NORDVIK

Selma Ellefsens vei 11

3 soverom | 85 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Selma Ellefsens vei 11E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.05.2026

Nøkkelinformasjon



Rålekker 4-roms i nybygg fra 2022. 2 bad. Sydvestvendt balkong på 8,3 kvm. IN-ordning (5051 felleskost.). TG1 på alt!

Prisantydning	**3 900 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**7 417 786,-**
Fellesgjeld	**3 508 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**19 345,-**
BRA-i	**85 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en lys og moderne 4-roms leilighet med attraktiv beliggenhet, høyt og fritt i byggets 6. etasje, med heisadkomst. Leiligheten har direkte utgang til en herlig, sydvestvendt balkong med gode solforhold. Planløsningen er gjennomgående og godt disponert, med en romslig stue- og kjøkkenløsning som danner et naturlig samlingspunkt. Hovedsoverommet har eget bad samt praktisk walk-in-garderobe/bod, i tillegg til to øvrige soverom av god størrelse.

IN-ORDNING:Ved full innfrielse reduseres fellesutgiftene til 5 051,- pr. mnd

Fremtredende kvaliteter

- Kun TG1
- Nybygg fra 2022
- Vannbåren gulvvarme
- To komplette bad
- Felles takterrasse, sportsbod og sykkelparkering
- Økern T-bane ligger like ved, og bruker kun 10 min til sentrum

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme
























meraki


GALERIE DES PENTES











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0105/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Selma Ellefsens vei 11E, 0581 OSLO
Gnr 122, bnr 407, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 115 i Ulven T Borettslag, org.nr. 923400680

Selgere
Ben Sadeh
Leah Catherine Strople Sadeh

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
3 508 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 408 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 417 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 427 286,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
6

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 85 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
6. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré, gjestebad, 3 soverom, hovedbad, 2 boder, kjøkken, og stue
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, tre soverom, to bad og to boder.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater fra gulv til tak, som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Herfra er det direkte utgang til balkong. Stuen byr på fleksible møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe med tilhørende møblement, samt spisebord for hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet ligger i åpen løsning, noe som skaper en sosial og moderne planløsning.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en herlig, sydvestvendt balkong på ca. 8,3 kvm. Balkongen har god plass til utemøbler, grill og beplantning, og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Den er delvis overbygget og har flislagt gulv samt rekkverk i stål.

Kjøkken:
Lyst og stilrent kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate, samt gode oppbevarings- og arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Avtrekk er plassert over kokeplass.

Bad I:
Delikat hovedbad med dusjhjørne med svingbare glassdører, vegghengt toalett og servant nedfelt i innredning. Det er også opplegg for vaskemaskin. Badet har flislagt gulv med vannbåren varme, flislagte vegger og innfelte downlights i himling. Balansert ventilasjon.

Hovedsoverom:
Svært romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet har en romslig garderobeløsning som medfølger salget. Fra soverommet er det direkte adkomst til en praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter, samt eget baderom.

Bad II:
Pent baderom innredet med vegghengt toalett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Flislagt gulv med vannbåren varme, flislagte vegger og innfelte downlights i himling. Balansert ventilasjon.

Soverom:
Boligen har ytterligere to gode soverom, velegnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene har plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

Entré:
Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko, med plass til både garderobeløsning, skoskap og kommode. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Boligen har ikke tilhørende parkeringsplass. Hvis ledig kan det være mulighet for kjøp av biloppstillingsplass i tilhørende garasjeanlegg. Det er direkte heisadkomst til garasjeanlegget.

Modernisering og påkostninger
- Lagt til spotlights i gangen.
- Lagt til garderobe på soverommet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Et sprinkleranlegg i 1. etasje gikk av i mai 2025.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alna Elektro AS Fjernet stikk soverom, montert lampe på soverom og montert 5 spotter i gang. Utført 2023-11-03.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: Noe misfarging på silikonen i hjørnet i dusjen. Dersom avløpet for vaskemaskin kun benyttes til tørketrommel, kan vannlåsen over tid tørke ut og avgi noe lukt. Dette er normalt ifølge utbygger. Det løses ved å periodevis helle litt vann i røret, eller ved å ha en vaskemaskin tilkoblet (som fyller vannlåsen automatisk ved bruk).

- Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Svar: Ja
Beskriv: Det har blitt meldt om, og senere utbedret, fuktighet i underetasjen til kjellerbodene i sommeren 2025. Det ble også oppdaget og meldt fra til styre om tørre fuktskjolder i himling i bod i 2026.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Kjøkkenkranen kan dryppe noen få dråper direkte ned i selve vaskekummen under bruk (aldri under vasken).

- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja
Beskriv: Det har vært meldt skjeggkre i en annen oppgang. Ingen skjeggkre sett verken i denne oppgangen eller leiligheten.

- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Avfalsanlegget ble utbedret i 2024

som følge av klager på støy. Ingen klager på dette siden utbedringen.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Avfalsanlegget ble utbedret i 2024 som følge av klager på støy. Ingen klager på dette siden utbedringen.

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2020.
Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2020.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: En sydvestvendt balkong av stål-og betongkonstruksjoner på ca. 8,3 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,26 m.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TGIU
6. etasje - gjestebad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke mulig på grunn av prefab stålkassetter. TGIU er gitt i tråd med NS 3600 punkt 7.3.3, da visuell kontroll av tilliggende konstruksjon ikke lar seg gjennomføre uten ødeleggelse.

6. etasje - hovedbad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke mulig på grunn av prefab stålkassetter. TGIU er gitt i tråd med NS 3600 punkt 7.3.3, da visuell kontroll av tilliggende konstruksjon ikke lar seg gjennomføre uten ødeleggelse.

Varmtvannstank
Sentralt varmtvannsberedning.

Innbo og løsøre
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger salget:
- Kjøleskap / fryseskap
- Oppvaskmaskin

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 5151 kWh
Strømkostnad forrige år: 4800 kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 19 345,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, akonto oppvarming, kapitalkostnader, forretningsførsel, vask av fellesarealer, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjenester m.m

Herav:
A konto oppvarming: 758,59
Lån nr: 9820802862; IN lån 1 - Akonto renter: 14 295,10
Lån nr: 9820802862; IN lån 1 - Akonto avdrag: 0,00
Felleskostnader: 4 292,0

Felleslånet er avdragsfritt frem til 30.07.2027. Deretter vil de månedlige avdragene for denne leiligheten estimert

utgjøre ca. 3 400 kr per måned.

Det er IN-ordning i borettslaget, og den enkelte andelseier kan gjennom ordningen nedbetale sin andel av fellesgjelden to ganger i året. Dersom hele fellesgjelden nedbetales vil felleskostnadene reduseres til kr. 5 051,-.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år, halvår eller kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider www.techem.no/eier administrator/eierskifteskjema. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 6000 kr

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 734 163,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 936 650,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget består av 168 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Styrets årsrapport:
- Styret har det siste året hatt stort fokus på reklamasjonssaker og kostnadsbesparelser, noe som sparer borettslaget for betydelige beløp. Det er oppnådd konkrete økonomiske gevinster gjennom blant annet billigere bredbånd og lavere rente på felleslån. I tillegg har styret jobbet med drift, vedlikehold, trivselstiltak og håndtering av daglige hendelser, og mener Ulven T er et bra sted å bo som vil bli et enda bedre sted å bo med foreslåtte tiltak. Etter styrets mening har dette vært borettslagets beste år hittil med tanke på trivsel, miljø og økonomi.
- Etter iherdig innsats klarte vi å få Norges desidert billigste bredbåndsavtale, ned fra 299 kr/mnd (1000 Mbps opp og ned) til 129 kr/mnd. Sammen med bortfall av aksessavtalen utgjør det en årlig besparelse for borettslaget på om lag kr 380 000. Det gikk med mye tid og arbeid på oppfølging av alle beboerne for å få flest mulig med på denne fantastiske avtalen.
- OBOS har fra 01.11.2025 innført en ordning som heter «Garantert betaling av felleskostnader», som fungerer som en forsikring mot manglende innbetaling av fellesutgifter. Denne ordningen vil medføre en utgift på 0,3 % av de totale felleskostnadene i borettslaget. Styret har forhandlet frem en utsettelse av denne ordningen frem til 01.01.2027, hvilket utgjør en besparelse på rundt kr. 110 000.
- Styret har brukt mye tid på å prøve å få innvilget grønt lån på felleslånet, noe vi endelig har fått til. Dette innebærer en reduksjon av rentene fra 4,89/5,00 % til 4,79/4,90 %, hvilket for et lån på vår størrelse utgjør en besparelse på ca. kr 445 000 per år, eller ca. kr 37 000 per måned.

Følgende ble vedtatt på årsmøte 2026:
- Kjøp av Ulvenstua
Ulvenstua har på kort tid blitt et aktivt felleslokale for borettslaget. Lokalet brukes til et bredt spekter av arrangementer - fra bursdagsfeiringer og middagsselskaper til styremøter, teatergrupper, strikkekveld og vinsmakingskurs. Beboere fra alle oppgangene har booket lokalet, og det er jevn bruk

gjennom hele uken. Med 52% bruksrate er det fortsatt kapasitet for flere som ønsker å ta lokalet i bruk.
Selma Ellefsens vei 11G / Ulvenstua koster 4.000.000 kr, hvorav 1.000.000 kr hentes fra miljøkonto fra OBOS og sparekonto og 3.000.000 kr lånes fra OBOS-banken til 4.79%. Andelen av gjeld som føres på den enkeltes skattemelding motsvarer tilsvarende andel av verdi i eiendommen. Dette vil med tanke på gjeld/formue gi en nullsum. Andelen av gjeld er ikke en del av IN-ordningen, og kan ikke nedbetales individuelt. Lånekostnaden for Ulvenstua utgjør 144.000 kr i året, med tillegg av avdrag på 47.000 kr blir årlig betalt beløp til OBOS 191.000 kr. Et beløp som til sammenligning er langt mindre enn halvparten av årlig besparelse på IN-lånet, alene. Det presiseres at samtlige kostnader betales av borettslaget og kommer ikke på beboers faktura. Det er ikke nødvendig å øke felleskostnadene.
Styrets mandat er å lede borettslaget i en retning som er til det beste for felleskapet over tid, og vi er satt til å forvalte felleskapets interesser. Dette oppnås gjennom å skape et godt nærmiljø, og trivsel og interaksjon mellom beboerne. Ut fra en totalvurdering og basert på det mandatet styret er gitt, mener styret at borettslaget er best tjent med å kjøpe Selma Ellefsens vei 11G/Ulvenstua.
Styret gis fullmakt til kjøp av Ulvenstua/11G. Andelen som lånefinansieres gis førsteprioritets pant.

Styret skriver følgende pr. mail den 29.04.2026:
"Det er planlagt et låneopptakk på NOK 3 mill ifm kjøp av et felleslokale, etter at det ble flertall for dette på årsmøtet forrige uke.
Det vil øke fellesgjelden, men ikke fellesutgiftene."

I henhold til mottatt skjema fra årsmøtet, som viser fordeling av lånet, er brøken for denne leiligheten fastsatt til 0,69 %. Dette innebærer en økning i fellesgjelden på ca. 20 700 kr.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling med protokoll fra årsmøte 2026 følger vedlagt.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 3 508 000,-pr. 29.04.2026

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208028626
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,79%
Restsaldo 444 776 390,54
Innfrielsesdato: 30.06.2062
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Restsaldo for leiligheten: 3 508 000,00
Kapitalkostnader for leiligheten: 13 333,09

Felleslånet er avdragsfritt frem til 30.07.2027. Deretter vil de månedlige avdragene estimert for denne leiligheten utgjøre ca. 3 400 kr per måned.
Det vil si totale kapitalkostnader på kr. 16 733.
Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

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 fratrekk 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.

Selskapet eier seksjon 9 som utgjør 315 /29087 deler av Selma Ellefsens vei ES.
Selskapet er seksjon 2 som utgjør 10782/10974 deler av Ulven T Eierseksjonssameie.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr. 500 927 og kr. 12 996.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 28 111,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Selskapets disponible midler pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Kun fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.
- Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
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. Innmelding i Obos koster 500,-, og faktureres kjøper direkte.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder bestemmelser i husordensreglene.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7994532

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 606 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vi bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkter.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ulven er et sentrumsnært boligområde i bydel Bjerke, midt mellom Økern og Teisen og en del av Hovinbyen. Hovinbyen er et av Oslos største og viktigste satsingsområde i kommuneplanen. Hovinbyen skal koble sammen indre by og Groruddalen. Området blir selvforsynt med butikker, serveringssteder og servicetilbud, og skaper en velfungerende og selvstendig forlengelse av indre by. De tre hovedplanene for området er en fremtidsrettet og klimasmart byutvidelse, et mangfold av attraktive byområder og en stor satsing på at gange, sykkel og kollektiv skal bli letteste og mest attraktive måte å ferdes rundt på.

I området finnes gjenbruksbutikk, Gresk middelhavsmarked, frisør både til han/henne og hund m.m. I Ulvenveien 82 finnes Wraps & Coffee, samt Mon An som serverer asiatisk mat.

Nabolagshuset er et lokale med plass til 50 personer, og beboere har mulighet til å leie det for private selskaper. Dersom du ønsker å arrangere noe som er åpent for nabolaget er det gratis å leie, da formålet med lokalet er å bidra til et levende nabolag og sosialt fellesskap. Det arrangeres også jevnlig åpent hus (onsdag 16-19) med servering av kaffe og iblant vafler, med lekemuligheter for barn. I tillegg arrangeres eksempelvis quiz, babysang, barseltreff, yoga m.m.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos Kiwi eller ved Matkroken som holder åpent alle dager i uken. De tilbyr også hjemlevering av varer til beboere i Karl Staaffs vei. Fra boligen er det kort vei til kjøpesentre som Fyrstikktorget, Bryn og Alna senter med det aller meste av forretninger og servicetilbud. OBOS har store planer for Ulven. Deriblant Ulven torg som skal fungere som et levende byrom. Torgbygget er ideelt for butikkvirksomhet, med god eksponering ut mot Ulvenveien. Kafébaren, småbutikker, sushi-restaurant og den store KIWI-butikken i nabobygget vil danne et torg og møteplass.

Nærområdet kan by på flotte grøntarealer med gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Hovindammen som er en liten idyll med omkringliggende gangstier og grønne lunger er et attraktivt mål for turgåere. Nærhet til Østmarka kan by på med flotte turstier, skiløyper, bade- og fiskevann. Den nye Vålerenga stadion, Intility Arena, rommer et bredt tilbud av aktiviteter. Arenaen inngår i konseptet Vålerenga kultur- og idrettspark og dekker hele området med Vallhall arena og treningsfeltet. Her finner man blant annet FitnessXpress, Valle Hovin Idrettsbarnehage, Vålerenga fotball elite, Valle Hovin videregående skole, stadionpuben ØST og Rema 1000.

God tilgang på offentlige kommunikasjon i området. Kun 6 minutters gange til Økern T-bane (10 min reisetid til sentrum) og kun 5 minutters gange til busstopp på Ulven Torg. Bussene 100, 110 og 68 går jevnlig og tar deg til Oslo sentrum på ca. 10 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 29.06.2022. Midlertidig brukstillatelse

dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Sluttrapport for forurenset grunn
- Sluttrapport med avfallsplan
Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.2022.

