

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Selma Ellefsens vei 3 G, 0581 OSLO



OSLO kommune



gnr. 122, bnr. 501



Andelsnummer 117

**Sum areal alle bygg: BRA: 87 m<sup>2</sup> BRA-i: 81 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 13722-3254

Referansenummer: KP2291

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Erik Øyum



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

# Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se [www.taksthuset.no](http://www.taksthuset.no) for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



**Rapportansvarlig**

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

[erik@taksthuset.no](mailto:erik@taksthuset.no)

900 88 685



Medlem av

**NITO**

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som pen, velholdt og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er pusset og malt og utlektet og kledd med panel.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (43 db) inngangsdør fra Daloc. To balkongdører (tofløyede) med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

Balkong i betong med rekkverk i stål. Balkongen er på ca 9,4 m<sup>2</sup>. Det er stikkontakt og lys på balkongen. Balkongen er omtrent sydvestvendt.

Borettslaget har utarbeidet en vedlikeholdsplan. I rapporten er vurdert flere punkter som yttervegger, tak og fellesanlegg generelt. Det er gitt en karakter for tilstand og alle vurderte punkter i rapporten er merket med grønt og karakteren god. Det er også en skjematisk oppstilling av vedlikeholdsintervaller.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Glass på vegg over koketoppen. Himling: Malt himling. Synlige elementskjøter i soverom og stue. Downlights i entréen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Glatte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektrisk panelovn som varmekilde i stuen. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at begge varmekilder fungerer. I tillegg har eier satt ut en ekstra gulvstående ovn.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt baderomskabin fra Probad med nedsenket dusjnisse med innfellbare dusjdører, underlimt servant i benkeplate med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett med utenpåliggende sisterner. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Baderomskabinen har Sintefgodkjenning på utførelse (TG 2448). Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon.  
Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser. Integreert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Ventilator tilkoblet kanal.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rørstusser med stoppekraner i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper i skapet.

Bad: Rørskap med samlestopper til forbruksvann og den vannbårne gulvvarmen på badet. Hovedstoppekraner i skapet og regulator til gulvvarme. Drensåpning fra skapet for å sikre synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket. Rørstusser med stoppekraner i servantskapet.

Synlige avløpsrør (under servanter etc.) er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon med sentralt aggregat plassert på tak. (Aggregatet betjener flere leiligheter). Avtreksventiler er plassert på badet og i boden. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 12 kurser. Hovedbryter på 63 A.

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

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det

# Beskrivelse av eiendommen

ikke avdekket avvik).

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

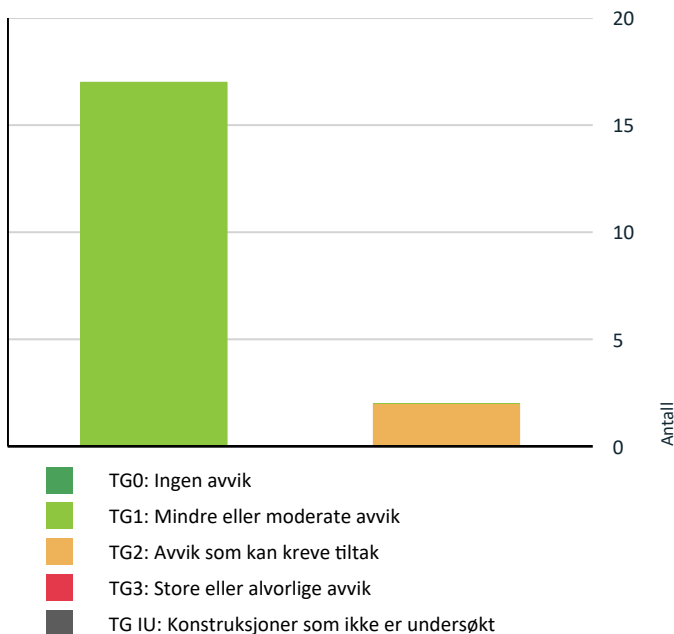
### Boligbygg med flere boenheter

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

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2021

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boligen fremstår som pen, velholdt og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

3-lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med topphengsling og fastkarmsvinduer.

### TG 2 Dører

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (43 db) inngangsdør fra Daloc.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren subber i karm/terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontakt entreprenør for justering.

Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

### TG 1 Dører - 2

To balkongdører (tofløyede) med glassfelt. Dørene er fra byggeår.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål. Avrenning fra balkongen over kanten av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 105 cm. Balkongen er på ca 9,4 m<sup>2</sup>. Det er stikkontakt og lys på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

### TG 1 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Borettslaget har utarbeidet en vedlikeholdsplan. I rapporten er vurdert flere punkter som yttervegger, tak og fellesanlegg generelt. Det er gitt en karakter for tilstand og alle vurderte punkter i rapporten er merket med grønt og karakteren god. Det er også en skematisk oppstilling av vedlikeholdsintervaller.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: 3-stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Glass på veggen over koketoppen. Himling: Malt himling. Synlige elementskjøter i soverom og stue. Downlights i entréen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i stuen: 5 mm. over 2 meter og ca. 1 mm. gjennom hele rommet. Gang: 9 mm. over 2 meter og ca. 5 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

### TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler.

Det er noe slark i dørhåndtaket på badet.

## Oppvarming

Det er montert elektrisk panelovn som varmekilde i stuen. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at begge varmekilder fungerer. I tillegg har eier satt ut en ekstra gulvstående ovn.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Flislagt baderomskabin fra Probad med nedsenket dusjnise med innfellbare dusjdører, underlimt servant i benkeplate med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett med utenpåliggende sisterner. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Baderomskabinen har Sintefgodkjenning på utførelse (TG 2448). Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt himling med downlights.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren, justeres med hjul inne i rørskapet). Det er nedsenket dusjnise. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 46 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Deler av fugene på flere fliser har løsnet. Det kan ha flere årsaker. Det kan være ytre påvirkning og/eller bevegelse i konstruksjonen. Det kan også være feil blandingsforhold ved påføring.

Se bilde.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Over tid kan tilstanden forverres. Fuger må skrapes ut og legges på nytt. Vær oppmerksom på eventuelle fargeforskjeller. Arbeidet må utføres av faglært flislegger.

Det er garanti i 5 år. Eier melder dette inn som reklamasjon til utbygger. Det kan være at nye eiere må følge opp saken videre med utbygger. I beste fall er avviket utbedret før overtakelse.



Flere steder mangler fug.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig membranmansjett.



Sluk.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med underlimt servant i benkeplate med underskap og ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterner.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.

