksisterende

—

Turvei

●

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

●

T-banestasjon (ikke juridisk)

●

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

Banetrase (ikke juridisk)

Fjordtrikk (ikke juridisk)

Samferdsel (ikke juridisk)

○

Eksisterende kollektivknutepunkt

○

Fremtidig kollektivknutepunkt

↑

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

...

Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

KDP-15

Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektiveløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet.

Vedtaksdato: 26.05.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199606060](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Bestemmelser til KDP for Økernområdet (KDP nr. 15)

Kommunedelplan for Økernområdet, med bestemmelser (§§ 1-7), ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 26.5.2004, sak 241. I fullt format er kommunedelplanens plankart utarbeidet i målestokk 1:5000.

§ 1 Planens rettsvirkning

Planens avgrensning er vist på kart datert 15.02.2002, revidert 13.06.2003 og 09.02.2004.

Arealbruken innenfor planens begrensning er bindende (jfr. PBL § 20-4). Kommunedelplanen skal gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 01.12.2001.

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:

- byggeområder: bolig, næring (forretning, kontor), allmennyttig formål, næring (kontor, lager, industri), offentlig / allmennyttig formål
- friområde
- viktige ledd i kommunikasjonssystemet: offentlig trafikkareal (kjørevei, bane, annet veiareal), vei i tunnel, viktige gang-/sykkelforbindelser

§ 2 Grad av utnyttning og bestemmelser om rekkefølge

Kommunedelplanen angir øvre rammer for tomteutnyttelse (TU) og byggehøyder. Endelig TU og byggehøyder skal fastlegges i forbindelse med behandling av reguleringsplan. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i beregning av TU.

2.0 Rekkefølgebestemmelser

For deler av planområdet knyttes grad av utnyttning til følgende rekkefølgekrav:

Rekkefølgebestemmelse om infrastrukturtiltak i østlig del av planområdet (gjelder områder med feltbetegnelser N2 og N3) - følgende krav skal være oppfylt:

- Bygging av ny tverrforbindelse mellom Haraldrudveien og Brobekkveien

2.1 Boligområder (feltbetegnelser B og Bn)

Tillatt utnyttelse skal ligge mellom TU=100 % og TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 28 meter (ca. 8 etasjer). Felter betegnet B skal i hovedsak bygges ut som rene boligområder. Det kan innpasses strøktjenlig virksomhet. For felter betegnet Bn tillates i tillegg til boliger også næring (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dette åpner ikke for løkløsning med boliger over en fortsatt grøntgrossistvirksomhet.

2.2 Senterområdet (feltbetegnelser S og Sb)

Tillatt utnyttelse er TU=250 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 42 meter (ca. 12 etasjer). Byggehøyder over 42 meter og inntil 70 meter (ca. 12-20 etasjer) kan vurderes gitt at det også fremmes et alternativt planforslag med byggehøyde inntil 42 meter. Felter betegnet Sb kan bygges ut med blandet formål bolig/næring. Øvrige felter (betegnet S) skal nyttes til næringsformål (forretning, kontor) samt allmennyttige formål. Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varegrupper. Dersom det i felt Sb beliggende syd for Alnabanen kan oppnås tilfredsstillende miljøforhold, kan det bygges boliger i fra 4. etasje og oppover.

2.3 Næringsområder (feltbetegnelse N1)

Tillatt utnyttelse er TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.4 Næringsområder (feltbetegnelse N2)

Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=150 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 30 meter (ca. 8 etg.). Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

2.5 Næringsområder (feltbetegnelse N3)

Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 20 meter (ca. 5 etg.). Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=125 %. Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

§ 3 Plankrav

Bygge- og anleggstiltak etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan som er utarbeidet i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i denne kommunedelplanen.

Det kan gjøres unntak fra kravet om utarbeidelse av ny reguleringsplan dersom tiltaket og/eller fradelingen er innenfor rammene til gjeldende (gammel) reguleringsplan og kommunedelplanen for Økernområdet.

§ 4 Krav til utforming

4.1 Krav til utforming av bebyggelse

Innenfor byggeområder for næring skal det i reguleringsplan sikres at det etableres parkbelte i minst 5 meters bredde langs alle offentlige veier. Unntatt fra dette er senterområdet - særskilt Ulvenveien - samt langs Kabelgata, der nye bygninger og anlegg skal gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot vei/gate.

Nye bygninger og anlegg skal følge anbefalte orienterings- og akseretninger som vist på plankartet.

Ubebygd areal skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Det tillates ikke utendørs lagring. Der forhold ved bruk av ubebygd areal kan gjøre opphold og ferdsel farlig, kan kommunen pålegge eier å gjennomføre nødvendige sikringstiltak.

Det stilles like strenge krav til estetikk og arkitektur for næringsbygg som for boligbygg.