Det ble sendt inn søknad om ferdigattest 14.02.2025. Plan- og bygningsetaten trenger flere opplysninger for å kunne behandle og fatte vedtak i saken. Ny frist for å oversende dokumentasjon ble satt til 07.10.2025. Det er kommet inn merknaden i byggesaken fra beboere som har varsel om nedfall av snø og is. PBE har sendt ut et pålegg om uavhengig kontroll. De gjennomførte besiktigelse av fasadene 13.01. og 04.02.2026. og skrev tilsynsrapport etter mottatt dokumentasjon. PBE har konstatert forhold som avviker fra TEK17. PBE har gjort rede for avvikene i tilsynsrapporten.

Byggetegninger:
Det foreligger originale byggtegninger som stemmer overens med dagens planløsning.
Tegning følger vedlagt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til sentrumsformål etter bestemmelser i S-4832, datert 20.05.2015. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plansaker i området:
- Detaljregulering , Ulvenveien 89 med flere
Saksnummer: 2025/06741 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Denne saken fortsetter i sak 2025/06741
Saken omhandler: OBOS Eiendom AS ønsker å sluttføre utbyggingen på felt A for å opprettholde kontinuitet i byggeaktiviteten og fullføre byutviklingen mot E6. Dette er det eneste området som står igjen vest for Ulvenveien i gjeldende reguleringsplan for Ulvenveien 89 m.fl. En utbygging av resterende del av felt A vil bidra til ytterligere skjerming for boligbebyggelsen mot støy og luftforurensning fra Ulvensplitten, og være positivt for bokvalitet og bymiljø generelt på Ulven. I henhold til bestemmelser om maks BRA i gjeldende reguleringsplan kan det kun bygges ca. 7000 m2 BRA på gjenværende del av felt A. En utvikling av tomten med 7000 m2 BRA vil ikke gi den samme effekten ift. skjerming mot støy og forurensning, og vil ikke følge opp forventet bystruktur i området. OBOS ønsker å utnytte tomten mer hensiktsmessig, men vil ikke utfordre gjeldende reguleringsplan når det gjelder høyder og byggegrenser. Det er kun tillatt BRA som skal endres. Det er samtidig ønskelig å vurdere om tomten kan utnyttes til annet formål enn det som er gitt i reguleringsplanen. Det foreslås derfor at formålene hotell og undervisning legges til det kombinerte arealformålet.
Tilknyttet saker: 202509157 - Standardveien 1 - oppføring av kontorbygg - Construction City - Tidligere adresse: Persveien 2 - 4

- Selma Ellefsens vei 2 - 6 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger
Saksnummer: 201916403 - Reguleringssak
Mottatt sak: 08.10.2019
Saken fortsetter i sak: 2025/06703
Bakgrunnen for prosjektet er et ønske om boligutvikling i SE 2-4. Området er moden for byutvikling med flere pågående planer og OBOS sine igangsatte byggeprosjekter.

- Selma Ellefsens vei 15 med flere - planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201618936 - Reguleringssak
Mottatt sak: 14.12.2016
Saken fortsetter i sak 2025/06930
Økern S er en relativt stor og kompleks plansak, som også inneholder flere viktige offentlige infrastrukturelle prosjekter. Plansaken har pågått i mange år og Oslo kommune har parallelt med planarbeidet også arbeidet med flere planer, føringer, veiledere og forprosjekter, som har påvirket planforslaget.
Planforslag: Sentrumsformål med ca 70% næring (eksempelvis kontor, bevertning, tjenesteyting, kultur, hotell etc.) og ca. 30% bolig med fellesareal. Bygater og torg for opplevelser og myke trafikkanter (kun nød./nyttekjøring). Kort avstand til kollektivtransport og møteplasser. Stort indre gårdsrom (ca 4 daa) for beboere. Stort områdepark på totalt ca 9 daa, med gang/sykkelvei og aktivitetstilbud for ungdom og barn. Åpne førsteetasjer som gir et variert tilbud av næring og fellesareal for beboere og nabolag. Boliger fra 2. etasje ved torg og gatetun. Mer areal i allment tilgjengeligge byrom med høy kvalitet enn hva som er avsatt i VPOR.

- Ulvenveien 92 C - planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn - oppføring av grunnskole og flerbrukshall - Ulven skole
Saksnummer: 202318515 - Reguleringssak
Mottatt sak: 19.12.2023
Saken fortsetter i sak 2025/06743

- Østre Aker vei 25 - planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201810570 - Reguleringssak
Mottatt sak: 02.08.2018
Denne saken fortsetter i sak 2025/06874
Skanska foreslår å omregulere Østre Aker vei 25 fra industri til sentrumsformål kombinert med annen næring

(håndverksproduksjon). Hensikten er å legge til rette for oppføring av kontorbygg med bymessige kvaliteter, med maksimum 25 000 m2 BRA, med minimum 10 000 m2 BRA kontor. Planforslaget sikrer også 150 m2 BRA bevertning, 150 m2 BRA forretning, og 500 m2 BRA kultur, småromsidrett, forsamlingslokale og håndverksproduksjon. Forslaget innebærer bygningshøyder opp til 70 meter (5-18 et.) og en feltutnyttelse på 612 % BRA. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget, da vi mener utnyttelsen er for høy til å oppnå en god bygningsutforming, og at det foreslåtte høyhuset er i strid med Høyhusstrategien. Plan- og bygningsetaten fremmer og anbefaler eget planalternativ 2 med lavere utnyttelse (470 % BRA), bygningshøyder på maks 42 m, og rekkefølgebestemmelser som sikrer at det blir tilstrekkelig areal til rigg- og anlegg for å bygge gang- og sykkelveiene som reguleres i planforslaget.

- Østre Aker vei 29 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201707919 - Reguleringssak
Mottatt sak: 19.05.2017
Saken fortsetter i sak 2025/06712
Planforslaget innebærer bymessig fortetting og byreparasjon på eiendommen, som har en sentral beliggenhet mellom Økern kollektivknutepunkt og Haraldrud. Østre Aker vei 29 AS ved Bonum ønsker å etablere flerfunksjonell næringsbebyggelse på stedet. Den nye bebyggelsen får varierte byggehøyder og utadrettet virksomhet i førsteetasjer ut mot byrom og gater. Etablering av en lokal møteplass og forslag til nytt gatenett og turdrag langs Alnabanen vil bidra til å veve tomten tettere sammen med byområdet.

- Kabelgata 1-39 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201606594 - Reguleringssak
Mottatt sak: 03.05.2016
Denne saken fortsetter i sak 2025/06838
Ulvenveien Utvikling AS foreslår å transformere Kabelgata 1-39 fra industri til et flerfunksjonelt og bymessig bolig- og næringsområde som del av utviklings- og transformasjonsområdet på Haraldrud i Hovinbyen. Hensikten med planen er å transformere området med høy grad av bevaring av eksisterende bygninger, samt nye torg, møteplasser og parker. Det foreslås totalt omtrent 940 boliger og 40 000 m2 næring, inkludert kontor, forretning, kultur, bevertning, barnehage, idrett mm. I første etasjer er det aktuelt med publikumsrettede virksomheter. Bebyggelsen skal ha stor variasjon i høyder, med maks høyder opp til 17 og 25 etasjer. Det foreslås totalt ca. 115 000 m2 BRA fordelt på ny og eksisterende bebyggelse, med fordelingen omtrent 60 % boligandel og 40 % næringsandel. Barnehagen er planlagt på mellom 6 og 8 avdelinger, avhengig av boligpotensialet. Utviklingen skal bidra til å forsterke og videreføre områdets tidligere industriidentitet i den nye Skaperbyen, med stor variasjon i høyder, gode byrom og uteoppholdsarealer, og varierte næringsformål med tilrettelegging også for småskala produksjon, tjenester og kultur. Bl.a. ligger Strategisk plan for Hovinbyen til grunn som gir klare strategier for næringsutvikling og produksjon i by. I Hovinbyen skal det derfor være en blanding av funksjoner som rommer et bredt spekter av virksomheter, med opptil 80 000 nye innbyggere og 100 000 nye arbeidsplasser.

- Hovinbekken Risløkka - Økern - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202205314 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.04.2022
Denne saken fortsetter i sak 2025/06784
Oslo kommune, Bymiljøetaten ønsker å bygge om Hovinbekken i tråd med overordnete strategier og vedtak i Oslo kommune, samt å oppgradere turvei D3 på strekningen. Planlagt tiltak med fortau og sykkelanlegg langs Hovinbekken støtter opp under overordnede planer for riksvegruter i Oslo. Planene sikrer god forbindelse til de mer detaljerte planene for sykkelruter i Stor Økern. Målene for gjenåpning av bekker og elver er forankret i Byøkologisk program vedtatt av bystyret i 2011, kommunens strategi for overvannshåndtering vedtatt i 2013 og kommuneplanens samfunnsdel fra 2018. Gjenåpning av bekker inngår også som tiltak i Vannforvaltningsplan for Oslo og er også forankret i FN sine bærekraftsmål. Planen legger til rette for å bygge om og gjenetablere en mest mulig sammenhengende og åpen Hovinbekk mellom Lillomarka og Bispevika. Dette tiltaket vil styrke de eksisterende grønnstrukturene i området og tilrettelegge for nye, samtidig som det sikrer gode friområder for rekreasjon. Ved å tilrettelegge for attraktive oppholdsarealer og stier langs den åpne bekken, vil området bli mer tilgjengelig og innbydende for beboere og besøkende.

Pågående byggesaker:
- Selma Ellefsens vei 1 - forhåndskonferanse - Tilbygg og påbygg
Saksnummer: 2025/07884 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Saken startet i sak 202551370
Tilbygg til eksisterende datasenter, med nye arealer avsatt til datahaller. Samt et påbygg på deler av eksisterende bygning for etablering av nye lager og kontorlokaler. Datahallene krever store arealer avsatt til tekniske rom og maskiner. Eksisterende bygningsmasse er ikke egnet for et påbygg med datahaller da det aktuelle programmet har en høy last og krever en svært solid konstruksjon. Ettersom man ikke kan bygge datasenteret oppå eksisterende bygg, er det i utgangspunktet bare arealet ned mot rundkjøringen som er mulig å bygge ut. På bakgrunn av dette ses det på muligheten til å oppføre et nytt bygg på eiendommen. Tiltaket anses som nødvendig for å kunne opprettholde en produktiv drift for datasentret. Tiltaket ønskes oppført som en frittstående bygning som fungerer som en forlengelse av eksisterende datasenter. Det nye tilbygget kobles sammen med eksisterende hovedbygg med en gangbro.

- Selma Ellefsens vei 3 A-M, 5 A-B og 7 - ulvenveien 71 - 81 - Oppføring av to boligbygg med næring og barnehage - Ulven felt B2 - Tidligere adresse: Ulvenveien

89 A
Saksnummer: 2025/12117 - Byggesak
Mottatt sak: 10.10.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 201713847
Det er gitt midlertidig brukstillatelse her.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

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

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

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

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

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

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke

gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges,

hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 066,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg flyttevask kr. 10 424,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 158 640,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. mai 2026

Ansvarlig megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Selma Ellefsens vei 11E

Nabolaget Hovin - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	12 min 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	13 min 1.2 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	19 min 1.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	16 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Kuben videregående skole	7 min
Valle Hovin videregående skole	14 min

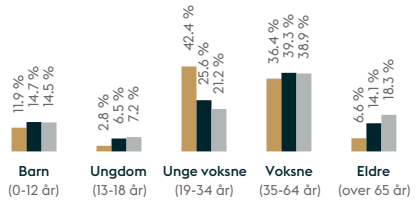
Offentlig transport

Ulven torg Linje FB3, 23, 24, 125E	3 min 0.2 km
Økern Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 17	7 min 2.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	7 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.5 km

Barnehager

Ulvenparken barnehage (1-5 år) 87 barn	3 min 0.2 km
Kvarteret barnehage	5 min
Ulvenkroken barnehage	6 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Kuben vgs. flebrukshall	8 min
Hovindammen	9 min
Sportytude Økern	8 min
PDL Center Oslo (Økern)	10 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Selma Ellefsens vei 11E , 0581 OSLO

OSLO kommune

gnr. 122, bnr. 407, snr. 2

Andelsnummer 115

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1688 **Referansenummer:** YO1968

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Bygningen ble bygget i 2022. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Andelsleilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

En sydvestvendt balkong av stål-og betongkonstruksjoner på ca. 8,3 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,26 m.

Boligblokk bygget i 2022. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer og malte plater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,50 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Gjestebad: Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

Hovedbad: Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres noe bruksmerker på kjøkkeninnredningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

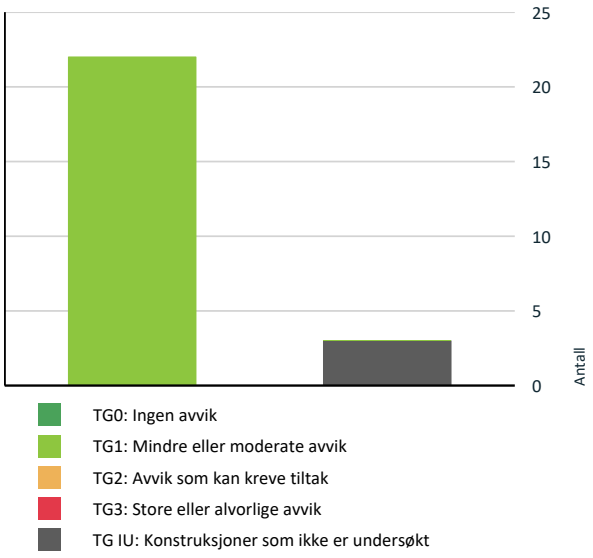
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 6. etasje > gjestebad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 6. etasje > hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2022

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2020.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

En sydvestvendt balkong av stål-og betongkonstruksjoner på ca. 8,3 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,26 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2022. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer og malte plater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble mål

til: 2,50 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører og glatt innerdør med glassfelt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme.

VÅTROM

6. ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

6. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

6. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

6. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



6. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, og dusjhjørne med svingbare glassdører.

6. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

6. ETASJE > GJESTEBAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig på grunn av prefab stålkassetter. TGIU er gitt i tråd med NS 3600 punkt 7.3.3, da visuell kontroll av tilliggende konstruksjon ikke lar seg gjennomføre uten ødeleggelse.

6. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

6. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

6. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



6. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

6. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

6. ETASJE > HOVEDBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig på grunn av prefab stålkassetter. TGIU er gitt i tråd med NS 3600 punkt 7.3.3, da visuell kontroll av tilliggende konstruksjon ikke lar seg gjennomføre uten ødeleggelse.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

- Det registreres noe bruksmerker på kjøkkeninnredningen.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning. Ventilasjonskanaler er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på kanaler skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Det anbefales å følge leverandørens anvisninger for serviceintervall.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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)?