## 4. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Benkeplate i laminat med oppvaskkum og ett greps svingbart blande batteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Det er noe slark i to- tre håndtak på befringen.

### 4. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rørstusser med stoppekraner i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper i skapet.

Bad: Rørskap med samlestocker til forbruksvann og den vannbårne gulvvarmen på badet. Hovedstoppekraner i skapet og regulator til gulvvarme. Drensåpning fra skapet for å sikre synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket. Rørstusser med stoppekraner i servantskapet.



Rørskap på badet.

#### ! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør (under servanter etc.) er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde.

#### ! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med sentralt aggregat plassert på tak. (Aggregatet betjener flere leiligheter). Avtrekksventiler er plassert på badet og i boden. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i soverom og stue. Overstrømmingsspalter under dørene.



Test av avtrekk i bod.

#### ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er kun konstatert at det er varmt vann i springen. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i boden med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 12 kurser. Hovedbryter på 63 A.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2021 Byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**



# Tilstandsrapport

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten fra 2021. Arbeidene er utført av Bravida Norge AS Avd Oslo Elektro. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

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



### Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

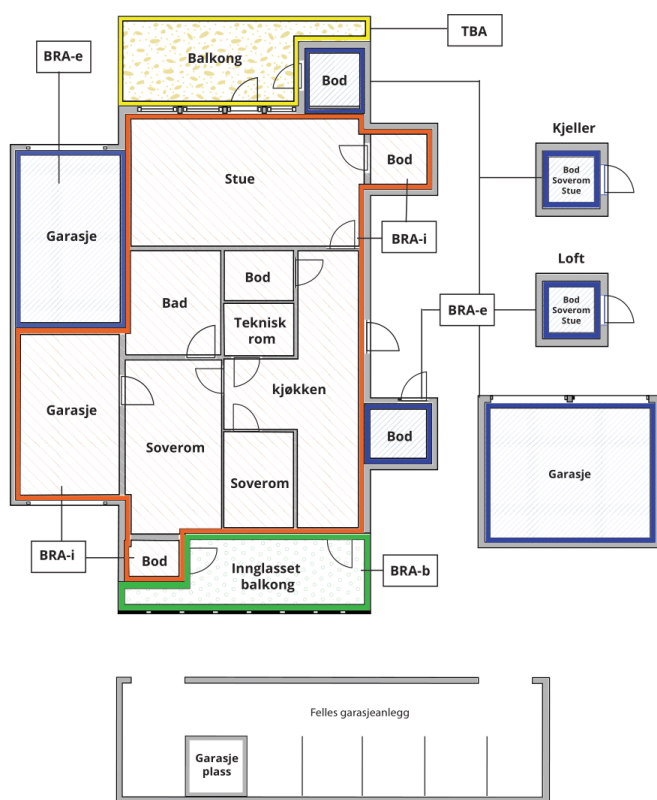
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 4. etasje      | 81                            |                             |                            | 81  | 9                               |
| Kjeller        |                               | 6                           |                            | 6   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>81</b>                     | <b>6</b>                    |                            |     | <b>9</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>87</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4. etasje | Bad, kjøkken, stue, 3 soverom, bod, entré |                             |                            |
| Kjeller   |                                           | Kjellerbod                  |                            |

## Kommentar

Himlingshøyde er ca. 250 cm. i stuen. Ca. 225 cm. i gangen.

Balkong (TBA) avrundet til 9 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5,5 m<sup>2</sup>. Boden er merket med 4023. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Nytt bygg i 2021.

☒ Ja ☐ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 29.1.2026 | Erik Øyum    | Takstingeniør |
|           | Arne Solberg | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 301 OSLO | 122  | 501  |      | 0    | 9537.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Selma Ellefsens vei 3 G

### Hjemmelshaver

ULVEN PARK BORETTLAG

## Andelsobjekt

| Boligselskap                  | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 4023/ULVEN PARK<br>BORETTSLAG | 923254625 | 4023      | OBOS             | Solberg Arne              |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue   | Andel fellesgjeld       |
|--------------|-----------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| 117          | 5 000     | 1 506 000            | 12 465    31.12.2025 | 3 514 000    29.01.2026 |

### Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende på Ulven i Oslo i relativt nyetablert boområde. God kollektivforbindelse i området med T- bane og bussforbindelse. Friområder i gangavstand. Nærmeste matbutikk er Kiwi Ulven.

### Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert til sentrumsformål. Reguleringsplan S-4832.

## Skattetakst og formuesverdi

| År   | Kommentar                                |
|------|------------------------------------------|
| 2025 | Fås ved henvendelse til ligningskontoret |

## Forsikring

| Selskap                                       | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Protector Forsikring                          |          |      |                |              |
| <b>Kommentar</b>                              |          |      |                |              |
| Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 29.01.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 29.01.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsfører | 29.01.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger        | 29.01.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 11.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

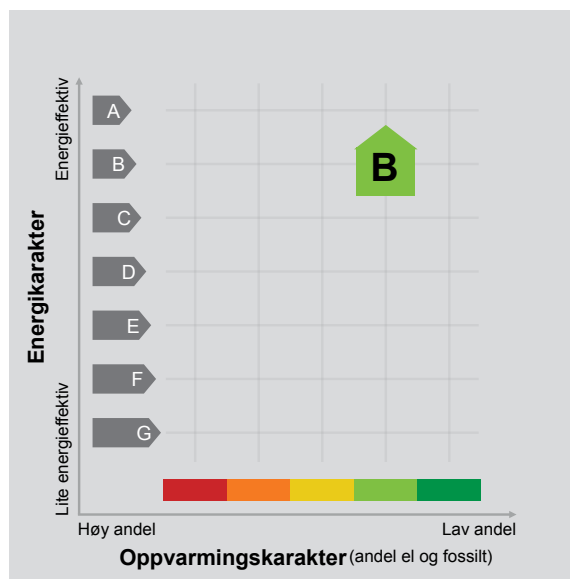
Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.



# Energiattest for flerboligbygg

|                            |                                      |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Attesten gjelder           | Energiattester ULVEN PARK BORETTSLAG |
| Antall registrerte enheter | 5                                    |
| Postnummer                 | 0581                                 |
| Sted                       | OSLO                                 |
| Kommunenavn                | Oslo                                 |
| Gårdsnummer                | 122                                  |
| Bruksnummer                | 501                                  |
| Seksjonsnummer             | —                                    |
| Andelsnummer               | —                                    |
| Festenummer                | —                                    |
| Bygningsnummer             | 300687547                            |
| Merkenummer                | Energiattest-2025-220880             |
| Dato                       | 12.12.2025                           |
| Innmeldt av                | Student                              |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://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.