4.2 Krav til utforming av veier og gater

Disponering av veibredder innenfor planområdet:
Store Ringvei (delvis i tunnel) skal bygges ut til 6 felt gjennomgående. Østre Aker vei, Ulvensplitten og Økernveien sør for Alnabanen skal ha 4 felt, og Brobekkveien mellom Østre Aker vei og Alf Bjerckes vei skal bygges ut til tilsvarende. Alle øvrige offentlige veier skal ha 2 gjennomgående kjørefelt.

Alle offentlige veier skal planlegges med tosidig fortau / gangvei. Nedbygd Store Ringvei mellom Sinsen og Økern (Dag Hammarskjølds vei) skal anlegges med tosidig gangvei, sykkelfelt og trebeplantning.

Det skal legges til rette for lokkoverbygging over Store Ringvei ved Økern senter (som vist på plankartet).

Nye veianlegg (inkludert tunnelportaler og andre konstruksjoner) skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges.

Større, åpne arealer mellom veianleggene (annet veiareal) skal behandles parkmessig.

§ 5 Parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo skal legges til grunn.

For boligområdene og sentralområdet skal utendørsparkering ikke utgjøre mer enn 10 % av tomtearealet, og for næringsområdene ikke mer enn 30 % av tomtearealet.

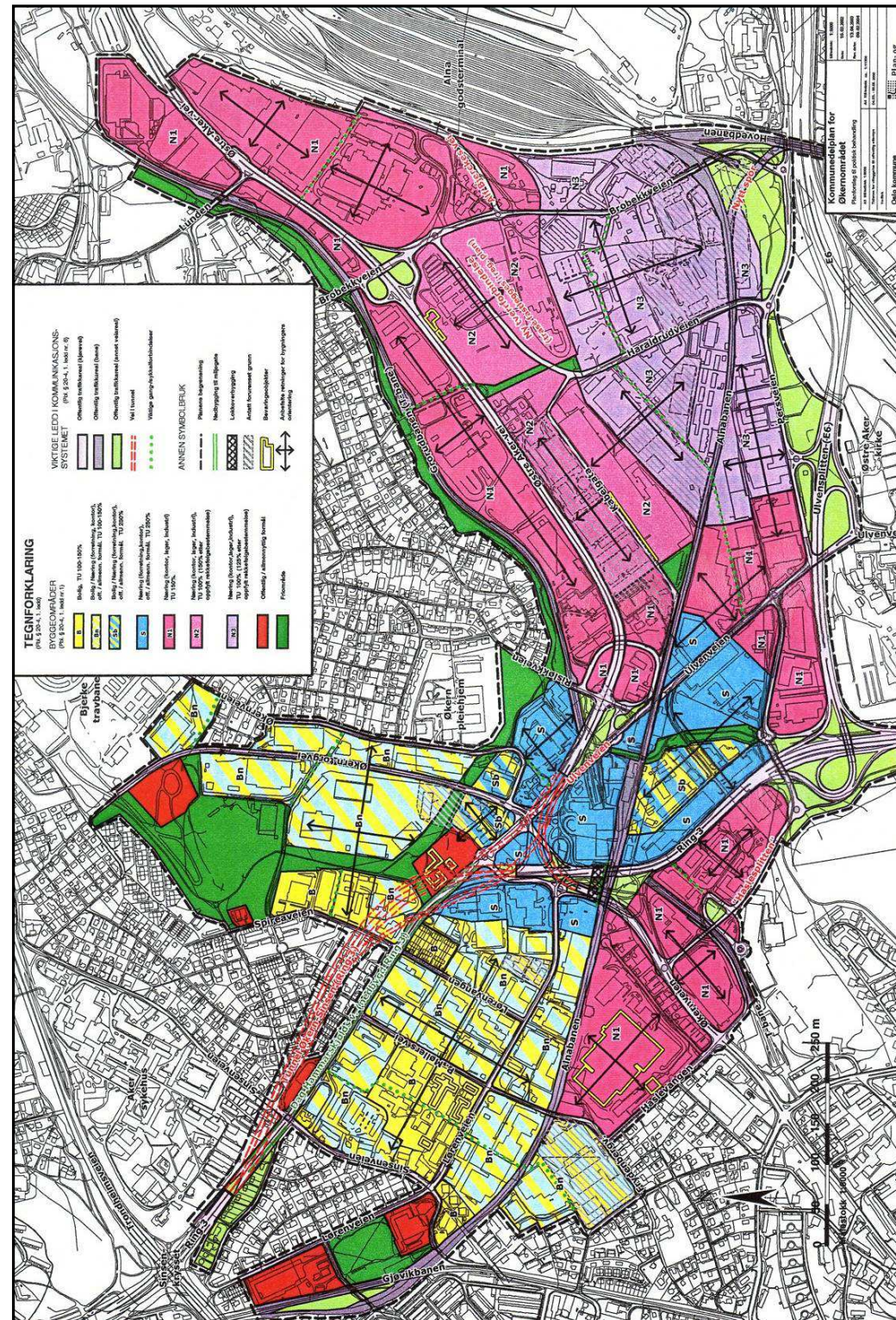
§ 6 Støy- og luftforurensing

Den til enhver tid fastsatte statlige forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensing og støy skal gjelde. Ved fasadeisoleringstiltak skal Folkehelsas normer for inneklima legges til grunn.