Tilstandsrapport

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.
   2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

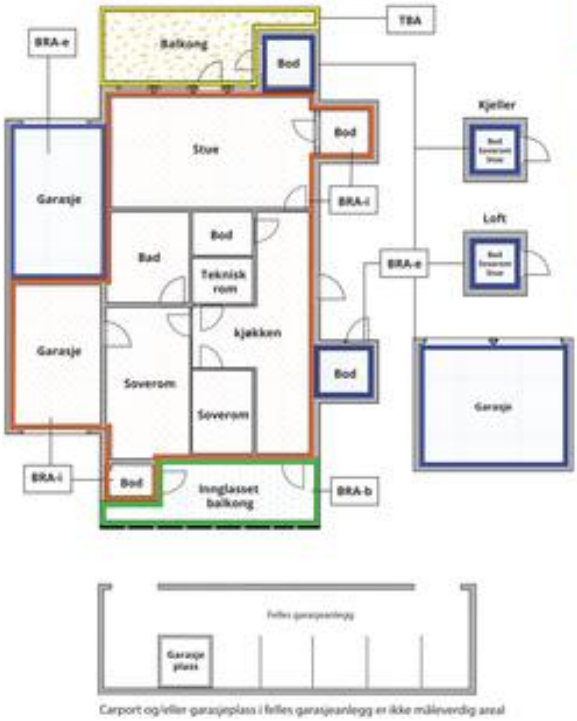
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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 boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. etasje	85			85	8
Kjeller					
SUM	**85**				**8**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. etasje	Entré, gjestebad, 3 soverom, hovedbad, 2 boder, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod, denne ble ikke målt opp på befaringsdagen, grunnet manglende tilkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	407		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Selma Ellefsens vei 11E, 0581 OSLO

Hjemmelshaver
Ulven T Borettslag. Org.nr. 923400680

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
923400680		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Ben Sadeh og Leah Catherine Strople Sadeh

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
115	28 111	*31.12.2025*	3 508 000	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7994532			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

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 tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. apr. 2026

Oppdragsnummer
21-0105/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Selma Ellefsens vei 11E, 0581 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Ben Sadeh, Leah Catherine Strople Sadeh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. februar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7994532
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Et sprinkleranlegg i 1. etasje gikk av i mai 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alna Elektro AS Fjernet stikk soverom, montert lampe på soverom og montert 5 spotter i gang. Utført 2023-11-03.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Noe misfarging på silikonen i hjørnet i dusjen. Dersom avløpet for vaskemaskin kun benyttes til tørketrommel, kan vannlåsen over tid tørke ut og avgi noe lukt. Dette er normalt ifølge utbygger. Det løses ved å periodevis helle litt vann i røret, eller ved å ha en vaskemaskin tilkoblet (som fyller vannlåsen automatisk ved bruk).

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det har blitt meldt om, og senere utbedret, fuktighet i underetasjen til kjellerbodene i sommeren 2025. Det ble også oppdaget og meldt fra til styre om tørre fuktskjolder i himling i bod i 2026.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Kjøkkenkranen kan dryppe noen få dråper direkte ned i selve vaskekummen under bruk (aldri under vasken).

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det har vært meldt skjeggkre i en annen oppgang. Ingen skjeggkre sett verken i denne oppgangen eller leiligheten.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Avfalsanlegget ble utbedret i 2024 som følge av klager på støy. Ingen klager på dette siden utbedringen.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Avfalsanlegget ble utbedret i 2024 som følge av klager på støy. Ingen klager på dette siden utbedringen.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0105/26

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0105/26 . Vår ref.: 0729-1-6013 Dato: 29.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ulven T Borettslag
Organisasjonsnr:	923400680
Andelseier:	Sadeh, Ben
Medeier:	Strople, Leah Catherine
Leilighetsnummer:	6013
Adresse:	Selma Ellefsens Vei 11 E, 0581 OSLO
Andelsnummer:	115
Gnr.	122
Bnr.	407

Borettsinnskudd: Kr. 1 902 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7994532.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  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 fratrekk 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 spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

eierskifte. Vedtak på generalforsamlin april 2023 - søknad om innglassing av balkong sendes plan og bygg (se hele saken i protokoll). Godkjennelse av nye andelseiere ved styret, e-post: ulven-t@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208028626
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	444 776 390,54
Innfrielsesdato:	30.06.2062
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med juni 2027

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 19 345,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	758,59	
Lån nr: 9820802862; IN lån 1 - Akonto renter	14 295,10	
Lån nr: 9820802862; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	4 292,01	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	298,-
Fradragsberettigede kostnader:	182 128,-
Annen formue:	28 111,-
Gjeld:	3 508 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208028626
Restsaldo:	3 508 000,00
Kapitalkostnader:	13 333,09
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i juni 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 508 000,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Solheim pr. e-post: anne.solheim@OBOS.NO eller telefon: 22 86 56 08.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 729
ULVEN T BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ULVEN T BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2026 kl. 18:00, Construction City - Mekkeriet - 1 etasje, bygg D.

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2025
6. Oppdatering av vedtekter § 1-2
7. Tilknytning til Ulven vel
8. Digital avstemning
9. 11G/ Ulvenstua
10. Kjøp av Ulvenstua / 11G
11. Fastsettelse av honorarer
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ULVEN T BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henning Steen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kjersti Thue og Yelda Moradi Olsen er 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 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2025.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap 2025 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0729 Revisors beretning.pdf
2. 0729 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Oppdatering av vedtekter § 1-2

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene pkt 1-2 (2) lyder «Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.»

Dette foreslås endret til «Valg og endring av forretningsfører avgjøres av årsmøtet.»

Begrunnelse

Dette er en historisk standardformulering OBOS har medtatt i sine vedtekter som presenteres nye borettslag.

Vedtekter er primært ment å regulere forholdet mellom andelseierne internt i selskapet, og binder som sådan ikke selskapet mot tredjeparter. Vanligvis ligger avtaler, alminnelig drift og forvaltning under styret.

Det er ingen grunn til at en markedsaktør skal settes i en slik særstilling som vedtektene gjør, hvilket kompliserer vanlige anbudsrunder og drift i et marked med konkurranse.

Valg av, og bytte av revisor er etter loven tillagt generalforsamlingen. Dette avgjøres med simpelt flertall. Det er ingen grunn til at det skal være strengere krav til valg av forretningsfører enn valg av revisor. Som nevnt vil et slikt valg naturlig tilligge styret som vanlig forvaltning, men for å balansere hensynet til grundig saksbehandling foreslås avgjørelsen, i likhet med revisorvalg, å være opp til årsmøtet med simpelt flertall.

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres i tråd med beskrivelse

Sak 7

Tilknytning til Ulven vel

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Den 03.05.2024 ble Ulven Velforening opprettet med formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være pådriver for stedets sosiale og fysiske miljø og beboernes trivsel og sikkerhet på Ulven. Mer om velforeningen virke kan leses om i vedlegg 1.

I forbindelse med etableringen av Ulven velforening, og den videre utviklingen av et robust nærmiljø, er det behov for å oppdatere vedtektene i de enkelte boligselskapene på Ulven. Oppdateringen skal sikre en felles, solidarisk forpliktelse til å bidra til et godt nærmiljø gjennom deltakelse i foreningen.

Det foreslås derfor at følgende vedtektsendringer fremlegges boligselskapet for behandling på årsmøtet:

Vedtektenes Kapitel 10 blir endret med ny overskrift til

«Utomhusarealer, Søppelsuganlegg og Velferdstilbud»

Det tillegges under kapitel 10 et nytt punkt:

«10-4 Velferdstilbud

Borettslaget er medlem av Ulven Velforening som har formål å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være en pådriver for aktiviteter og kultur på Ulven med sikte på å skape godt naboskap og trivsel for beboerne. Gjennom medlemskapet i velforeningen representerer borettslaget andelseiernes interesser i nærmiljøet. Borettslaget hefter med den til enhver tid gjeldende kontingent i Velforeningen. Kontingenten som fastsettes per leilighet viderefaktureres seksjonene.

Styret i borettslaget skal oppnevne én representant til Velforeningens styre. Utmeldelse fra Ulven Velforening skal behandles i borettslagets årsmøte med gyldig vedtak.»

Nåværende punkt '10-4 Endring' med sin nåværende tekst, flyttes ned til som pkt. 10-5.

Den foreslåtte vedtektsendringen er godkjent av OBOS, representert ved OBOS Samfunnsarena AS på vegne av Ulven AS.

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres med tilknytning til velforening som angitt i beskrivelse

Sak 8

Digital avstemning

Forslag fremmet av:
Nina Garshol Hansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Muliggjøre enkel tilgang til å stemme digitalt.

Burde være egentlig være klart før årsmøte 2026

Styrets innstilling

Forslaget avvises. Iht lov og vedtekter er det styret som bestemmer årsmøtets form. Årsmøtet har ingen instruksjonsmyndighet mtp myndighet lagt direkte til styret. Unntaket fra styrets enerett på dette området er om minimum 10% av andelseierne krever fysisk møte, hvilket styret i så tilfelle må avholde.

Forslag til vedtak

Digital avstemning for de som ønsker det.

Sak 9

11G/ Ulvenstua

Forslag fremmet av:
Nina Garshol Hansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker en avstemning om å avslutte leieforholdet med OBOS til første mulige dato

Styrets innstilling

Forslaget avvises da leiekontrakten har bindingstid ut september 2027, og et nytt årsmøte uansett vil avholdes før den tid. Saken behandles sammen med sak 10.

Forslag til vedtak

Avvikle lokalet 11G/ Ulvenstua

Sak 10

Kjøp av Ulvenstua / 11G

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For english text, see attachment 3/vedlegg 3.

Kjøp av Selma Ellefsens vei 11G/Ulvenstua er en viktig prinsipiell sak som har vekket stort engasjement, derfor velger styret å sende ut mest mulig informasjon på forhånd slik at beslutningen på årsmøtet kan tas på et så godt grunnlag som mulig.

1. Bakgrunn
Ulven T borettslag ble bygget uten ekstra arealer til fellesrom, aktivitetsrom eller styrerom. Det har siden innflytting i 2022 vært en forståelse mellom OBOS og kjøpere at dette er uheldig og ikke bygger opp under det nærmiljøet OBOS ønsker og har markedsført.

Styret har lenge vært i kontakt med OBOS og etterspurt løsninger. Da lokalet ble ledig etter et tidligere leieforhold våren 2025, fikk vi derfor et tilbud om å kjøpe 11G for en gunstig pris på 4.000.000 kr (kostpris).

Dette ble hastepresentert på årsmøtet 2025, der stemmene fordelte seg slik:
- 40 for kjøp (60%)
- 27 mot kjøp (40%)
Ettersom en slik investering krever 2/3 flertall (67%), ble det ingen kjøp av lokalet.

Styret valgte, på bakgrunn av flertallets ønske om et felleslokale, og heller ta over den eksisterende leiekontrakten for 11G. Slik ønsket vi å få oversikt over behov, bruk og å kunne tilrettelegge for et mer sosialt fellesskap for alle.

En viktig forutsetning som er endret siden forrige årsmøte er at Nabolagshuset er nedlagt.

2. Bruk av lokalet under leieperioden så langt

Borettslaget overtok leieforholdet for 11G/Ulvenstua 6. juni 2025. Vibbo-bookingkalender ble først satt opp 6. oktober 2025, og det er fra da vi har god nok statistikk.

I løpet av ca. de 6 månedene med Vibbokalender er lokalet booket 140 ganger av beboere fra alle fem oppgangene. Lokalet har vært booket 52% av dagene - det vil si over annenhver dag.

2.1 Hva brukes lokalet til?
Det er registrert 38 ulike arrangementstyper. Her er fordelingen etter hovedkategori:
(Se tabell 1 i vedlegg 3)

De fleste bookinger er sosiale arrangementer - bursdager og private selskaper står for ca. 2/3 av all bruk.

2.2. Åpne arrangementer for alle beboere
I tillegg til privat bruk har det vært arrangert flere åpne aktiviteter som alle beboere kunne delta på, som blant annet:

- Fotballkamp på storskjerm
- Strikkekveld
- Kaffe- og kakeutdeling før jobb
- Perlekveld
- Halloweenfest

- Vokslyskake-verksted
- Vinsmakingskurs
- Beboerinformasjonsmøte
- Vårrusken

I tillegg har det vært bruk uten oppgitt formål.

2.3 Når brukes lokalet?
Lørdag er den mest populære dagen - lokalet er booket over 2/3 av alle lørdager (68%). Fredag og søndag er også populære. Hverdagene har jevn bruk rundt 38–55%.
(Se tabell 2 i vedlegg 3)

November var den travleste måneden med 44 bookinger – opptil tre bookinger samme dag, fulgt av mars (21) og oktober (19).

2.4 Helg og hverdag
Helgen (fredag–søndag) står for 61 av 140 bookinger (44%). I helgen brukes lokalet nesten utelukkende sosialt: 89% av helgebookingene er bursdag eller privat arrangement. Møter og styrearbeid foregår på hverdager.

2.5 Ekstern utleie
Lokalet har vært leid ut til eksterne seks ganger via beboere, til en pris av 500 kr per gang. Det gir en samlet inntekt på 3 000 kr i perioden. Når vi leier et lokale settes det begrensninger for hvordan det kan benyttes. Det har derfor ikke vært mulig å fremleie lokalet til eksterne aktører.

2.6 Oppsummering
Ulvenstua har på kort tid blitt et aktivt felleslokale for borettslaget. Lokalet brukes til et bredt spekter av arrangementer - fra bursdagsfeiringer og middagsselskaper til styremøter, teatergrupper, strikkekveld og vinsmakingskurs. Beboere fra alle oppgangene har booket lokalet, og det er jevn bruk gjennom hele uken.

Med 52% bruksrate er det fortsatt kapasitet for flere som ønsker å ta lokalet i bruk.

3. Økonomi
Borettslaget har en god økonomi og drives effektivt.

Når det gjelder økonomi generelt, så er det gjort store besparelser det siste året (se detaljer i årsrapporten).

Blant annet er det gjennomført energikartlegging og søkt om grønt lån etter at nye regler fra januar 2026 vektlegger fjernvarme tyngre enn tidligere. Søknaden ble innvilget, og IN-lånet har fått bedre rente! Dette medfører en besparelse på ca. 445.000 kr i året.

Selma Ellefsens vei 11G / Ulvenstua koster 4.000.000 kr, hvorav 1.000.000 kr hentes fra miljøkonto fra OBOS og sparekonto og 3.000.000 kr lånes fra OBOS-banken til 4.79%. Andelen av gjeld som føres på den enkeltes skattemelding motsvarer tilsvarende andel av verdi i eiendommen. Dette vil med tanke på gjeld/formue gi en nullsum. Andelen av gjeld er ikke en del av IN-ordningen, og kan ikke nedbetales individuelt.

Lånekostnaden for Ulvenstua utgjør 144.000 kr i året, med tillegg av avdrag på 47.000 kr blir årlig betalt beløp til OBOS 191.000 kr. Et beløp som til sammenligning er langt mindre enn halvparten av årlig besparelse på IN-lånet alene. **Det presiseres at samtlige kostnader betales av borettslaget og kommer ikke på beboers faktura. Det er ikke nødvendig å øke felleskostnadene.**

Månedlig leie er per i dag ca. 10 500 kr.
Til sammenligning er rentekostnad for lån på 3MNOK 9 340 kr per måned etter gjeldsrentefradrag. I begge tilfeller tilkommer månedlige felleskostnader til lokalet på 6 250 kr, samt diverse utgifter til vedlikehold (300

kr), renhold (500 kr), forsikring (0 kr), strøm (500 kr), internett (0 kr), forbruksvarer (200 kr) og diverse (300 kr), anslagsvis 1 800 kr per måned. Sistnevnte beløp tilstrebes dekket av utleieinntekter.