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 2021

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 81

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

| Adresse                | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Selma Ellefsens vei 3G | 300687547      | H0304             | 1              | 0           | 70           |
| Selma Ellefsens vei 3G | 300687547      | H0404             | 1              | 0           | 117          |
| Selma Ellefsens vei 3G | 300687547      | H0504             | 1              | 0           | 167          |
| Selma Ellefsens vei 3G | 300687547      | H0604             | 1              | 0           | 217          |
| Selma Ellefsens vei 3G | 300687547      | H0704             | 1              | 0           | 259          |

| Enhet                        | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori             | BOLIGBLOKKER  |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2             |
| Bygningstype                 | LEILIGHET     |
| Byggeår                      | 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                                                                         | 20 m²           |
| Areal tak                                                                                 | 0 m²            |
| Areal gulv                                                                                | 0 m²            |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 16 m²           |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 81 m²           |
| Totalt BRA                                                                                | 81 m²           |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 203 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                                                | 20,2 %          |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,12 W/(m²·K)   |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 196,0 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           | 1,58 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;<br>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 | 0,77 |
| 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                                      | 0,82 |
| 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 | 0,23 |
| 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 | 24.10.2022 |
|--------------------|------------|

|                                                                                                                                               |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 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          | 12,2 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme      | 3,5 kWh/år  |
| Varmtvann              | 29,8 kWh/år |
| Vifter                 | 9,6 kWh/år  |
| Pumper                 | 0,7 kWh/år  |
| Belysning              | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr         | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling             | 0,0 kWh/år  |
| Ventilasjonskjøling    | 0,0 kWh/år  |
| TotaltNettoEnergibehov | 84,8 kWh/år |

|                                              |              |
|----------------------------------------------|--------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 7 182 kWh/år |
|----------------------------------------------|--------------|

|                                                        |                                |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 88,67 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|

|                                                                          |              |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 4 001 kWh/år |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|

|                                                   |                                |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 88,67 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 7 182 kWh/år |
|-----------------------------------------|--------------|

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

|              |          |
|--------------|----------|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
|--------------|----------|

|      |            |
|------|------------|
| Olje | 0 liter/år |
|------|------------|

|      |                         |
|------|-------------------------|
| Gass | 0,0 Sm <sup>3</sup> /år |
|------|-------------------------|

|            |          |
|------------|----------|
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
|------------|----------|

|            |         |
|------------|---------|
| Biobrensel | 0 kg/år |
|------------|---------|

|                  |          |
|------------------|----------|
| Annen energivare | 0 kWh/år |
|------------------|----------|

|        |          |
|--------|----------|
| Totalt | 0 kWh/år |
|--------|----------|

**Beregnet levert energi ved normalklima**

|              |              |
|--------------|--------------|
| Elektrisitet | 4 383 kWh/år |
|--------------|--------------|

|      |          |
|------|----------|
| Olje | 0 kWh/år |
|------|----------|

|      |          |
|------|----------|
| Gass | 0 kWh/år |
|------|----------|

|            |              |
|------------|--------------|
| Fjernvarme | 2 799 kWh/år |
|------------|--------------|

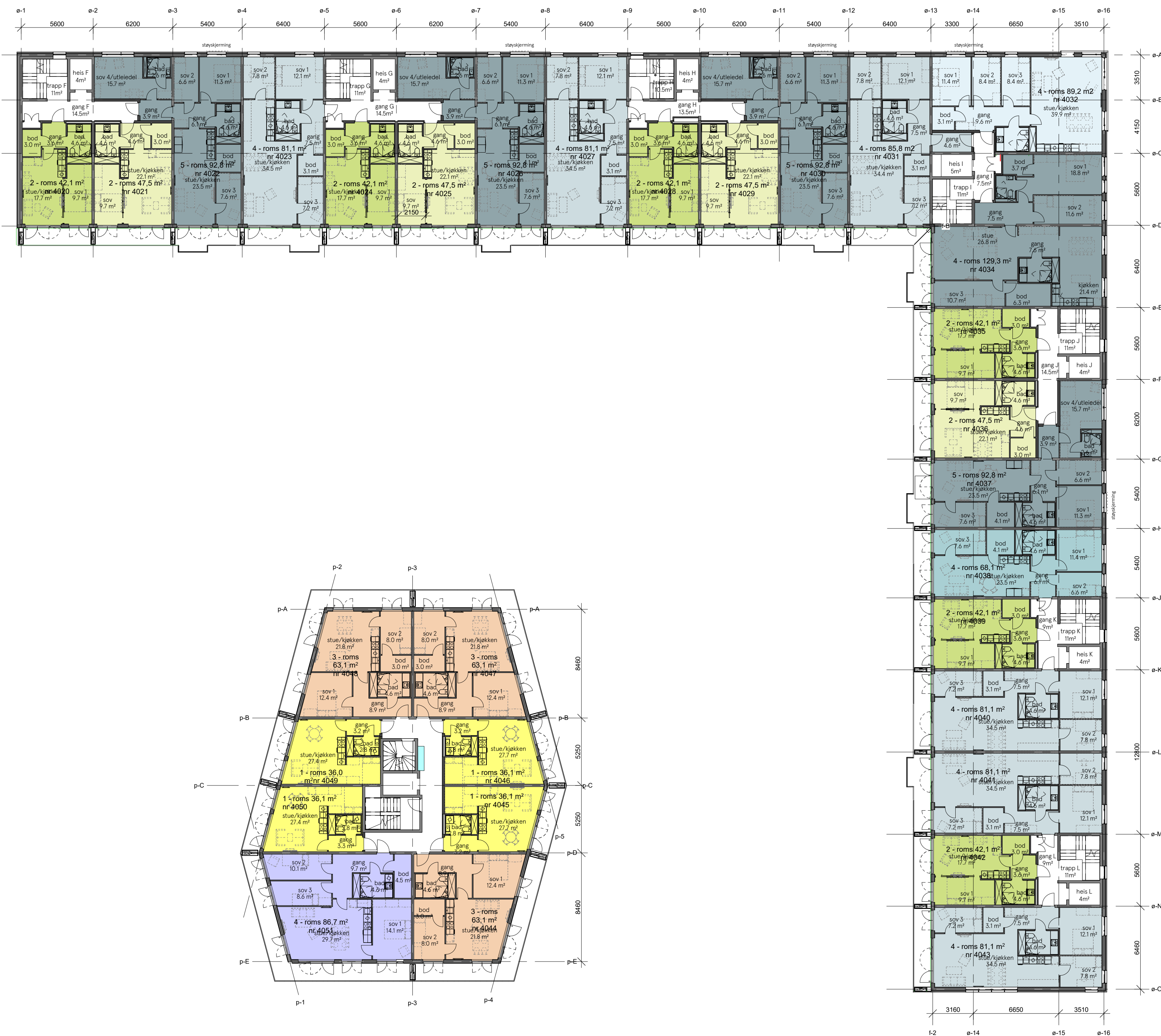
|            |          |
|------------|----------|
| Biobrensel | 0 kWh/år |
|------------|----------|

|                  |          |
|------------------|----------|
| Annen energivare | 0 kWh/år |
|------------------|----------|

|        |              |
|--------|--------------|
| Totalt | 7 182 kWh/år |
|--------|--------------|