For veitrafikkstøy gjelder Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter / retningslinjer som erstatter dette.

§ 7 Områder med antatt betydelig forurenset grunn

Områder merket antatt betydelig forurenset grunn skal undersøkes i samråd med forurensningsmyndighet før behandling av søknad som krever tillatelse etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål.



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, geotermske anlegg og anlegg for håndtering av overflatevann. Terrengbearbeidelsen skal ha en parkmessig karakter med trebeplantning.

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

Maksimal utnyttelse for hvert felt er:

Felt B1: BRA= 39 400 m²

Felt B2: BRA= 28 300 m²

Felt B3: BRA= 12 800 m²

Felt B4: BRA= 15 500 m²

Felt C: BRA= 26 000 m²

Felt D1: BRA= 29 700 m²

Felt D2: BRA= 43 100 m²

Bebyggelse med boliger skal utformes som karrébebyggelse med varierte høyder der karréene åpnes mot tiliggende park. Ensidig vendte leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke. Eventuell svalgangsløsning skal inkludere private soner ved leilighetene, og gangsone 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 tiliggende parker. I felt B2, D1 og D2 skal det gjennom hvert felt etableres minst én gangpassasje på minimum 10 meter bredde på terrengnivå i tilnærmet nord-sør-retning. I felt B4 skal det gjennom feltet etableres minst én gangpassasje på minimum 6 meter bredde og minimum 4,5 meter fri høyde på terrengnivå i tilnærmet øst-vestlig retning. Det skal opparbeides til sammen minst 400 m² utendørs oppholdsarealer i felt C, tilrettelagt for allmennheten. I felt C skal atkomst til jernbanens signalanlegg sikres over feltet. I felt D2 skal det plantes trær langs kjørevei S2. Ved etablering av offentlig eller privat tjenesteyting og forretninger med henvendelse mot kjørevei S2, skal det etableres mindre oppholdsarealer i tilknytning til inngangene.

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

Maksimal utnyttelse er 19 100 m² BRA.

§ 7 Felt B6 og B7 - Vertikalnivå 1

7.1 B6 Annen næring – datasentral / energianlegg

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

7.2 B7 Sentrumsformål (kulvert) / energianlegg

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

§ 8 Felt D3 - offentlig eller privat tjenesteyting

Maksimal utnyttelse er 2 000 m² BRA.

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

§ 10 Utomhusplan

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

Utomhusplanen med vedlegg skal vise:

- sammenhengen med og avgrensningen av tilliggende offentlige/ allment tilgjengelige arealer.
- eksisterende og nye 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 jmfør § 3.7. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal etableres samtidig med utbygging av det enkelte felt og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt. Håndtering av overvann skal i størst mulig grad løses ved åpne løsninger som kan tilføre grønt- og parkområdene blågrønne kvaliteter.

§ 11 Samferdselsanlegg

11.1 Offentlige samferdselsanlegg

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

11.2 Felles samferdselsanlegg

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

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

11.3 Kjørevei (kulvert) i vertikalnivå 1

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

§ 12 Grønnstruktur

12.1 Felles grønnstruktur G1 og G2

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

12.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur- park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200/ 1:500. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise gammelt terreng og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse og tilliggende samferdselsstruktur. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Grønnstruktur: park skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før det gis midlertidig brukstillatelse for tilliggende felt jmfør 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 støyreduserende 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 rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

14.5 Renovasjon

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

§ 15 Forhold til jernbaneanlegg

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

§ 16 Midlertidig anleggsområde

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

§ 17 Rekkefølgekrav

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

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

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

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

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i felt D1:

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.05.2015

Rune Raknes, bem.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

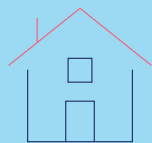
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiorning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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 verdivurdering, 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!



Rikke Johnsen Egeland
Eiendomsmeglerfullmektig

rikke.egeland@emera.no
+47 481 96 699

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.



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.



Budskjema

Rikke Johnsen Egeland
rikke.egeland@emera.no
481 96 699



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

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





EMERA

EIENDOMSMEGLING