Kjøp av Ulvenstua er gunstigere enn å leie, og grunnet store besparelser det siste året kan kjøp gjøres uten at kostnadsnivået i borettslaget økes.

Se vedlegg 4 for oversikt over beløpene tilknyttet din leilighet ved kjøp av Ulvenstua.

4. Fordeler ved kjøp

- Borettslaget gjør økonomisk sett et godt kjøp i fast eiendom.
- Kapitalkostnaden ved å eie er lavere en husleien ved å leie.
- Borettslaget får et felleslokale som alle beboere kan benytte. Felleslokalet brukes allerede aktivt og vil bli en bærebjelke for sosialt samvær og trivsel.
- Vi får full kontroll over bruk og slipper usikkerhet og nye leietakere – som kan medføre f.eks lukter, lyder og biltrafikk.
- Ulven T kan bidra til synergier mellom naboborettslagene, vi kan for eksempel tilby bruk av Ulvenstua mens Ulvenkroken kan tilby bruk av treningsrom, noe som bidrar til å bygge miljø.
- Eierskap åpner for helt andre muligheter med tanke på innredning, herunder uteområdet, samt utleie til eksterne aktører eller funksjoner i beredskapsøyemed.

5. Ulemper ved kjøp

- Ulvenstua vil kreve administrasjon og oppfølging fra styret.
- Kjøpet binder kapital.

6. Konklusjon

Styrets mandat er å lede borettslaget i en retning som er til det beste for felleskapet over tid, og vi er satt til å forvalte felleskapets interesser. Dette oppnås gjennom å skape et godt nærmiljø, og trivsel og interaksjon mellom beboerne.

Ut fra en totalvurdering og basert på det mandatet styret er gitt, mener styret at borettslaget er best tjent med å kjøpe Selma Ellefsens vei 11G/Ulvenstua.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til kjøp av Ulvenstua/11G. Andelen som lånefinansieres gis førsteprioritets pant.

Vedlegg

3. Vedlegg 3 Sak 10 årsmøteinnkalling.pdf
4. Attachment 3 Case 10 English.pdf
5. Vedlegg 4 Brøkfordeling leiligheter.pdf

Sak 11

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 468 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 468 000.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henning Steen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristine Vedal
- Nzimirro Adam Obiora
- Sten Rune Kristiansen

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

- Kjersti Thue
- Tone Lystad
- Yelda Moradi Olsen

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Sten Rune Kristiansen

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

- Henning Steen

Styrets årsrapport

Styret har det siste året hatt stort fokus på reklamasjonssaker og kostnadsbesparelser, noe som sparer borettslaget for betydelige beløp. Det er oppnådd konkrete økonomiske gevinster gjennom blant annet billigere bredbånd og lavere rente på felleslån. I tillegg har styret jobbet med drift, vedlikehold, trivselstiltak og håndtering av daglige hendelser, og mener Ulven T er et bra sted å bo som vil bli et enda bedre sted å bo med foreslåtte tiltak. Etter styrets mening har dette vært borettslagets beste år hittil med tanke på trivsel, miljø og økonomi.

Reklamasjonsfristen for bygningsmassen nærmer seg, og styret har derfor hatt stort fokus på arbeid med reklamasjonssaker det siste året. Det er nedlagt mangfoldige timer til dette arbeidet, som vil spare borettslaget for veldig mye penger. Det er vanskelig å kvantifisere eksakt besparelse, men her er en oversikt over de viktigste sakene det jobbes med:

- Lav vannkvalitet i lukket gulvvarmesystem

- Utskifting av defekte energimålere

- Isnedfall fra fasade

- Vinduer som ikke oppfyller kravet til vaskbarhet fra innsiden

- Sykkelskuret oppfyller ikke krav til trafikksikkerhet

- Feil på stoppekraner

- Manglende beplantning i uteområdene

- Vanninnsig i kjeller

- Oppdukkende småting

Styret har også jobbet mye med økonomiske besparelser i den daglige driften, ved å hele tiden innhente anbud og være prisbevisste ved valg av leverandører. Dette gjelder også innhenting av gode pristilbud også for tjenester og produkter som egentlig tilfaller den enkelte beboer, som for eksempel kanalrens, ventilasjonsfilter, kullfilter, elektroniske dørlåser, solskjerming med mer. Styret oppdaget også en feil i beregningen av Norgespris på strøm, som gjør at borettslaget får tilbakebetalt over kr 100 000, samt lavere strømkostnader fremover.

Etter iherdig innsats klarte vi å få Norges desidert billigste bredbåndsavtale, ned fra 299 kr/mnd (1000 Mbps opp og ned) til 129 kr/mnd. Sammen med bortfall av aksessavtalen utgjør det en årlig besparelse for borettslaget på om lag kr 380 000. Det gikk med mye tid og arbeid på oppfølging av alle beboerne for å få flest mulig med på denne fantastiske avtalen.

OBOS har fra 01.11.2025 innført en ordning som heter «Garantert betaling av felleskostnader», som fungerer som en forsikring mot manglende innbetaling av fellesutgifter. Denne ordningen vil medføre en utgift på 0,3 % av de totale felleskostnadene i borettslaget. Styret har forhandlet frem en utsettelse av denne ordningen frem til 01.01.2027, hvilket utgjør en besparelse på rundt kr. 110 000.

Styret har brukt mye tid på å prøve å få innvilget grønt lån på felleslånet, noe vi endelig har fått til. Dette innebærer en reduksjon av rentene fra 4,89/5,00 % til 4,79/4,90 %, hvilket for et lån på vår størrelse utgjør en besparelse på ca. kr 445 000 per år, eller ca. kr 37 000 per måned.

Det har også som tidligere år blitt utdelt ventilasjonsfiltere og kullfiltere til avtrekksviftene, og i år har styret inkludert en avtale om kanalrens til en meget hyggelig pris, som også inkluderer filterbytte. Dette bidrar til bedre inneklima og brannsikkerhet, som både andelseiere og borettslaget som helhet har fordel av.

Store ting er på gang i bakgården vår, hvor ildsjeler jobber flittig for å utarbeide våre grøntområder med fokus på hygge, trivsel og trygg lek. Dette er i all hovedsak frivillig dugnadsarbeid, og vi oppfordrer alle til å bli med der de har anledning til å bidra.

Det er også nedlagt arbeid med å få Ulvenstua (11G) så fint som mulig, med lavest mulig utgifter. Informasjon om dette sendes ut separat.

OBOS deler ut priser hvert år til "Årets initiativ", og vi registrerer at tre av fjorårets vinnere omhandlet etablering av felleslokaler tilsvarende Ulvenstua, og tre av vinnerne hadde etablert felles grøntområder slik som vi gjør i bakgården vår. Styret tar dette som et klart signal om at både Ulvenstua og bakgårdsprosjektet er tiltak av høy verdi for beboerne.

Borettslaget har også endelig fått infoskjermer i oppgangene, slik alle andre borettslag i området har. Styret håper dette skal bidra til bedre informasjonsflyt, samt å gi borettslaget et mer moderne tilsnitt.

Det har tidvis vært veldig mye fugler på taket til 11F, som har medført mye skit på terrassen og møblene. Etter at styret fikk montert måkepigger har dette blitt mye bedre.

Ellers har styret fortløpende håndtert hendelser som heisstans, brannalarmer, utløst sprinkelanlegg, vannlekkasjer, brann på balkong, tyverier, hærverk, feil på dører, naboklager, søknader og diverse henvendelser fra beboerne.

Noe av det viktigste styret jobber med er å tilrettelegge for det sosiale i borettslaget, gjennom tiltak som grilling og beboerfest, gjerne i sammenheng med dugnad, julegrantenning, ruskenaksjon og lignende. Styret har besluttet å melde borettslaget inn i Ulven Velforening. Dette er en forening som skal jobbe aktivt for trivsel og miljø på Ulven generelt og blant våre respektive borettslag spesielt.

Styret opplever at det er et godt miljø i borettslaget og god stemning blant beboerne, og vi håper på enda større engasjement og deltakelse på sosiale begivenheter i tiden fremover.

The board has, over the past year, placed strong emphasis on warranty claims and cost savings, resulting in significant financial benefits for the housing cooperative. Concrete economic gains have been achieved through, among other things, cheaper broadband and lower interest rates on the shared loan. In addition, the board has worked on operations, maintenance, community initiatives, and handling day-to-day matters, and believes that Ulven T is a good place to live that will become even better with the proposed measures. In the board's opinion, this has been the cooperative's best year so far in terms of well-being, environment, and finances.

The warranty period for the building structure is approaching, and the board has therefore focused heavily on warranty-related work over the past year. A considerable number of hours have been invested in this work, which is expected to save the cooperative a substantial amount of money. While it is difficult to quantify the exact savings, here is an overview of the most important ongoing matters:

- Poor water quality in the closed underfloor heating system
- Replacement of defective energy meters
- Ice falling from the façade
- Windows that do not meet the requirement for cleaning from the inside
- The bicycle shed does not meet traffic safety requirements
- Faults with shut-off valves
- Missing landscaping in outdoor areas

- Water ingress in the basement
- Various minor issues

The board has also worked extensively on reducing operating costs by continuously obtaining quotes and being price-conscious when selecting suppliers. This also includes securing good offers for services and products that are technically the responsibility of individual residents, such as duct cleaning, ventilation filters, carbon filters, electronic door locks, sun shading, and more. The board also discovered an error in the calculation of the "Norgespris" electricity scheme, resulting in a refund of over NOK 100,000, as well as lower electricity costs going forward.

After persistent effort, we managed to secure by far the cheapest broadband agreement in Norway, reducing the cost from NOK 299 per month (1000 Mbps up and down) to NOK 129 per month. Combined with the removal of the access agreement, this represents an annual saving for the cooperative of approximately NOK 380,000. Considerable time and effort were spent following up with residents to ensure as many as possible could take advantage of this excellent agreement.

From 1 November 2025, OBOS introduced a scheme called "Guaranteed Payment of Common Costs," which functions as insurance against non-payment of shared expenses. This scheme would result in a cost of 0.3% of the cooperative's total common expenses. The board has negotiated a postponement of this scheme until 1 January 2027, representing a saving of approximately NOK 110,000.

The board has also spent significant time working to secure a green loan for the shared loan, which we have now successfully obtained. This reduces the interest rates from 4.89/5.00% to 4.79/4.90%, which for a loan of our size amounts to a saving of approximately NOK 445,000 per year, or about NOK 37,000 per month.

As in previous years, ventilation filters and carbon filters for extractor fans have been distributed, and this year the board has also included an agreement for duct cleaning at a very favorable price, which includes filter replacement. This contributes to improved indoor air quality and fire safety, benefiting both individual shareholders and the cooperative as a whole.

Major developments are underway in our courtyard, where dedicated volunteers are working diligently to develop green spaces with a focus on comfort, well-being, and safe play. This work is largely voluntary, and everyone is encouraged to contribute where possible.

Efforts have also been made to make Ulvenstua (11G) as attractive as possible while keeping costs to a minimum. Further information will be distributed separately.

OBOS awards annual prizes for "Initiative of the Year," and we note that three of last year's winners involved the establishment of shared facilities similar to Ulvenstua, while three others had created shared green spaces like those we are developing in our courtyard. The board takes this as a clear indication that both Ulvenstua and the courtyard project are highly valuable initiatives for residents.

The cooperative has also finally installed information screens in the stairwells, as seen in other housing cooperatives in the area. The board hopes this will improve the flow of information and give the cooperative a more modern appearance.

There have at times been large numbers of birds on the roof of 11F, resulting in significant mess on terraces and outdoor furniture. After installing bird spikes, this issue has improved considerably.

In addition, the board has continuously handled incidents such as elevator breakdowns, fire alarms, triggered sprinkler systems, water leaks, a balcony fire, theft, vandalism, door malfunctions, neighbor complaints, applications, and various inquiries from residents.

One of the board's key priorities is to facilitate social interaction within the cooperative through initiatives such as barbecues and resident gatherings, often in connection with volunteer work days, Christmas tree lighting, neighborhood clean-up events, and similar activities. The board has also decided to enroll the cooperative in the Ulven Residents' Association, which actively works to promote well-being and the environment in the Ulven area in general and within the individual housing cooperatives in particular.

The board experiences a positive atmosphere within the cooperative and a good sense of community among residents, and hopes for even greater engagement and participation in social events in the future.

Til generalforsamlingen i Ulven T Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulven T Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. 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 for MKE, 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, 8. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ULVEN T BORETTSLAG
ORG.NR. 923400680, KLIENTNR. 729

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 285 016**	**974 332**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		34 532 546	26 066 147
Tilbakeføring av avskrivning	13	1 271	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-75 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-33 285 061	-25 334 000
Innsk. øremerk. bankkto		-5 366	-6 634
Økning egenkapital i fellesanlegg		-356 091	-414 830
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**812 299**	**310 684**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 097 315**	**1 285 015**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 550 167	2 354 136
Kortsiktig gjeld		-452 852	-1 069 121
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 097 315**	**1 285 015**

Document ID 09222115557571660744

ULVEN T BORETTSLAG
ORG.NR. 923400680, KLIENTNR. 729

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	24 733 859	0	0	23 275 000
Innkrevde felleskostnader	2	7 572 766	34 044 332	34 175 000	7 714 000
Andre inntekter	3	35 550	41 809	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**32 342 175**	**34 086 141**	**34 175 000**	**30 989 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 732	-61 899	-64 000	-66 000
Styrehonorar	5	-452 000	-439 000	-452 000	-468 000
Avskrivninger	13	-1 271	0	0	0
Revisjonshonorar		0	-12 250	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-179 725	-172 815	-184 000	-192 280
Konsulenthonorar		-11 145	-13 464	-10 000	-70 000
Drift og vedlikehold	6	-1 432 786	-1 694 382	-1 141 000	-1 282 000
Forsikringer		0	0	0	-94 000
Kommunale avgifter	7	-24 833	-27 350	0	0
Kostnader sameie	21	-2 924 589	-2 867 405	-3 165 000	-3 165 000
Energi/fyring	8	-329 830	-302 753	-320 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 368	-27 900	-31 000	-285 120
Andre driftskostnader	9	-858 721	-629 316	-549 000	-791 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 394 000**	**-6 248 533**	**-5 928 000**	**-6 745 960**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**25 948 174**	**27 837 608**	**28 247 000**	**24 243 040**
Innbetalt andel fellesgjeld		33 285 061	25 334 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**59 233 235**	**53 171 608**	**28 247 000**	**24 243 040**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	43 331	59 708	0	0
Finanskostnader	11	-24 744 020	-27 165 169	-26 650 000	-23 275 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-24 700 689**	**-27 105 461**	**-26 650 000**	**-23 275 000**
ÅRSRESULTAT		**34 532 546**	**26 066 147**	**1 597 000**	**968 040**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		34 532 546	26 066 147		