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 41,4 % |
|--------------------------------------|--------|





|     |            |                                                                            |  |  |            |
|-----|------------|----------------------------------------------------------------------------|--|--|------------|
|     |            |                                                                            |  |  |            |
| A   | 25.10.2018 | Jag vet ingenting om skadad föregående sats eller bytne till Sov / Utbreds |  |  | L81        |
| Rev | Date       | Text                                                                       |  |  | M1<br>Kont |

Prosjekt  
Ulven B2

|            |              |
|------------|--------------|
| Målestokk: | Tegningsnr.: |
| 1 : 200    | A20 04       |

TILTAKSHAVER

Ulven Bolig AS.

ENTREPRENØR

Veidekke

ARKITEKT

**LPO**  
ARKITEKTER

PB 7033 Majorstuen  
Rosenborgsgata 19 C  
0306 Oslo  
T: +47 23 32 71 00  
E: [lpo@lpo.no](mailto:lpo@lpo.no)

Oppdragsgiver:  
**Ulven Bolig AS**

Prosjekt1  
Ulven B2

Tegningsstatus

Rammesøknad

Tegringarnam  
**Plan 04**

|            |              |                 |         |            |
|------------|--------------|-----------------|---------|------------|
| Dato:      | Tegnet av:   | Kontrollert av: | Format: | Rev. dato: |
| 23.03.2018 | MH           | MH              | A1+     | 25.10.2018 |
| Målestokk: | Tegningsnr.: |                 |         | Rev.:      |
|            | A20_04       |                 |         | A          |



LPO ARKITEKTER AS  
Postboks 7033 Majorstuen  
0306 OSLO

|               |                                                                                   |                                          |                  |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|
| Deres ref.:   | Vår ref. (saksnr.):<br>201713847 - 67<br><b>Oppgis alltid ved<br/>henvendelse</b> | Saksbehandler:<br>Erik Rolfsrud Nergaard | Dato: 12.07.2021 |
| Adresse:      | SELMA ELLEFSSENS VEI 3 - 7 -<br>ULVENVEIEN                                        | Eiendom: 122/501/0/0                     |                  |
| Tiltakshaver: | ULVEN BOLIG AS                                                                    | Søker: LPO ARKITEKTER AS                 |                  |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus                                                          | Tiltaksart: Oppføring                    |                  |

## Midlertidig brukstillatelse – Selma Ellefsens vei 3 - 7 - Ulvenveien

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av to boligbygg med næring og barnehage – Ulven felt B2, som vi mottok 02.07.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for resten av boligene i feltet.

### Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår (med planlagte tidspunkt for ferdigstilling):

#### Utomhus:

- Asfaltering av gangvei på delen av utomhusområdet som omfattes av denne søknaden. (uke 32)
- Del av utomhus i hjørnet mot park G1 (sørøstre hjørne). (uke 36)
- Gangbroer (2 m lange) på del 3, over regnkanal ikke ferdig p.d. (uke 31)

#### Rekkverk:

- Deler av rekkverk som skal ha glass er ikke montert p.d. Alt av spilerekkverk som utgjør mesteparten av balkongrekkverket er montert. Glass er under produksjon og vil bli montert fortløpende utover sommeren. Frem til glass er på plass ivaretas sikkerheten med midlertidige rekkverkselementer. Planlagt fremdrift på dette nå er at glass vil være montert før leilighetene overleveres til leilighetskjøperne, uansett vil arbeidene i sin helhet foregå fra utsiden i lift.

#### Takterrase del 3:

- Ikke ferdig p.d., men arbeider pågår for fullt. Planlagt ferdig i god tid før leilighetskjøperne overtar i denne delen av bygget. (uke 32)

Gjenstående arbeider skal være ferdig innen 12.09.2021 (uke 36).

Resterende deler av tiltaket der det ikke er søkt midlertidig brukstillatelse:

- Næringslokalene

## Dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av uteoppholdsarealer

I henhold til reguleringsplan S-4832 § 17 skal uteoppholdsarealer tilhørende det enkelte byggetrinn, her resten av boligene, være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse. Det er gitt dispensasjon fra dette kravet i eget vedtak, datert 09.07.2021.

## Vilkår om antall barnehageavdelinger

I henhold til vilkår for dispensasjon fra utnyttelse gitt i rammetillatelsen, skal det være oppført minst 6 (ordinære) barnehageavdelinger før det gis brukstillatelse til boligene. Ansvarlig søker har i søknad om dispensasjon, som vi mottok 08.07.2021, bekreftet at barnehagen er dimensjonert for 6 ordinære avdelinger. Det er nå også gitt midlertidig brukstillatelse for barnehagen. Se eget vedtak. Vilkåret for dispensasjon fra utnyttelse er dermed oppfylt.

## Vilkår i den videre prosessen

### Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- driftstillatelse for heis

- for næringslokalene som grenser mot gatetun S7 og torg S4, gjelder fremdeles rekkefølgekravet om opparbeidelse av disse byrommene før midlertidig brukstillatelse, jf. S-4832 § 17, da det ikke er gitt dispensasjon.
  - Dersom dere planlegger å søke om midlertidig brukstillatelse for næringslokalene før permanent opparbeidelse av S7 og S4, må dere først få dispensasjon fra rekkefølgekravet for disse lokalene. Plan- og bygningsetaten anbefaler at dere i så fall på forhånd sender inn et forslag til hvordan et tilfredstillende midlertidige byrom utenfor disse lokalene kan utformes.
- oppdaterte plantegninger for næringslokalene og evt. tillatelse til endringene
  - Vi viser til "Plan- og bygningsetatens vurdering" over. Ved tvil om oppdaterte plantegninger omfatter søknadspliktige endringer og dermed krever ny søknad om endring, anbefaler vi at dere sender inn en forespørsel om dette i god tid før dere planlegger å søke om midlertidig brukstillatelse for næringslokalene.