Document ID 09222115557571660744

ULVEN T BORETTSLAG
ORG.NR. 923400680, KLIENTNR. 729

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	719 848 531	719 848 531
Tomt		108 855 165	108 855 165
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	1 563 530	1 207 439
Andre varige driftsmidler	13	73 729	0
Øremerkede bankinnskudd		235 473	201 090
SUM ANLEGGSMIDLER		**830 576 428**	**830 112 225**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		56 490	12 276
Forskuddsbetalte kostnader		7 920	7 857
Andre kortsiktige fordringer	14	113 772	217 294
Energiavregning	18	1 675	0
Driftskonto OBOS-banken		1 526 513	1 301 351
Sparekonto OBOS-banken		843 797	815 358
SUM OMLØPSMIDLER		**2 550 167**	**2 354 136**
SUM EIENDELER		**833 126 595**	**832 466 362**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 168 * 5000		840 000	840 000
Annen egenkapital	15	122 789 149	88 256 603
SUM EGENKAPITAL		**123 629 149**	**89 096 603**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	460 215 370	493 500 431
Borettsinnskudd	17	248 611 109	248 611 109
Annen langsiktig gjeld		218 115	189 098
SUM LANGSIKTIG GJELD		**709 044 594**	**742 300 638**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		245 169	791 721
Påløpte renter		123 281	145 623
Annen kortsiktig gjeld	19	84 402	131 777
SUM KORTSIKTIG GJELD		**452 852**	**1 069 121**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**833 126 595**	**832 466 362**
Pantstillelse	20	2 728 703 696	2 728 703 696
Garantiansvar	21	513 923	1 956 774

Oslo, 04.03.2026
Styret i Ulven T Borettslag

Henning Steen Kristine Vedal Sten Rune Kristiansen

Document ID 09222115557571660744

Nzimirro Adam Obiora Maria Ramstad Folland

Document ID 09222115557571660744

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	24 808
Felleskostnader	7 281 168
Garasjeleie	147 840
Kollektivt internett 1000/1000 Mbit/s	95 184
Felleskostnader fra tidligere år	23 766
Kapitalkostnader IN I	25 138 751
Reg.kapitalkostnader IN I	-404 892
Fratrekk kapitalkostnader	-24 733 859
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 572 766**

NOTE 3

Document ID 09222115557571660744

ANDRE INNTEKTER

Miljøtiltak	33 102
Skilt	448
Utleie	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**35 550**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-63 732
SUM PERSONALKOSTNADER	**-63 732**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-452 000
SUM STYREHONORAR	**-452 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-24 999

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-316 774
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-258 923
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 699
Drift/vedlikehold heisanlegg	-210 168
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 231
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-204 623
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-402 950
Kostnader dugnader	-21 416
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 432 786**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-24 833
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-24 833**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-329 830
SUM ENERGI / FYRING	**-329 830**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-114 319
Container	-32 537
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-62 566
Diverse utstyr	-5 063
Annet driftsmateriale	-10 652
Vaktmestertjenester	-139 822
Vakthold	-11 416
Renhold ved firmaer	-277 339
Andre driftskostnader	-112 854
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 390
Andre kostnader tillitsvalgte	-24 999
Andre kontorkostnader	-3 365
Kontingenter	-55 280

Document ID 09222115557571660744

Bank- og kortgebyr	-3 030
Øreavrunding	13
Velferdskostnader	-1 104
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-858 721**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 487
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 805
Andre renteinntekter	39
SUM FINANSINNTEKTER	**43 331**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-24 733 589
Andre rentekostnader	-10 431
SUM FINANSKOSTNADER	**-24 744 020**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	719 848 531
SUM BYGNINGER	**719 848 531**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Styretavle		
Tilgang 2025	75 000	
Avskrevet i år	-1 271	
		73 729
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**73 729**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-1 271**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Refusjon av feilaktig belastet renter på lån	113 772
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**113 772**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 911 932
Egenkapital fra IN tidligere	86 592 156
Egenkapital fra IN 2025	33 285 061
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**122 789 149**

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 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Renter 31.12: 4,89%, løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2021	-580 092 587	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	

Document ID 09222115557571660744

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	86 592 156	
Nedbetalt i år, IN	33 285 061	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-460 215 370**

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet 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 100 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2028	Første avdrag er 30/07-2027.
2018, 4012, 6012		0
1006		700
6016, 9021		1 100
1004		1 300
6021		1 400
2005, 4010		1 600
2016		1 800
1016, 2001, 2011, 2015, 3011, 4011		1 900
4016, 5008, 5016, 6006		1 900
1010, 2007, 3001, 3015, 4001, 5011		2 000
5015, 6011, 7016, 8016		2 000
1014, 2020, 3003, 3007, 3010, 3020		
4007, 4020, 5001, 5007, 6014, 7011		2 100
7015, 8015, 0018		2 100
2003, 2014, 2019, 4005, 5010, 5020		2 200
6007, 6010, 6020, 7020		2 200
4003, 4014, 4019, 5003, 5014, 5019		2 300
6019, 8020, 9020, 0013		2 300
2004, 7014, 7019, 8014, 8019, 9019		2 400
0020, 3018		2 400
3013, 3018, 0019, 1020		2 500
1009, 1019		2 600
1005		2 700
2006, 3005, 3006		2 800
4006		3 000
5006		3 100
2008, 2012, 3004, 3008, 3012, 4004		3 200
7005		3 200
2002, 4008, 5004, 5018, 6018, 8005		3 300
2013, 3002, 4002, 5012, 6013		3 400
1012, 7012		3 500
1008		3 600

1013		3 700
1001, 3017		3 800
3009		3 900
4013, 9018		4 000
1017, 2021, 5009, 5013, 1018		4 100
6009		4 200
3021, 7009		4 300
4021, 7013, 0021		4 400
5021, 8013		4 500
7006, 7021, 9014, 0016, 2018		4 700
8021, 9013		4 800
6017, 7017, 0014		4 900
2017, 7008, 2019		5 100
8008		5 200
1021, 3019		5 300
4017		5 400
5017		5 600
3021		5 900
8017		6 100
4018	6500	

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-248 611 109
SUM BORETTSINNSKUDD	**-248 611 109**

NOTE 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 174 589
SUM INNTEKTER	**-1 174 589**

KOSTNADER

Overført	1 176 264
SUM KOSTNADER	**1 176 264**

SUM ENERGIAVREGNING	**1 675**

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 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For mye innbetalt kapitalkostnader på IN-lån	-74 697
Avsatt felleskostnader	-9 324
OBOS Factoring	-381
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-84 402**

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Document ID 09222115557571660744

Borettsinnskudd	248 611 109
Pantelån	460 215 370
Beregnede IN forpliktelser	119 877 217
TOTALT	**828 703 696**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

NOTE 21
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier seksjon 9 som utgjør 315 /29087 deler av Selma Ellefsens vei ES.

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

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 500 927 og kr 12 996.

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

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

Vedlegg 3:
Sak 10: Kjøp av Selma Ellefsens vei 11 G / Ulvenstua

Kjøp av Selma Ellefsens vei 11G/Ulvenstua er en viktig prinsipiell sak som har vekket stort engasjement. Derfor velger styret å sende ut mest mulig informasjon på forhånd slik at beslutningen på årsmøtet kan tas på et så godt grunnlag som mulig.

1. Bakgrunn

Ulven T borettslag ble bygget uten ekstra arealer til fellesrom, aktivitetsrom eller styrerom. Det har siden innflytting i 2022 vært en forståelse mellom OBOS og kjøpere at dette er uheldig og ikke bygger opp under det nærmiljøet OBOS ønsker og har markedsført.

Styret har lenge vært i kontakt med OBOS og etterspurt løsninger. Da lokalet ble ledig etter et tidligere leieforhold våren 2025, fikk vi derfor et tilbud om å kjøpe 11G for en gunstig pris på 4.000.000 kr (kostpris).

Dette ble hastepresentert på årsmøtet 2025, der stemmene fordelte seg slik:
- 40 for kjøp (60%)
- 27 mot kjøp (40%)

Ettersom en slik investering krever 2/3 flertall (67%), ble det ingen kjøp av lokalet.

Styret valgte, på bakgrunn av flertallets ønske om et felleslokale, og heller ta over den eksisterende leiekontrakten for 11G. Slik ønsket vi å få oversikt over behov, bruk og å kunne tilrettelegge for et mer sosialt fellesskap for alle.

En viktig forutsetning som er endret siden forrige årsmøte er at Nabolagshuset er nedlagt.

2. Bruk av lokalet under leieperioden så langt

Borettslaget overtok leieforholdet for 11G/Ulvenstua 6. juni 2025. Vibbo-bookingkalender ble først satt opp 6. oktober 2025, og det er fra da vi har god nok statistikk.

I løpet av ca. de 6 månedene med Vibbokalender er lokalet booket 140 ganger av beboere fra alle fem oppgangene. Lokalet har vært booket 52% av tiden, det vil si over annenhver dag.

2.1 Hva brukes lokalet til?

Det er registrert 38 ulike arrangementstyper. Her er fordelingen etter hovedkategori:

Kategori	Antall	Andel	Typisk bruk

Privat	58	41%	Selskap, vennetreff, brettspill
Bursdag	35	25%	Barnebursdag, feiring
Møte	18	13%	Komité, FAU
Styremøte	8	6%	Styrearbeid
Åpent for alle	8	6%	Se liste under
Annet	13	9%	Middag, dugnad m.m.

Tabell 1: Bruk av lokalet.

De fleste bookinger er sosiale arrangementer - bursdager og private selskaper står for ca. 2/3 av all bruk.

2.2. Åpne arrangementer for alle beboere

I tillegg til privat bruk har det vært arrangert flere åpne aktiviteter som alle beboere kunne delta på, som blant annet:

- Fotballkamp på storskjerm
- Strikkekveld
- Kaffe- og kakeutdeling før jobb
- Perlekveld
- Halloweenfest
- Vokslyskake-verksted
- Vinsmakingskurs
- Beboerinformasjonsmøte
- Vårrusken

I tillegg har det vært bruk uten oppgitt formål.

2.3 Når brukes lokalet?

Lørdag er den mest populære dagen - lokalet er booket over 2/3 av alle lørdager (68%). Fredag og søndag er også populære. Hverdagene har jevn bruk rundt 38–55%.

Dag	Bookinger	Bookingrate
Mandag	18	45%

Tirsdag	19	55%
Onsdag	21	48%
Torsdag	21	38%
Fredag	18	50%
Lørdag	23	68%
Søndag	20	61%

Tabell 2: Oversikt over bruk fordelt på dager i uken.

November var den travleste måneden med 44 bookinger – opptil tre bookinger samme dag, fulgt av mars (21) og oktober (19).

2.4 Helg og hverdag

Helgen (fredag–søndag) står for 61 av 140 bookinger (44%). I helgen brukes lokalet nesten utelukkende sosialt: 89% av helgebookingene er bursdag eller privat arrangement. Møter og styrearbeid foregår på hverdager.

2.5 Ekstern utleie

Lokalet har vært leid ut til eksterne seks ganger via beboere, til en pris av 500 kr per gang. Det gir en samlet inntekt på 3 000 kr i perioden. Når man leier et lokale settes det begrensninger for hvordan det kan benyttes. Det har derfor ikke vært mulig å fremleie lokalet til eksterne aktører.

2.6 Oppsummering

Ulvenstua har på kort tid blitt et aktivt felleslokale for borettslaget. Lokalet brukes til et bredt spekter av arrangementer - fra bursdagsfeiringer og middagsselskaper til styremøter, teatergrupper, strikkekveld og vinsmakingskurs. Beboere fra alle oppgangene har booket lokalet, og det er jevn bruk gjennom hele uken.

Med 52% bruksrate er det fortsatt kapasitet for flere som ønsker å ta lokalet i bruk.

3. Økonomi

Borettslaget har en god økonomi og drives effektivt.

Når det gjelder økonomi generelt, så er det gjort store besparelser det siste året (se detaljer om styrets arbeid i Årsrapport).

Blant annet er det gjennomført energikartlegging og søkt om grønt lån etter at nye regler fra januar 2026 vektlegger fjernvarme tyngre enn tidligere. Søknaden ble innvilget, og IN-lånet har fått bedre rente! Dette medfører en besparelse på ca. 445.000 kr i året.

Selma Ellefsens vei 11G / Ulvenstua koster 4.000.000 kr, hvorav 1.000.000 kr hentes fra miljøkonto fra OBOS og sparekonto, og 3.000.000 kr lånes fra OBOS-banken til 4.79%. Andelen av gjeld som føres på den enkeltes skattemelding motsvarer tilsvarende andel av verdi i eiendommen. Dette vil med tanke på gjeld/formue gi en nullsum. Andelen av gjeld er ikke en del av IN-ordningen, og kan ikke nedbetales individuelt.

Lånekostnaden for Ulvenstua utgjør 144.000 kr i året, med tillegg av avdrag på 47.000 kr blir årlig betalt beløp til OBOS 191.000 kr. Et beløp som til sammenligning er langt mindre enn halvparten av årlig besparelse på IN-lånet alene. **Det presiseres at samtlige kostnader betales av borettslaget og kommer ikke på beboers faktura. Det er ikke nødvendig å øke felleskostnadene.**

Månedlig leie er per i dag ca. 10 500 kr.
Til sammenligning er rentekostnad for lån på 3MNOK kr 9 340 per måned etter gjeldsrentefradrag. I begge tilfeller tilkommer månedlige felleskostnader til lokalet på 6 250 kr, samt diverse utgifter til vedlikehold (300 kr), renhold (500 kr), forsikring (0 kr), strøm (500 kr), internett (0 kr), forbruksvarer (200 kr) og diverse (300 kr), anslagsvis 1 800 kr per måned. Sistnevnte beløp tilstrebes dekket av utleieinntekter.

Kjøp av Ulvenstua er gunstigere enn å leie, og grunnet store besparelser det siste året kan kjøp gjøres uten at kostnadsnivået i borettslaget økes.

Se vedlegg 4 for oversikt over beløpene tilknyttet din leilighet ved kjøp av Ulvenstua.

4. Fordeler ved kjøp

- Borettslaget gjør økonomisk sett et godt kjøp i fast eiendom.
- Kapitalkostnaden ved å eie er lavere en husleien ved å leie.
- Borettslaget får et felleslokale som alle beboere kan benytte. Felleslokalet brukes allerede aktivt og vil bli en bærebjelke for sosialt samvær og trivsel.
- Vi får full kontroll over bruk og slipper usikkerhet og nye leietakere – som kan medføre f.eks lukter, lyder og biltrafikk.
- Ulven T kan bidra til synergier mellom naboborettslagene, vi kan for eksempel tilby bruk av Ulvenstua mens Ulvenkroken kan tilby bruk av treningsrom, noe som bidrar til å bygge miljø.
- Eierskap åpner for helt andre muligheter med tanke på innredning, herunder uteområdet, samt utleie til eksterne aktører eller funksjoner i beredskapsøyemed.

5. Ulemper ved kjøp

- Ulvenstua vil kreve administrasjon og oppfølging fra styret.
- Kjøpet binder kapital.