## Vilkår for ferdigattest

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

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

## Søk via byggesakens prosjektside

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

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

## Ferdigstillelse

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

## Klagefristen er tre uker

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

## Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

**Erik Rolfsrud Nergaard - saksbehandler**

**Hanne Amalie Gøytil Lund - enhetsleder**

avdeling for områdeutvikling

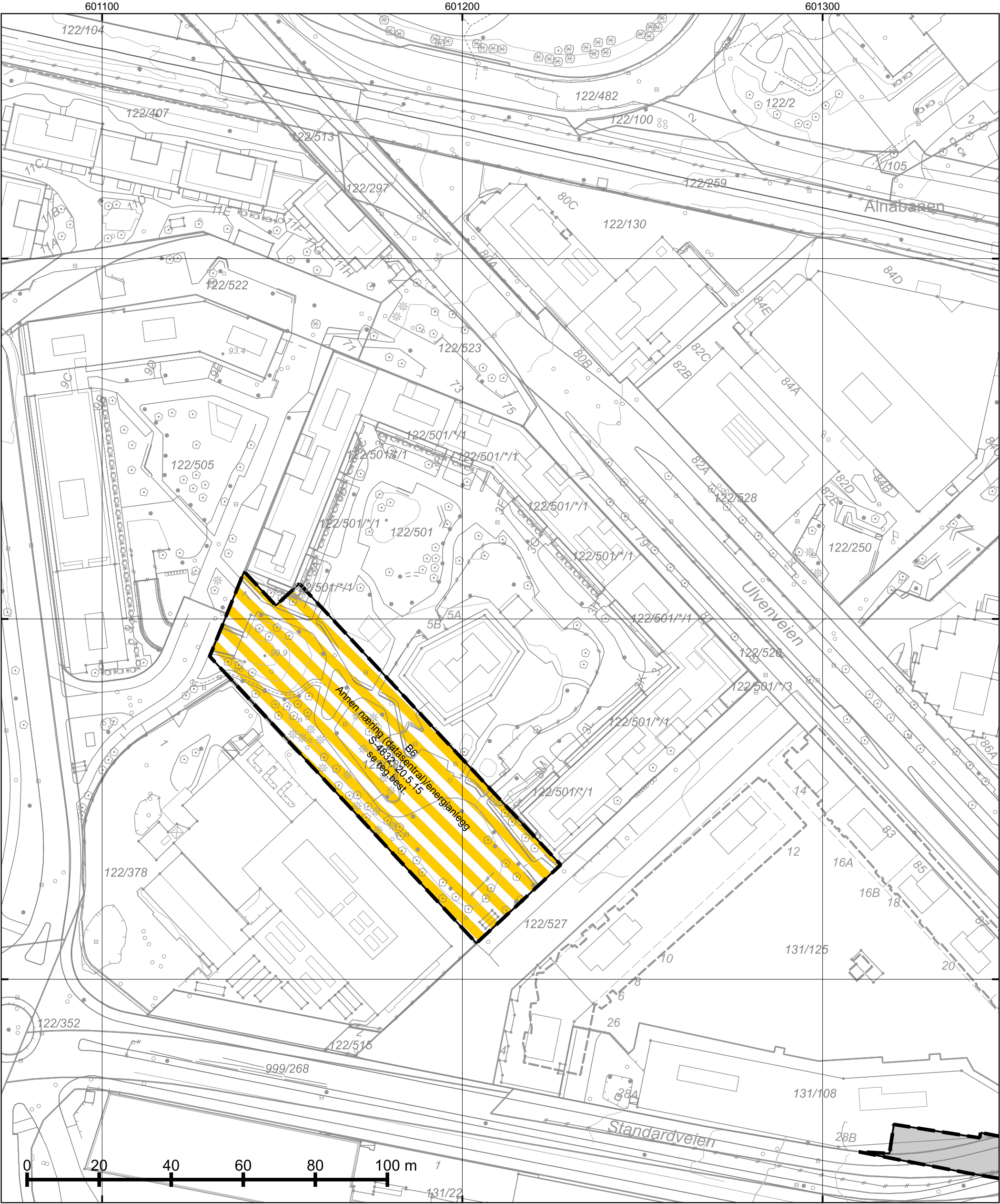
områdeutvikling øst

Kopi til:

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







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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 27.01.2026

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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152236/ 86525690

Adresse: Selma Ellefsens vei 3

Gnr/Bnr: 122/501

Deres ref.:

Kommentar:

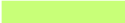
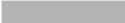
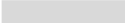
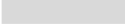
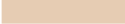
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark





## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                  |                                           |                                                                                   |                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | 41 - Turvei/skiløype                      |  | Grense for bebyggelse                  |
|  | 70 - Felles avkjørsel                     |  | Byggegrense                            |
|  | 142 - Forr./kontor/industri               |  | Beregnet senterlinje veg               |
|  | 150 - Industri m.tilh.anlegg              |  | Bygningens 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)     |

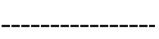
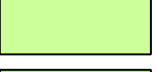
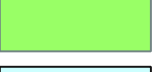
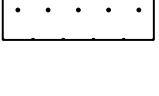
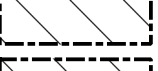
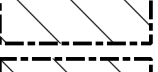
- - - - - RpRegulertHøyde







Tegnforklaring - kommuneplan

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

## S-4832

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

**Vedtaksdato:** 20.05.2015

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200605417](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200605417

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.





**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 m<sup>2</sup> BRA forretning. Det tillates i tillegg maksimum 20 000 m<sup>2</sup> forretning for plasskrevende varer (biler, trelast og andre større byggevarer) totalt, i felt A og B1. Det tillates i tillegg maksimum 2 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> per plass.