6. Konklusjon

Styrets mandat er å lede borettslaget i en retning som er til det beste for felleskapet over tid. Vi er satt til å forvalte felleskapets interesser. Dette oppnås gjennom å skape et godt nærmiljø, og trivsel og interaksjon mellom beboerne.

Ut fra en totalvurdering og basert på det mandatet styret er gitt, mener styret at borettslaget er best tjent med å kjøpe Selma Ellefsens vei 11G/Ulvenstua.

Attachment 3:
Item 10: Purchase of Selma Ellefsens vei 11G / Ulvenstua

The purchase of Selma Ellefsens vei 11G/Ulvenstua is an important matter that has generated significant engagement. The board is therefore sharing as much information as possible in advance, so the decision at the annual meeting can be made on the best possible basis.

1. Background

Ulven T housing cooperative was built without any dedicated common rooms, activity rooms, or board rooms. Since residents moved in during 2022, there has been a shared understanding between OBOS and buyers that this is unfortunate and does not support the kind of community environment OBOS has marketed.

The board has been in contact with OBOS for a long time, asking for solutions. When the premises became available after a previous tenant in spring 2025, we were offered the chance to buy 11G at a favorable price of NOK 4,000,000 (cost price).

This was presented on short notice at the 2025 annual meeting, where votes were split:

- 40 in favor of buying (60%)
- 27 against (40%)

Since such an investment requires a two-thirds majority (67%), the purchase did not go through. Based on the majority's desire for a shared space, the board instead took over the existing lease for 11G. This allowed us to get an overview of needs and usage, and to help build a more social community for everyone.

One important change since last year's meeting is that the Nabolagshuset (neighborhood house) has closed down.

2. How the space has been used during the lease period

The cooperative took over the lease for 11G/Ulvenstua on June 6, 2025. The Vibbo booking calendar was set up on October 6, 2025, and that is when reliable statistics begin.

Over approximately 6 months with the booking calendar, the space has been booked 140 times by residents from all five entrances. It has been booked 52% of the time — more than every other day.

2.1 What is the space used for?

38 different event types have been registered. Here is the breakdown by main category:

Category	Count	Share	Typical use
Private	58	41%	Gatherings, friend meetups, board games
Birthday	35	25%	Children's birthdays, celebrations
Meeting	18	13%	Committees, parent-teacher association
Board meeting	8	6%	Board work
Open to all	8	6%	See list below
Other	13	9%	Dinner, communal work, etc.

Table 1: Use of the space.

Most bookings are social events — birthdays and private gatherings account for about two-thirds of all use.

2.2 Open events for all residents

In addition to private use, several open activities have been arranged that all residents could attend, including:

- Football match on the big screen
- Knitting evening
- Coffee and cake before work
- Bead craft evening
- Halloween party
- Candle wax cake workshop
- Wine tasting course
- Resident information meeting
- Spring cleanup

In addition there has been use without a stated purpose.

2.3 When is the space used?

Saturday is the most popular day — booked more than two-thirds of all Saturdays (68%). Friday and Sunday are also popular. Weekdays see steady use at around 38–55%.

Day	Bookings	Booking rate
Monday	18	45%
Tuesday	19	55%
Wednesday	21	48%
Thursday	21	38%
Friday	18	50%
Saturday	23	68%
Sunday	20	61%

Table 2: Overview of use by day of the week.

November was the busiest month with 44 bookings — up to three in a single day — followed by March (21) and October (19).

2.4 Weekends vs. weekdays

The weekend (Friday–Sunday) accounts for 61 of 140 bookings (44%). Weekend use is almost exclusively social: 89% of weekend bookings are birthdays or private events. Meetings and board work happen on weekdays.

2.5 External rentals

The space has been rented out to external parties six times through residents, at NOK 500 per time, giving a total income of NOK 3,000 for the period. When renting a leased property, there are restrictions on how it can be used, so it has not been possible to sublet to external parties directly.

2.6 Summary

Ulvenstua has quickly become an active shared space for the cooperative. It is used for a wide range of events — from birthday parties and dinner gatherings to board meetings, theater groups, knitting evenings, and wine tasting courses. Residents from all entrances have made bookings, and

use is consistent throughout the week.

With a 52% booking rate, there is still capacity for more residents who want to use the space.

3. Finances

The cooperative is in good financial shape and is run efficiently.

Significant savings have been made over the past year (see the board's annual report for details). Among other things, an energy assessment was carried out and a green loan was applied for under new rules from January 2026, that give greater weight to district heating. The application was approved, and the IN-loan now has a better interest rate — saving approximately NOK 445,000 per year.

Selma Ellefsens vei 11G/Ulvenstua costs NOK 4,000,000, of which NOK 1,000,000 comes from OBOS environmental funds and savings, while NOK 3,000,000 is borrowed from OBOS-banken at 4.79%.

The share of debt reported on each resident's tax return is matched by a corresponding share of the property's value, making it a net zero for debt/assets. This debt is not part of the IN-arrangement and cannot be paid down individually.

The loan cost for Ulvenstua is NOK 144,000 per year. Including principal repayments of NOK 47,000, the total annual payment to OBOS is NOK 191,000 — less than half the annual savings from the IN-loan alone. All costs are paid by the cooperative and will not appear on residents' invoices. There is no need to increase shared costs.

Current monthly rent is approximately NOK 10,500. By comparison, the monthly interest cost on a NOK 3M loan is NOK 9,340 after the tax deduction for interest. In both cases, monthly shared costs for the premises of NOK 6,250 apply, plus estimated running costs of NOK 1,800/month (maintenance, cleaning, electricity, supplies, etc.), which will aim to be covered by rental income.

Buying Ulvenstua is cheaper than renting it, and due to savings made over the past year, the purchase can be made without increasing costs for residents.

See Attachment 4 for a breakdown of the amounts related to your individual unit if the purchase goes ahead.

4. Benefits of buying

- The cooperative makes a sound real estate investment.
- The cost of owning is lower than the cost of renting.
- All residents get access to a shared space that is already actively used and will be a cornerstone for social life and wellbeing.
- Full control over use — no uncertainty about new tenants who could bring noise, smells, or traffic.
- Ulven T can create synergies with neighboring cooperatives — e.g. offering Ulvenstua in exchange for access to Ulvenkroken's gym facilities, helping build community across the area.
- Ownership opens up many more possibilities for interior design, outdoor areas, renting to external parties, or use in emergency preparedness.

5. Drawbacks of buying

- Ulvenstua will require ongoing administration and follow-up from the board.
- The purchase ties up capital.

6. Conclusion

The board's mandate is to lead the cooperative in the direction that is best for the community over time — to manage the collective interests of all residents. This is achieved by creating a good local environment and fostering wellbeing and interaction among residents.

Based on an overall assessment and the mandate given to the board, the board believes the cooperative is best served by purchasing Selma Ellefsens vei 11G/Ulvenstua.

Vedlegg 4: Sak 10

OBS! Beløpene dekkes av borettslagets overskudd grunnet store besparelser, og betales ikke av hver beboer. Dette øker ikke felleskostnader.

Leilighetsnr	Brøk	Lånebeløp	Rente	Låneperiode (år)	Annuitet per år	Annuitet per måned	Avdrag og rente per leilighet per måned år 1	Rente per leilighet per måned år 1	Avdrag per leilighet per måned år 1
Leilighet 1001	0,79 %	kr 3 000 000,00	4,79 %	30	kr 190 507,70	kr 15 875,64	kr 124,80	kr 94,14	kr 30,66
Leilighet 10013	0,69 %						kr 109,03	kr 82,24	kr 26,79
Leilighet 10014	0,65 %						kr 103,84	kr 78,33	kr 25,51
Leilighet 10016	0,64 %						kr 101,66	kr 76,68	kr 24,98
Leilighet 10018	0,61 %						kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 10019	0,50 %						kr 78,85	kr 59,48	kr 19,37
Leilighet 10020	0,48 %						kr 76,66	kr 57,83	kr 18,84
Leilighet 10021	0,70 %						kr 111,21	kr 83,89	kr 27,32
Leilighet 1003	0,50 %						kr 79,23	kr 59,76	kr 19,47
Leilighet 1004	0,61 %						kr 97,62	kr 73,63	kr 23,99
Leilighet 1005	0,58 %						kr 92,08	kr 69,46	kr 22,62
Leilighet 1006	0,61 %						kr 96,48	kr 72,77	kr 23,70
Leilighet 1008	0,72 %						kr 114,13	kr 86,09	kr 28,04
Leilighet 1009	0,70 %						kr 111,92	kr 84,42	kr 27,50
Leilighet 1010	0,50 %						kr 79,23	kr 59,76	kr 19,47
Leilighet 1012	0,69 %						kr 109,38	kr 82,51	kr 26,87
Leilighet 1013	0,69 %						kr 109,03	kr 82,24	kr 26,79
Leilighet 1014	0,50 %						kr 79,58	kr 60,03	kr 19,55
Leilighet 1016	0,51 %						kr 81,08	kr 61,16	kr 19,92
Leilighet 1017	0,82 %						kr 129,60	kr 97,76	kr 31,84
Leilighet 11018	0,61 %						kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 11019	0,50 %						kr 78,85	kr 59,48	kr 19,37
Leilighet 11020	0,48 %						kr 76,66	kr 57,83	kr 18,84
Leilighet 11021	0,70 %						kr 111,21	kr 83,89	kr 27,32
Leilighet 12018	0,61 %						kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 12019	0,65 %						kr 103,84	kr 78,33	kr 25,51
Leilighet 12021	0,75 %						kr 118,55	kr 89,42	kr 29,13
Leilighet 13018	0,61 %						kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 13019	0,65 %						kr 103,84	kr 78,33	kr 25,51
Leilighet 13021	0,75 %						kr 118,55	kr 89,42	kr 29,13
Leilighet 14018	0,84 %						kr 133,26	kr 100,52	kr 32,74
Leilighet 14021	0,89 %						kr 140,57	kr 106,04	kr 34,54
Leilighet 2001	0,49 %						kr 77,37	kr 58,36	kr 19,01
Leilighet 2002	0,64 %						kr 101,28	kr 76,39	kr 24,88
Leilighet 2003	0,50 %						kr 79,23	kr 59,76	kr 19,47
Leilighet 2004	0,61 %						kr 97,62	kr 73,63	kr 23,99
Leilighet 2005	0,58 %						kr 92,08	kr 69,46	kr 22,62
Leilighet 2006	0,61 %						kr 96,48	kr 72,77	kr 23,70
Leilighet 2007	0,49 %						kr 78,14	kr 58,94	kr 19,20
Leilighet 2008	0,64 %						kr 101,28	kr 76,39	kr 24,88
Leilighet 2009	0,70 %						kr 111,92	kr 84,42	kr 27,50
Leilighet 2010	0,50 %						kr 79,23	kr 59,76	kr 19,47
Leilighet 2011	0,48 %						kr 75,90	kr 57,25	kr 18,65
Leilighet 2012	0,64 %						kr 100,92	kr 76,13	kr 24,80
Leilighet 2013	0,69 %						kr 109,03	kr 82,24	kr 26,79
Leilighet 2014	0,50 %						kr 79,58	kr 60,03	kr 19,55
Leilighet 2015	0,47 %						kr 75,19	kr 56,72	kr 18,47
Leilighet 2016	0,46 %						kr 73,74	kr 55,62	kr 18,12
Leilighet 2017	0,82 %						kr 129,60	kr 97,76	kr 31,84
Leilighet 2018	0,61 %						kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 2019	0,50 %						kr 78,85	kr 59,48	kr 19,37
Leilighet 2020	0,48 %						kr 76,66	kr 57,83	kr 18,84
Leilighet 2021	0,70 %						kr 111,21	kr 83,89	kr 27,32

Nedbetalingsplan for lånet				
År	Lån	Renter	Avdrag	Annuitet
1	kr 3 000 000,00	kr 143 700,00	kr 46 807,70	kr 190 507,70
2	kr 2 953 192,30	kr 141 457,91	kr 49 049,79	kr 190 507,70
3	kr 2 904 142,50	kr 139 108,43	kr 51 399,28	kr 190 507,70
4	kr 2 852 743,23	kr 136 646,40	kr 53 861,30	kr 190 507,70
5	kr 2 798 881,93	kr 134 066,44	kr 56 441,26	kr 190 507,70
6	kr 2 742 440,67	kr 131 362,91	kr 59 144,80	kr 190 507,70
7	kr 2 683 295,87	kr 128 529,87	kr 61 977,83	kr 190 507,70
8	kr 2 621 318,04	kr 125 561,13	kr 64 946,57	kr 190 507,70
9	kr 2 556 371,47	kr 122 450,19	kr 68 057,51	kr 190 507,70
10	kr 2 488 313,96	kr 119 190,24	kr 71 317,46	kr 190 507,70
11	kr 2 416 996,50	kr 115 774,13	kr 74 733,57	kr 190 507,70
12	kr 2 342 262,93	kr 112 194,39	kr 78 313,31	kr 190 507,70
13	kr 2 263 949,62	kr 108 443,19	kr 82 064,52	kr 190 507,70
14	kr 2 181 885,10	kr 104 512,30	kr 85 995,41	kr 190 507,70
15	kr 2 095 889,69	kr 100 393,12	kr 90 114,59	kr 190 507,70
16	kr 2 005 775,11	kr 96 076,63	kr 94 431,08	kr 190 507,70
17	kr 1 911 344,03	kr 91 553,38	kr 98 954,32	kr 190 507,70
18	kr 1 812 389,71	kr 86 813,47	kr 103 694,24	kr 190 507,70
19	kr 1 708 695,47	kr 81 846,51	kr 108 661,19	kr 190 507,70
20	kr 1 600 034,28	kr 76 641,64	kr 113 866,06	kr 190 507,70
21	kr 1 486 168,22	kr 71 187,46	kr 119 320,25	kr 190 507,70
22	kr 1 366 847,98	kr 65 472,02	kr 125 035,68	kr 190 507,70
23	kr 1 241 812,29	kr 59 482,81	kr 131 024,89	kr 190 507,70
24	kr 1 110 787,40	kr 53 206,72	kr 137 300,99	kr 190 507,70
25	kr 973 486,41	kr 46 630,00	kr 143 877,70	kr 190 507,70
26	kr 829 608,71	kr 39 738,26	kr 150 769,45	kr 190 507,70
27	kr 678 839,26	kr 32 516,40	kr 157 991,30	kr 190 507,70
28	kr 520 847,96	kr 24 948,62	kr 165 559,09	kr 190 507,70
29	kr 355 288,87	kr 17 018,34	kr 173 489,37	kr 190 507,70
30	kr 181 799,51	kr 8 708,20	kr 181 799,51	kr 190 507,70
	kr 0,00			