### 3.4 Plassering og høyder

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

### 3.5 Utforming

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

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

### 3.6 Leilighetsfordeling

Maksimum 40 % av leilighetene innenfor planområdet skal ha bruksareal på 35 – 50 m<sup>2</sup> BRA og minimum 30 % av leilighetene skal ha bruksareal på over 80 m<sup>2</sup> BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> utendørs oppholdsarealer i feltet, tilrettelagt for allmennheten. Bebyggelsen skal ha varierte høyder med takflater som underordner seg høydene i de angitte punkter for maksimal høyde som vist med kotehøyde på kart. Det tillates ikke takoppbygg eller tekniske installasjoner over de angitte maksimum høyder. Bebyggelsen skal utformes slik

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

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

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

Maksimal utnyttelse for hvert felt er:

Felt B1: BRA= 39 400 m<sup>2</sup>

Felt B2: BRA= 28 300 m<sup>2</sup>

Felt B3: BRA= 12 800 m<sup>2</sup>

Felt B4: BRA= 15 500 m<sup>2</sup>

Felt C: BRA= 26 000 m<sup>2</sup>

Felt D1: BRA= 29 700 m<sup>2</sup>

Felt D2: BRA= 43 100 m<sup>2</sup>

Bebyggelse med boliger skal utformes som karrébebyggelse med varierte høyder der karréene åpnes mot tilliggende park. Ensidig vendte leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke. Eventuell svalgangsløsning skal inkludere private soner ved leilighetene, og 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 tilliggende parker. I felt B2, D1 og D2 skal det gjennom hvert felt etableres minst én gangpassasje på minimum 10 meter bredde på terrengnivå i tilnærmet nord-sør-retning. I felt B4 skal det gjennom feltet etableres minst én gangpassasje på minimum 6 meter bredde og minimum 4,5 meter fri høyde på terrengnivå i tilnærmet øst-vestlig retning. Det skal opparbeides til sammen minst 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA.



§ 9 Felt D4 - offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/lager/idrettsstadion (flerbrukshall) Maksimal utnyttelse er 32 600 m<sup>2</sup> BRA. Ved innpassing av barne- og/eller ungdomsskole er maksimal tillatt utnyttelse 15 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 jamfør § 3.7. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal etableres samtidig med utbygging av det enkelte felt og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt. Håndtering av overvann skal i størst mulig grad løses ved åpne løsninger som kan tilføre grønt- og parkområdene blågrønne kvaliteter.

#### § 11 Samferdselsanlegg

##### 11.1 Offentlige samferdselsanlegg

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

##### 11.2 Felles samferdselsanlegg

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

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

### 11.3 Kjørevei (kulvert) i vertikalnivå 1

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

## § 12 Grønnstruktur

### 12.1 Felles grønnstruktur G1 og G2

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

### 12.2 Landskapsplan

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

## § 13 Hensynssoner

### 13.1 Faresone høyspenningsanlegg H 370

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

## § 14 Miljøkrav

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

### 14.1 Støy

Anbefalte støygrenser for utendørs opphold i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/ 2012 tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter denne, skal legges til grunn for gjennomføring av planen på søknadstidspunktet. Alle leiligheter skal ha en stille side (maks  $L_{den}$  60dBA). Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side, herunder skal minimum ett soverom ha vindu mot stille side. Det skal foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Ved utbygging av barnehage i felt D3 og skole i felt D4 skal det etableres støyskjermer 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 rørnett ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

#### 14.5 Renovasjon

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

#### § 15 Forhold til jernbaneanlegg

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

#### § 16 Midlertidig anleggsområde

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

#### § 17 Rekkefølgekrav

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

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

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

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

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i felt D1:

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.05.2015

Rune Raknes, bem.

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

Deres ref.: 02260038 . Vår ref.: 0731-1-4023

Dato: 29.01.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: ULVEN PARK BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 923254625  
Andelseier: Solberg, Arne  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 4023  
Adresse: Selma Ellefsens Vei 3 G, 0581 OSLO  
Andelsnummer: 117  
Gnr. 122  
Bnr. 501

Borettsinnskudd: Kr. 1 506 000,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): JA  
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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



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

#### Selskapets totale lån og vilkår:

|                                               |                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>                                  | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenr.:                                      | 98207987743           |
| Lånetype:                                     | Annuitetslån          |
| Rentesats:                                    | 4,79%                 |
| Restsaldo                                     | 900 844 382,99        |
| Innfrielsesdato:                              | 30.12.2061            |
| Type rente:                                   | Flytende rente        |
| Terminer i året:                              | 12                    |
| IN lån:                                       | Ja                    |
| Avdragsfrie perioder til og med November 2026 |                       |

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Manuell intervall: 18 300,69,-

##### Herav:

|                                              | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|----------------------------------------------|---------------|-------------------------|
| Akto oppvarming                              | 338,00        |                         |
| Lån nr: 9820798774; IN lån 1 - Akonto renter | 14 026,72     |                         |
| Lån nr: 9820798774; IN lån 1 - Akonto avdrag | 0,00          |                         |
| Felleskostnader                              | 3 782,68      |                         |
| Etterslep: Felleskostnader                   | 153,30        |                         |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 496,-       |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 179 932,-   |
| Annen formue:                    | 12 465,-    |
| Gjeld:                           | 3 514 000,- |

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

|                                               |                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>                                  | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenummer:                                   | 98207987743           |
| Restsaldo:                                    | 3 514 000,00          |
| Kapitalkostnader:                             | 14 126,78             |
| IN lån:                                       | Ja                    |
| Avdragsfrie perioder til og med November 2026 |                       |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 514 000,00,-, pr. dags dato.

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

### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

### Kontaktinformasjon:

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

### Annen informasjon:

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

### Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Rolf Arne Indal, e-post: [ulven.park@styerommet.no](mailto:ulven.park@styerommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

### Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

### Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

### **Styregodkjenning**

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

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

### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

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



## Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

## SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til  
oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 731

ULVEN PARK BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i ULVEN PARK BORETTSLAG

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

## Dato for årsmøtet:

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Annen informasjon

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

## Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i ULVEN PARK BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Solheim, OBOS ble valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte 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 tillegg honorar pga ekstra arbeid utover ordinær drift år.

## **Forslag til vedtak**

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

---

Sak 7

## **Kollektiv avtale på internett**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

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

Borettslagsloven § 5-19 sin sier at «*Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av 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 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

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

---

Sak 9

### Øke høyde på hekk

Forslag fremmet av:

Dina Marlene Størdal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 10

### Valg av tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

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

Varamedlemmer:

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

Årsmøte skal velge tillitsvalgte til styret.

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

Vedlagt er innstilling fra valgkomiteen

## **Roller og kandidater**

### **Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- David Aas Correia
- Rolf Arne Indal

Valgkomitéens innstilling

### **Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Ivar Bore

Valgkomitéens innstilling

- Céline Ezzeldine
- Pernille Lycke
- Regine Borlaug

Valgkomitéens innstilling

Regine Borlaug velges for 1 år.