Leilighet 3001	0,49 %	kr 77,37	kr 58,36	kr 19,01
Leilighet 3002	0,64 %	kr 101,28	kr 76,39	kr 24,88
Leilighet 3003	0,50 %	kr 79,23	kr 59,76	kr 19,47
Leilighet 3004	0,61 %	kr 97,62	kr 73,63	kr 23,99
Leilighet 3005	0,58 %	kr 92,08	kr 69,46	kr 22,62
Leilighet 3006	0,61 %	kr 96,48	kr 72,77	kr 23,70
Leilighet 3007	0,49 %	kr 78,14	kr 58,94	kr 19,20
Leilighet 3008	0,64 %	kr 101,28	kr 76,39	kr 24,88
Leilighet 3009	0,70 %	kr 111,92	kr 84,42	kr 27,50
Leilighet 3010	0,50 %	kr 79,23	kr 59,76	kr 19,47
Leilighet 3011	0,48 %	kr 75,90	kr 57,25	kr 18,65
Leilighet 3012	0,64 %	kr 100,92	kr 76,13	kr 24,80
Leilighet 3013	0,69 %	kr 109,03	kr 82,24	kr 26,79
Leilighet 3014	0,50 %	kr 79,58	kr 60,03	kr 19,55
Leilighet 3015	0,47 %	kr 75,19	kr 56,72	kr 18,47
Leilighet 3016	0,46 %	kr 73,74	kr 55,62	kr 18,12
Leilighet 3017	0,82 %	kr 129,60	kr 97,76	kr 31,84
Leilighet 3018	0,61 %	kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 3019	0,50 %	kr 78,85	kr 59,48	kr 19,37
Leilighet 3020	0,48 %	kr 76,66	kr 57,83	kr 18,84
Leilighet 3021	0,70 %	kr 111,21	kr 83,89	kr 27,32
Leilighet 4001	0,49 %	kr 77,37	kr 58,36	kr 19,01
Leilighet 4002	0,64 %	kr 101,28	kr 76,39	kr 24,88
Leilighet 4003	0,50 %	kr 79,23	kr 59,76	kr 19,47
Leilighet 4004	0,61 %	kr 97,62	kr 73,63	kr 23,99
Leilighet 4005	0,58 %	kr 92,08	kr 69,46	kr 22,62
Leilighet 4006	0,61 %	kr 96,48	kr 72,77	kr 23,70
Leilighet 4007	0,49 %	kr 78,14	kr 58,94	kr 19,20
Leilighet 4008	0,64 %	kr 101,28	kr 76,39	kr 24,88
Leilighet 4009	0,70 %	kr 111,92	kr 84,42	kr 27,50
Leilighet 4010	0,50 %	kr 79,23	kr 59,76	kr 19,47
Leilighet 4011	0,48 %	kr 75,90	kr 57,25	kr 18,65
Leilighet 4012	0,64 %	kr 100,92	kr 76,13	kr 24,80
Leilighet 4013	0,69 %	kr 109,03	kr 82,24	kr 26,79
Leilighet 4014	0,50 %	kr 79,58	kr 60,03	kr 19,55
Leilighet 4015	0,47 %	kr 75,19	kr 56,72	kr 18,47
Leilighet 4016	0,46 %	kr 73,74	kr 55,62	kr 18,12
Leilighet 4017	0,82 %	kr 129,60	kr 97,76	kr 31,84
Leilighet 4018	0,61 %	kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 4019	0,50 %	kr 78,85	kr 59,48	kr 19,37
Leilighet 4020	0,48 %	kr 76,66	kr 57,83	kr 18,84
Leilighet 4021	0,70 %	kr 111,21	kr 83,89	kr 27,32
Leilighet 5001	0,49 %	kr 77,37	kr 58,36	kr 19,01
Leilighet 5002	0,64 %	kr 101,28	kr 76,39	kr 24,88
Leilighet 5003	0,50 %	kr 79,23	kr 59,76	kr 19,47
Leilighet 5004	0,61 %	kr 97,62	kr 73,63	kr 23,99
Leilighet 5005	0,58 %	kr 92,08	kr 69,46	kr 22,62
Leilighet 5006	0,61 %	kr 96,48	kr 72,77	kr 23,70
Leilighet 5007	0,49 %	kr 78,14	kr 58,94	kr 19,20
Leilighet 5008	0,64 %	kr 101,28	kr 76,39	kr 24,88
Leilighet 5009	0,70 %	kr 111,92	kr 84,42	kr 27,50
Leilighet 5010	0,50 %	kr 79,23	kr 59,76	kr 19,47
Leilighet 5011	0,48 %	kr 75,90	kr 57,25	kr 18,65
Leilighet 5012	0,64 %	kr 100,92	kr 76,13	kr 24,80
Leilighet 5013	0,69 %	kr 109,03	kr 82,24	kr 26,79
Leilighet 5014	0,50 %	kr 79,58	kr 60,03	kr 19,55
Leilighet 5015	0,47 %	kr 75,19	kr 56,72	kr 18,47

Leilighet 5016	0,46 %	kr 73,74	kr 55,62	kr 18,12
Leilighet 5017	0,82 %	kr 129,60	kr 97,76	kr 31,84
Leilighet 5018	0,61 %	kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 5019	0,50 %	kr 78,85	kr 59,48	kr 19,37
Leilighet 5020	0,48 %	kr 76,66	kr 57,83	kr 18,84
Leilighet 5021	0,70 %	kr 111,21	kr 83,89	kr 27,32
Leilighet 6005	0,58 %	kr 92,08	kr 69,46	kr 22,62
Leilighet 6006	0,61 %	kr 96,48	kr 72,77	kr 23,70
Leilighet 6007	0,49 %	kr 78,14	kr 58,94	kr 19,20
Leilighet 6008	0,64 %	kr 101,28	kr 76,39	kr 24,88
Leilighet 6009	0,70 %	kr 111,92	kr 84,42	kr 27,50
Leilighet 6010	0,50 %	kr 79,23	kr 59,76	kr 19,47
Leilighet 6011	0,48 %	kr 75,90	kr 57,25	kr 18,65
Leilighet 6012	0,64 %	kr 100,92	kr 76,13	kr 24,80
Leilighet 6013	0,69 %	kr 109,03	kr 82,24	kr 26,79
Leilighet 6014	0,50 %	kr 79,58	kr 60,03	kr 19,55
Leilighet 6015	0,47 %	kr 75,19	kr 56,72	kr 18,47
Leilighet 6016	0,46 %	kr 73,74	kr 55,62	kr 18,12
Leilighet 6017	0,82 %	kr 129,60	kr 97,76	kr 31,84
Leilighet 6018	0,61 %	kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 6019	0,50 %	kr 78,85	kr 59,48	kr 19,37
Leilighet 6020	0,48 %	kr 76,66	kr 57,83	kr 18,84
Leilighet 6021	0,70 %	kr 111,21	kr 83,89	kr 27,32
Leilighet 7005	0,58 %	kr 92,08	kr 69,46	kr 22,62
Leilighet 7006	0,71 %	kr 112,68	kr 85,00	kr 27,69
Leilighet 7008	0,76 %	kr 120,38	kr 90,80	kr 29,58
Leilighet 7009	0,70 %	kr 111,92	kr 84,42	kr 27,50
Leilighet 7010	0,50 %	kr 79,23	kr 59,76	kr 19,47
Leilighet 7011	0,48 %	kr 75,90	kr 57,25	kr 18,65
Leilighet 7012	0,64 %	kr 100,92	kr 76,13	kr 24,80
Leilighet 7013	0,69 %	kr 109,03	kr 82,24	kr 26,79
Leilighet 7014	0,50 %	kr 79,58	kr 60,03	kr 19,55
Leilighet 7015	0,47 %	kr 75,19	kr 56,72	kr 18,47
Leilighet 7016	0,46 %	kr 73,74	kr 55,62	kr 18,12
Leilighet 7017	0,82 %	kr 129,60	kr 97,76	kr 31,84
Leilighet 7018	0,61 %	kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 7019	0,50 %	kr 78,85	kr 59,48	kr 19,37
Leilighet 7020	0,48 %	kr 76,66	kr 57,83	kr 18,84
Leilighet 7021	0,70 %	kr 111,21	kr 83,89	kr 27,32
Leilighet 8005	0,58 %	kr 92,08	kr 69,46	kr 22,62
Leilighet 8006	0,71 %	kr 112,68	kr 85,00	kr 27,69
Leilighet 8008	0,76 %	kr 120,38	kr 90,80	kr 29,58
Leilighet 8013	0,69 %	kr 109,03	kr 82,24	kr 26,79
Leilighet 8014	0,50 %	kr 79,58	kr 60,03	kr 19,55
Leilighet 8015	0,47 %	kr 75,19	kr 56,72	kr 18,47
Leilighet 8016	0,46 %	kr 73,74	kr 55,62	kr 18,12
Leilighet 8017	0,82 %	kr 129,60	kr 97,76	kr 31,84
Leilighet 8018	0,61 %	kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 8019	0,50 %	kr 78,85	kr 59,48	kr 19,37
Leilighet 8020	0,48 %	kr 76,66	kr 57,83	kr 18,84
Leilighet 8021	0,70 %	kr 111,21	kr 83,89	kr 27,32
Leilighet 9013	0,69 %	kr 109,03	kr 82,24	kr 26,79
Leilighet 9014	0,65 %	kr 103,84	kr 78,33	kr 25,51
Leilighet 9016	0,64 %	kr 101,66	kr 76,68	kr 24,98
Leilighet 9018	0,61 %	kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 9019	0,50 %	kr 78,85	kr 59,48	kr 19,37
Leilighet 9020	0,48 %	kr 76,66	kr 57,83	kr 18,84

Leilighet 9021	0,70 %		kr 111,21	kr 83,89	kr 27,32	
Sum	**100,00 %**		**kr 15 875,64**	**kr 11 975,00**	**kr 3 900,64**	
				kr 9 340,50	**Rentekostnad etter skatt**	

						Endring ved eventuell 0,50% økning i rente
	Gj. snitt	Gj. snitt for alle leiligheter	kr 94,50	kr 71,28	kr 23,22	kr 7,44
	Median	Median	kr 96,85	kr 73,05	kr 23,79	
	Max	Max (største leilighet)	kr 140,57	kr 106,04	kr 34,54	
	Min	Min (minste leilighet)	kr 73,74	kr 55,62	kr 18,12	

Protokoll til årsmøte 2026 for ULVEN T BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923400680
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Construction City - Mekkeriet - 1 etasje, bygg D.

Antall stemmeberettigede som deltok: 77
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 23

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:**
> Henning Steen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Thue og Yelda Moradi Olsen er 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 2025

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2025.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap 2025 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Oppdatering av vedtekter § 1-2

Vedtektene pkt 1-2 (2) lyder «Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.»

Dette foreslås endret til «Valg og endring av forretningsfører avgjøres av årsmøtet.»

Begrunnelse

Dette er en historisk standardformulering OBOS har medtatt i sine vedtekter som presenteres nye borettslag.

Vedtekter er primært ment å regulere forholdet mellom andelseierne internt i selskapet, og binder som sådan ikke selskapet mot tredjeparter. Vanligvis ligger avtaler, alminnelig drift og forvaltning under styret.

Det er ingen grunn til at en markedsaktør skal settes i en slik særstilling som vedtektene gjør, hvilket kompliserer vanlige anbudsrunder og drift i et marked med konkurranse.

Valg av, og bytte av revisor er etter loven tillagt generalforsamlingen. Dette avgjøres med simpelt flertall. Det er ingen grunn til at det skal være strengere krav til valg av forretningsfører enn valg av revisor. Som nevnt vil et slikt valg naturlig tilligge styret som vanlig forvaltning, men for å balansere hensynet til grundig saksbehandling foreslås avgjørelsen, i likhet med revisorvalg, å være opp til årsmøtet med simpelt flertall.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene oppdateres i tråd med beskrivelse
>
> ✓ **Vedtatt. 50 for - 22 mot - 5 blanke**

7. Tilknytning til Ulven vel

Den 03.05.2024 ble Ulven Velforening opprettet med formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være pådriver for stedets sosiale og fysiske miljø og beboernes trivsel og sikkerhet på Ulven. Mer om velforeningen virke kan leses om i vedlegg 1.

I forbindelse med etableringen av Ulven velforening, og den videre utviklingen av et robust nærmiljø, er det behov for å oppdatere vedtektene i de enkelte boligselskapene på Ulven. Oppdateringen skal sikre en felles, solidarisk forpliktelse til å bidra til et godt nærmiljø gjennom deltakelse i foreningen.

Det foreslås derfor at følgende vedtektsendringer fremlegges boligselskapet for behandling på årsmøtet:

Vedtektenes Kapitel 10 blir endret med ny overskrift til

«Utomhusarealer, Søppelsuganlegg og Velferdstilbud»

Det tillegges under kapitel 10 et nytt punkt:

«10-4 Velferdstilbud

Borettslaget er medlem av Ulven Velforening som har formål å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være en pådriver for aktiviteter og kultur på Ulven med sikte på å skape godt naboskap

og trivsel for beboerne. Gjennom medlemskapet i velforeningen representerer borettslaget andelseiernes interesser i nærmiljøet. Borettslaget hefter med den til enhver tid gjeldende kontingent i Velforeningen. Kontingenten som fastsettes per leilighet viderefaktureres seksjonene.

Styret i borettslaget skal oppnevne én representant til Velforeningens styre. Utmeldelse fra Ulven Velforening skal behandles i borettslagets årsmøte med gyldig vedtak.»

Nåværende punkt '10-4 Endring' med sin nåværende tekst, flyttes ned til som pkt. 10-5.

Den foreslåtte vedtektsendringen er godkjent av OBOS, representert ved OBOS Samfunnsarena AS på vegne av Ulven AS.

Forslag til vedtak:
Vedtektene oppdateres med tilknytning til velforening som angitt i beskrivelse

✓ **Vedtatt.**

8. Digital avstemning

Fremmet av: Nina Garshol Hansen

Muliggjøre enkel tilgang til å stemme digitalt.

Burde være egentlig være klart før årsmøte 2026

Styrets innstilling
Forslaget avvises. Iht lov og vedtekter er det styret som bestemmer årsmøtets form. Årsmøtet har ingen instruksjonsmyndighet mtp myndighet lagt direkte til styret. Unntaket fra styrets enerett på dette området er om minimum 10% av andelseierne krever fysisk møte, hvilket styret i så tilfelle må avholde.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

9. 11G/ Ulvenstua

Fremmet av: Nina Garshol Hansen

Jeg ønsker en avstemning om å avslutte leieforholdet med OBOS til første mulige dato

Styrets innstilling
Forslaget avvises da leiekontrakten har bindingstid ut september 2027, og et nytt årsmøte uansett vil avholdes før den tid. Saken behandles sammen med sak 10.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk saken under møtet.**

10. Kjøp av Ulvenstua / 11G

For english text, see attachment 3/vedlegg 3.

Kjøp av Selma Ellefsens vei 11G/Ulvenstua er en viktig prinsipiell sak som har vekket stort engasjement, derfor velger styret å sende ut mest mulig informasjon på forhånd slik at beslutningen på årsmøtet kan tas på et så godt grunnlag som mulig.

1. Bakgrunn

Ulven T borettslag ble bygget uten ekstra arealer til fellesrom, aktivitetsrom eller styrerom. Det har siden innflytting i 2022 vært en forståelse mellom OBOS og kjøpere at dette er uheldig og ikke bygger opp under det nærmiljøet OBOS ønsker og har markedsført.