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

- Tina Bryntesen

Valgkomitéens innstilling

### **Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Edward Charles Chow

Valgkomitéens innstilling

- Elsie Ogoleh

Valgkomitéens innstilling

## **Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

2. Valgkomiteens begrunnelse2025.pdf

Sak 11

## Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

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

Generalforsamlingen skal velge valgkomite. 3 medlemmer for 1 år

### 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 inneklimate 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 sluttføringene har vi fått plassbygde utemøbler i kompensasjon fra utbygger, og det er etablert låsbare skap for hver seksjon. I tillegg har vi fått fem nye år med garanti på takene, og har fått forhandlet med automatisk styring av varmekabler i nedløpsrenner. Ca totalverdi som er forhandlet frem for fellesskapet er over en million i verdi.

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



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

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

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

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

### **Garasje og elbillading**

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

### **Tinglysning og avtaler**

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

### **Renhold og fellesarealer**

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

### **Vinterberedskap**

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

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

### **HMS**

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

### **Arrangementer**

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

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

### **Nærmiljø**

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

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

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

Til generalforsamlingen i Ulven Park Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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



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**

A handwritten signature in blue ink that reads '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 fratrasket 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             |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |      | <b>5 324 547</b> | <b>5 366 512</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>    |      |                  |                  |
| 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>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |      | <b>-958 556</b>  | <b>-41 966</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    |      | <b>4 365 991</b> | <b>5 324 547</b> |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

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

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

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024   | Regnskap<br>2023   | Budsjett<br>2024   | Budsjett<br>2025   |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                    |                    |                    |                    |
| 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            |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>63 157 009</b>  | <b>54 668 284</b>  | <b>67 458 000</b>  | <b>64 538 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                    |                    |                    |                    |
| 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         |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-11 640 611</b> | <b>-11 317 257</b> | <b>-11 236 000</b> | <b>-12 482 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      | <b>51 516 398</b>  | <b>43 351 027</b>  | <b>56 222 000</b>  | <b>52 056 000</b>  |
| Innbetalt andel fellesgjeld        |      | 36 686 700         | 17 485 680         | 0                  | 0                  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>88 203 098</b>  | <b>60 836 707</b>  | <b>56 222 000</b>  | <b>52 056 000</b>  |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                    |                    |                    |                    |
| Finansinntekter                    | 11   | 179 456            | 115 660            | 0                  | 0                  |
| Finanskostnader                    | 12   | -51 776 855        | -43 429 638        | -51 373 000        | -51 405 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTN.</b>    |      | <b>-51 597 399</b> | <b>-43 313 978</b> | <b>-51 373 000</b> | <b>-51 405 000</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>36 605 699</b>  | <b>17 522 729</b>  | <b>4 849 000</b>   | <b>651 000</b>     |
| 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                 |
|----------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                      |                      |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                      |                      |
| 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              |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>1 548 990 551</b> | <b>1 548 514 610</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                      |                      |
| 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            |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>5 270 502</b>     | <b>10 131 774</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>1 554 261 053</b> | <b>1 558 646 384</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                      |                      |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                      |                      |
| Innskutt egenkapital 342 * 5 000 |      | 1 710 000            | 1 710 000            |
| Opptjent egenkapital             | 17   | 126 238 539          | 89 632 841           |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>127 948 539</b>   | <b>91 342 841</b>    |
| <b>GJELD</b>                     |      |                      |                      |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                      |                      |
| 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              |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>1 425 408 002</b> | <b>1 462 496 316</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                      |                      |
| Leverandørgjeld                  |      | 623 612              | 303 345              |
| Påløpte renter                   |      | 280 900              | 4 503 882            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>904 512</b>       | <b>4 807 227</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>1 554 261 053</b> | <b>1 558 646 384</b> |



**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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE 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       |
| <b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>11 017 932</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Nettinnbetalinger          | 61 249         |
| Nøkler                     | 295 000        |
| Utleie                     | 11 600         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>367 849</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -109 275        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-109 275</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

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

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

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

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 073 912</b> |

**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           |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-1 594 763</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 23 049         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 153 375        |
| Andre renteinntekter                | 3 032          |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>179 456</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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 |
| <b>MØBLER</b>                |          |        |
| Tilgang 2023                 | 58 450   |        |
| Avskrevet tidligere          | -10 978  |        |
| Avskrevet i år               | -16 575  |        |
|                              |          | 30 896 |
| <b>Møbler</b>                |          |        |
| Tilgang 2022                 | 33 401   |        |
| Avskrevet tidligere          | -11 133  |        |
| Avskrevet i år               | -14 008  |        |
|                              |          | 8 260  |
| <b>PC med utstyr</b>         |          |        |
| Tilgang 2023                 | 26 508   |        |
| Avskrevet tidligere          | -8 099   |        |
| Avskrevet i år               | -8 836   |        |
|                              |          | 9 573  |
| <b>Sykkel servicestasjon</b> |          |        |
| Tilgang 2022                 | 131 188  |        |
| Avskrevet tidligere          | -69 238  |        |
| Avskrevet i år               | -43 729  |        |
|                              |          | 18 221 |
| <b>Videoutstyr</b>           |          |        |
| 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 Oxenøynv 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            |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>          |         | <b>534 337</b>    |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>          |         | <b>-242 833</b>   |
| <b>NOTE: 15</b>                         |         |                   |
| <b>ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>     |         |                   |
| Avregningskonto                         |         | 224 778           |
| UTBYGG                                  |         | 309 569           |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> |         | <b>534 347</b>    |
| <b>NOTE: 16</b>                         |         |                   |
| <b>ENERGI-avregning</b>                 |         |                   |
| <b>INNTEKTER</b>                        |         |                   |
| Forskuddsinnbetalinger (a konto)        |         | -2 143 865        |
|                                         |         | <b>-2 143 865</b> |
| <b>KOSTNADER</b>                        |         |                   |
| Overført                                |         | 2 415 228         |
| <b>SUM KOSTNADER</b>                    |         | <b>2 415 228</b>  |
| <b>SUM ENERGI-avregning</b>             |         | <b>271 363</b>    |

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                  |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>    | <b>126 238 539</b> |

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        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> |                | <b>-960 835 720</b> |

**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        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-464 218 800</b> |

**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        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-123 650</b> |

**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          |
| <b>TOTALT</b>              | <b>1 547 396 000</b> |

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

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Bygninger     | 1 218 324 211        |
| Tomt          | 330 000 000          |
| <b>TOTALT</b> | <b>1 548 324 211</b> |

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

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2 023 | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| 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                 |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>6 941 864</b>  | <b>7 274 457</b>  | <b>9 984 000</b>  | <b>10 027 000</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| 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          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-6 786 081</b> | <b>-6 842 497</b> | <b>-9 948 000</b> | <b>-9 388 500</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>155 783</b>    | <b>431 959</b>    | <b>36 000</b>     | <b>638 500</b>    |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 5 885             | 3 229             | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -2 282            | -3 554            | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>3 603</b>      | <b>-325</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>159 386</b>    | <b>431 635</b>    | <b>36 000</b>     | <b>638 500</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 159 386           | 431 635           |                   |                   |

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

**BALANSE**

|                                  | Note | 2024             | 2023             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                  |                  |
| 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          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>1 113 828</b> | <b>1 099 320</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>1 113 828</b> | <b>1 099 320</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                  |                  |
| Udekket tap                      | 14   | -86 220          | -245 606         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>-86 220</b>   | <b>-245 606</b>  |
| <b>GJELD</b>                     |      |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| 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                |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>1 200 049</b> | <b>1 344 926</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>1 113 828</b> | <b>1 099 320</b> |
| Pantstillelse                    |      | 0                | 0                |
| Garantiansvar                    |      | 0                | 0                |

Oslo, 01.04.2025

Styret i Selma Ellefsens Vei Eierseksjonssameie

Elsie E Ogoleh /s/

Bjørn Ivar Bore /s/

Rolf Arne Indal /s/

Roger Kongerud /s/

Sten Rune Kristiansen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 6 252 744        |
| Garasjeleie                          | 429 600          |
| <b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>6 682 344</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -17 625        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-17 625</b> |

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         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-81 498</b> |

**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         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-805 222</b> |

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

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

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                               |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 5 625        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 260          |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>5 885</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Renter på leverandørgjeld  | -2 282        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-2 282</b> |

**NOTE: 13**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                                  |               |
|--------------------------------------------------|---------------|
| Ladeinntekt desember 2024, innbetalt januar 2025 | 20 980        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>          | <b>20 980</b> |

**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        |
| <b>SUM INNTEKTER</b>             | <b>-3 001 572</b> |

**KOSTNADER**

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Techem               | 244 247          |
| Fjernvarme           | 2 066 556        |
| <b>SUM KOSTNADER</b> | <b>2 310 803</b> |

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b> | <b>-690 769</b> |
|----------------------------|-----------------|

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        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>70</b> |

## **Valg Ulven park borettslag**

### **Valgkomiteens innstilling:**

- a) Valg av styreleder for 2 år.

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

- b) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.

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

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

- c) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år.

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

- d) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlem:

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

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

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

Delegert: Rolf Arne Indal

Vara: David Aas Correia

Andre kandidater:

Styreleder: David Aas Correia

Styremedlem og varamedlem: Pernille Lycke og Celine Ezzedine

**Valgkomiteens begrunnelse:**

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

**Styreleder**

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

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

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

**Valg av styremedlemmer for 2 år:**

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

**Valg av nytt styremedlem for 1 år:**

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

**Varamedlemmer:**

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

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

**Andre kandidater:**

Styremedlem/varamedlem:

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

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

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 731 Selskapsnavn: ULVEN PARK BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Vedtekter

for Ulven Park borettslag org nr 923 254 625

vedtatt i stiftelsesmøte 30.05.2019

endret på ekstraordinær generalforsamling 07.07.2020

endret på generalforsamling 25.08.2021

endret på generalforsamling 23.05.2023

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

1

(2) Borettslaget utgjør seksjon 1 i Ulven Park eierseksjonsameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 342 boliger, består av en barnehageseksjon og 8 andre næringsseksjoner. Forholdet mellom boligseksjonen og næringsseksjonene er regulert i eierseksjonssameiets vedtekter.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

(6) For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Bostart-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. For andeler med OBOS Bostart-vilkår, gjelder følgende særlige regler for overføring og prisregulering:

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

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

- Den Prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

Indeksregulert Opprinnelig kjøpesum

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

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

- Månedsindeks (Jan.2003=100).

- Område Oslo, og hvis Oslo ikke lenger utgjør et eget område, gjelder det mest avgrensede statistiske området eller region som Oslo er en del av

- Boliger i alt

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



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

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene og for eierandeler i andeler som OBOS har eierandel i, jf. vedtektene punkt 3-3.

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

#### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører

flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

### **3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og andeler som OBOS har en eierandel i**

- (1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.
- (2) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel som OBOS har en eierandel i, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet.
- (3) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.
- (4) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende av andre når en eierandel i en andel som OBOS BBL har en eierandel i, overdras til OBOS, jf. punkt 3-5. Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.
- (5) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

### **3-4 Behandlingsregler og frister**

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-4 (2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
- (5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to

siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, til OBOS BBL, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

#### **4. Borett og overlating av bruk**

##### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Noen andelseiere i første boligetasje disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan etablere gjerde med/uten port med tilsvarende treverk og uttrekkbar sidemarkise/levegg i fargen til borettslaget (RAL 7016). Beplantning og fast innretning skal ikke overskride en høyde på 120 cm.

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

(6) Andelseierne disponerer i fellesskap samtlige takterrasser i borettslaget. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å sikre at dør til fellesterrassen alltid er låst slik at barn ikke kommer ut på terrassen uten følge av voksne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

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

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

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

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

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

## **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

## **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

## **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

# **9. Generalforsamlingen**

## **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

## **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

## **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig



kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Utomhusarealer og søppelsuganlegg på Ulven**

#### **10-1 Utomhuseiendommen**

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

#### **10-2 Eierandel i utomhuseiendommen**

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

### **10-3 Deltakelse i søppelsuganlegg**

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

### **10-4 Bruksrett til kjørbare adkomstveier**

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

### **10-5 Endring**

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

## **11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **11-1 Inhabilitet**

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

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

### **11-2 Taushetsplikt**

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

### **11-3 Mindretallsvern**

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

## **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **12-2 Forholdet til borettslovene**

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

## VEDLEGG 1 ULVEN PARK BORETTSLAG

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

### Ulven Park Borettslag - boder og parkering

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

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

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

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

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



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

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

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

## **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 fests på innsiden av balkongrekkverket med strips el. Duken kan ikke overstige høyden på balkongrekkverket og skal holdes i samme farge som rekkverket.

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

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

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

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

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

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

### **§ 5 Bruk av takterrasse og fellesrom**

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

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

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

### **§ 6 Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og 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](mailto:ulven.park@styrerommet.no)

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

### **§ 12 Brudd på husordensreglene**

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

### **§ 13 Endring av husordensreglene**

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

## Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde

.....

### Erklæring

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

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

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

---

### Styrets tillatelse/avslag

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



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

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

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

### Styrets innstilling

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

**Forslag til vedtak:**

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

✓ 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