Styret har lenge vært i kontakt med OBOS og etterspurt løsninger. Da lokalet ble ledig etter et tidligere leieforhold våren 2025, fikk vi derfor et tilbud om å kjøpe 11G for en gunstig pris på 4.000.000 kr (kostpris).

Dette ble hastepresentert på årsmøtet 2025, der stemmene fordelte seg slik:
- 40 for kjøp (60%)
- 27 mot kjøp (40%)

Ettersom en slik investering krever 2/3 flertall (67%), ble det ingen kjøp av lokalet.

Styret valgte, på bakgrunn av flertallets ønske om et felleslokale, og heller ta over den eksisterende leiekontrakten for 11G. Slik ønsket vi å få oversikt over behov, bruk og å kunne tilrettelegge for et mer sosialt fellesskap for alle.

En viktig forutsetning som er endret siden forrige årsmøte er at Nabolagshuset er nedlagt.

2. Bruk av lokalet under leieperioden så langt

Borettslaget overtok leieforholdet for 11G/Ulvenstua 6. juni 2025. Vibbo-bookingkalender ble først satt opp 6. oktober 2025, og det er fra da vi har god nok statistikk.

I løpet av ca. de 6 månedene med Vibbokalender er lokalet booket 140 ganger av beboere fra alle fem oppgangene. Lokalet har vært booket 52% av dagene - det vil si over annenhver dag.

2.1 Hva brukes lokalet til?

Det er registrert 38 ulike arrangementstyper. Her er fordelingen etter hovedkategori:
(Se tabell 1 i vedlegg 3)

De fleste bookinger er sosiale arrangementer - bursdager og private selskaper står for ca. 2/3 av all bruk.

2.2. Åpne arrangementer for alle beboere

I tillegg til privat bruk har det vært arrangert flere åpne aktiviteter som alle beboere kunne delta på, som blant annet:

- Fotballkamp på storskjerm
- Strikkekveld
- Kaffe- og kakeutdeling før jobb
- Perlekveld
- Halloweenfest
- Vokslyskake-verksted
- Vinsmakingskurs
- Beboerinformasjonsmøte
- Vårrusken

I tillegg har det vært bruk uten oppgitt formål.

2.3 Når brukes lokalet?

Lørdag er den mest populære dagen - lokalet er booket over 2/3 av alle lørdager (68%). Fredag og søndag er også populære. Hverdagene har jevn bruk rundt 38–55%.
(Se tabell 2 i vedlegg 3)

November var den travleste måneden med 44 bookinger – opptil tre bookinger samme dag, fulgt av mars (21) og oktober (19).

2.4 Helg og hverdag

Helgen (fredag–søndag) står for 61 av 140 bookinger (44%). I helgen brukes lokalet nesten utelukkende sosialt: 89% av helgebookingene er bursdag eller privat arrangement. Møter og styrearbeid foregår på hverdager.

2.5 Ekstern utleie

Lokalet har vært leid ut til eksterne seks ganger via beboere, til en pris av 500 kr per gang. Det gir en samlet inntekt på 3 000 kr i perioden. Når vi leier et lokale settes det begrensninger for hvordan det kan benyttes. Det har derfor ikke vært mulig å fremleie lokalet til eksterne aktører.

2.6 Oppsummering

Ulvenstua har på kort tid blitt et aktivt felleslokale for borettslaget. Lokalet brukes til et bredt spekter av arrangementer - fra bursdagsfeiringer og middagsselskaper til styremøter, teatergrupper, strikkekveld og vinsmakingskurs. Beboere fra alle oppgangene har booket lokalet, og det er jevn bruk gjennom hele uken.

Med 52% bruksrate er det fortsatt kapasitet for flere som ønsker å ta lokalet i bruk.

3. Økonomi

Borettslaget har en god økonomi og drives effektivt.

Når det gjelder økonomi generelt, så er det gjort store besparelser det siste året (se detaljer i årsrapporten).

Blant annet er det gjennomført energikartlegging og søkt om grønt lån etter at nye regler fra januar 2026 vektlegger fjernvarme tyngre enn tidligere. Søknaden ble innvilget, og IN-lånet har fått bedre rente! Dette medfører en besparelse på ca. 445.000 kr i året.

Selma Ellefsens vei 11G / Ulvenstua koster 4.000.000 kr, hvorav 1.000.000 kr hentes fra miljøkonto fra OBOS og sparekonto og 3.000.000 kr lånes fra OBOS-banken til 4.79%. Andelen av gjeld som føres på den enkeltes skattemelding motsvarer tilsvarende andel av verdi i eiendommen. Dette vil med tanke på gjeld/formue gi en nullsum. Andelen av gjeld er ikke en del av IN-ordningen, og kan ikke nedbetales individuelt.

Lånekostnaden for Ulvenstua utgjør 144.000 kr i året, med tillegg av avdrag på 47.000 kr blir årlig betalt beløp til OBOS 191.000 kr. Et beløp som til sammenligning er langt mindre enn halvparten av årlig besparelse på IN-lånet alene. **Det presiseres at samtlige kostnader betales av borettslaget og kommer ikke på beboers faktura. Det er ikke nødvendig å øke felleskostnadene.**

Månedlig leie er per i dag ca. 10 500 kr.
Til sammenligning er rentekostnad for lån på 3MNOK 9 340 kr per måned etter gjeldsrentefradrag. I begge tilfeller tilkommer månedlige felleskostnader til lokalet på 6 250 kr, samt diverse utgifter til vedlikehold (300 kr), renhold (500 kr), forsikring (0 kr), strøm (500 kr), internett (0 kr), forbruksvarer (200 kr) og diverse (300 kr), anslagsvis 1 800 kr per måned. Sistnevnte beløp tilstrebes dekket av utleieinntekter.

Kjøp av Ulvenstua er gunstigere enn å leie, og grunnet store besparelser det siste året kan kjøp gjøres uten at kostnadsnivået i borettslaget økes.

Se vedlegg 4 for oversikt over beløpene tilknyttet din leilighet ved kjøp av Ulvenstua.

4. Fordeler ved kjøp

- Borettslaget gjør økonomisk sett et godt kjøp i fast eiendom.

- Kapitalkostnaden ved å eie er lavere en husleien ved å leie.
- Borettslaget får et felleslokale som alle beboere kan benytte. Felleslokalet brukes allerede aktivt og vil bli en bærebjelke for sosialt samvær og trivsel.
- Vi får full kontroll over bruk og slipper usikkerhet og nye leietakere – som kan medføre f.eks lukter, lyder og biltrafikk.
- Ulven T kan bidra til synergier mellom naboborettslagene, vi kan for eksempel tilby bruk av Ulvenstua mens Ulvenkroken kan tilby bruk av treningsrom, noe som bidrar til å bygge miljø.
- Eierskap åpner for helt andre muligheter med tanke på innredning, herunder uteområdet, samt utleie til eksterne aktører eller funksjoner i beredskapsøyemed.

5. Ulemper ved kjøp

- Ulvenstua vil kreve administrasjon og oppfølging fra styret.
- Kjøpet binder kapital.

6. Konklusjon

Styrets mandat er å lede borettslaget i en retning som er til det beste for felleskapet over tid, og vi er satt til å forvalte felleskapets interesser. Dette oppnås gjennom å skape et godt nærmiljø, og trivsel og interaksjon mellom beboerne.

Ut fra en totalvurdering og basert på det mandatet styret er gitt, mener styret at borettslaget er best tjent med å kjøpe Selma Ellefsens vei 11G/Ulvenstua.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til kjøp av Ulvenstua/11G. Andelen som lånefinansieres gis førsteprioritets pant.
>
> ✓ **Vedtatt. 55 for - 20 mot - 2 blanke**

11. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 468 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 468 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Henning Steen

Følgende stilte til valg:
Henning Steen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sten Rune Kristiansen
Nzimirro Adam Obiora
Kristine Vedal

Følgende stilte til valg:
Sten Rune Kristiansen
Nzimirro Adam Obiora
Kristine Vedal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Lystad
Yelda Moradi Olsen
Kjersti Thue

Følgende stilte til valg:
Tone Lystad
Yelda Moradi Olsen
Kjersti Thue

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sten Rune Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Sten Rune Kristiansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Henning Steen

Følgende stilte til valg:
Henning Steen

HUSORDENSREGLER FOR

ULVEN T BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 09.11.2021

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

§ 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.

BESKYTTET

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

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

§ 5 Bruk av takterrasse og fellesrom

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

§ 6 Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

§ 7 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer 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 godkjennelse 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.

BESKYTTET

§ 9 Parkering

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

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 12 Brudd på husordensreglene

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

§ 13 Endring av husordensreglene

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

BESKYTTET

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..

Vedtekter

for Ulven T borettslag org nr 923 400 680

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

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

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

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

Den Prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

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

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

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

Ved beregning av Indeksregulert Opprinnelig kjøpesum, anvendes den nyeste

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

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

1. Indeksen som må anses å ha overtatt den posisjon som bruktboligprisstatistikken utgitt av Eiendom Norge har i dag, jf punkt 21.3.1. bokstav b).

2. Statistisk Sentralbyrås (SSB) prisindeks for brukte boliger, og slik at følgende av SSB's indeksvariabler legges til grunn:
   - Prisindeks for brukte boliger etter boligtype og region, kvartalsindeks (2015=100)
   - Boligprisindeks (statistikkvariabel)
   - Oslo og Bærum (region), eventuelt det mest avgrensede statistiske området eller region som Oslo er en del av
   - Blokkleiligheter (boligtype)

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår

(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

3-4 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL

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

4. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(14) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, leilighetens ventilsjonsaggregat /anlegg, kjøkkenventilator og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.
Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.Styret og dets vedtak

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og

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

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene på Ulven

10-1 Utomhuseiendommen
Sameiet, som borettslaget er en del av, har iht. særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inklusive veiarealer i prosjektet Ulven. Utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuseiendommen. Sameiet vil være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten. Sameiet har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen.

10-2 Eierandel i utomhuseiendommen
Eier av Utomhuseiendommen har rett til, med 6 måneders skriftlig varsel, å kreve at Sameiet vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m^2 bebygd areal i Sameiet sett i forhold til det totale antall m^2 bebygd areal i Ulven på overtakelsestidspunktet. Eier av Utomhuseiendommen har rett til å gjøre nødvendige justeringer i eierbrøken som følge av endringer i prosjektet og fastsette vedtekter for det tingsrettslige sameiet.
Spørsmålet om overtakelse av ideell andel i felleseiendommen behøver ikke å behandles i Sameiets årsmøte.

10-3 Deltakelse i søppelsuganlegg
Det etableres også et felles søppelsuganlegg for boligselskapene på Ulven. Sameiet har en ideell eierandel i anlegget, og er forpliktet til å benytte søppelsuganlegget som avfallshåndteringsløsning.

10-4 Endring
Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene i på Ulven kan kun endres med samtykke fra Ulven AS eller den selskapet utpeker.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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 T BORETTSLAG

OVERSIKT OVER BODER

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

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

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

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


ULVEN B3
ULVEN AS
ARCASA arkitekter as
FORDELING AV BODER
BYGG-A-B-C-DE-F

Vedlegg E25



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN. KNTR.

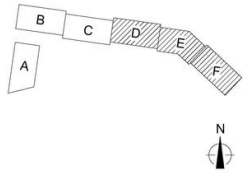
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:

ULVEN B3

SELMA ELLEFSENSVEI 11, 0581 OSLO

GNR: 122 BNR: 407 M.FL.

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:

ULVEN AS

c/o Obos Nye Hjem
Postboks 6666, St.Olavs plass
0129 OSLO

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:

RAMMESØKNAD

TEGNINGSNAVN/TITTEL:

PLAN 4. ETG DEF

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2403	16.05.18	CSA / TSW	1:100/ A1

TEGN.NR.: E25_A11-0-004-DEF REV:

UTSKRIFTSDATO: 16.05.2018 13:28:27

FILARKIV: C:\Users\shima\Documents\UB3_Bygg A-F_ARK_shima.rvt

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/22925-9	Anne Frøydis Linnerud	16.04.2026

Adresse: Selma Ellefsens vei 11A
Eiendom: 122/407
Ansvarlig søker: SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakshaver: ULVEN BOLIG AS

Pålegg om uavhengig kontroll

Plan- og bygningsetaten viser til varsel om pålegg om uavhengig kontroll, datert 11.02.2026 og tilsynsrapport datert 13.01.2026.

Dere har sendt inn svar på tilsynsrapporten 06.03.2026, som redegjør for ett av avvikene. Redegjørelsen bekrefter at en del av beslagene ikke har tilfredsstillende fall og avviket kan derfor ikke lukkes før forholdet er rettet. Dere har ikke gitt noe svar på avvik 2. De to avvikene må sees i sammenheng.

Vedtak om uavhengig kontroll

Kommunen kan etter en konkret vurdering av tiltaket stille krav om uavhengig kontroll, når det på grunnlag av planbestemmelser, forhåndskonferanse, søknadsbehandlingen eller ved tilsyn anses å foreligge forhold som gjør det nødvendig med kontroll for å sikre kvalitet i det ferdige byggverket. Det følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 24-1 og byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3.

På bakgrunn av tilsynsrapport og konstaterte avvik knyttet til nedfall av is og snø fra fasaden, samt fuktskader ved vindusbeslag, vurderer vi det av sikkerhetsmessige grunner som svært viktig at tiltaket er gjenstand for en uavhengig kontroll med utførelse.

Vi har mottatt noe dokumentasjon på ett av avvikene, som bekrefter at forholdet ikke er tilfredsstillende. Plan- og bygningsetaten opprettholder derfor krav om uavhengig kontroll, jf. SAK10 §14-3.

Vi pålegger uavhengig kontroll av følgende ansvarsområde i tiltaket:

- UTF Blikkenslagerarbeider tkl. 2 A Hansen Gruppen AS org. nr. 963544731

Dersom det er flere foretak som har ansvar for kontrollområdene må ansvarlig søker identifisere og formidle dette til tiltakshaver.

Kontrollen skal være uavhengig jf. pbl. §§ 23-7, 24-2 og SAK10 § 14-1. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Kontrollen skal angis i gjennomføringsplanen og beskrives i erklæring om ansvarsrett for kontroll.

Begrunnelse for avgjørelsen

Det er kommet inn merknaden i byggesaken fra beboere som har varsel om nedfall av snø og is. Vi gjennomførte besiktigelse av fasadene 13.01. og 04.02.2026. og skrev tilsynsrapport etter mottatt dokumentasjon. Vi har konstatert forhold som avviker fra TEK17. Vi har gjort rede for avvikene i tilsynsrapporten.

Innholdet i kontrollen

I samsvar med SAK10 § 14-7 fjerde ledd skal følgende kontrolleres:

a. at ansvarlig utførende har rutiner for kvalitetssikring av arbeidet som skal utføres innenfor kontrollområdet i henhold til relevante krav i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og at rutinene og kravene er fulgt og dokumentert.
b. at produksjonsunderlaget er tilgjengelig på byggeplassen og at tiltaket blir utført i henhold til produksjonsunderlaget.
c. at nødvendig produktdokumentasjon er tilgjengelig, og at produktene brukes i samsvar med forutsetningene.
d. at avvik lukkes ved å etterkomme kontrollerendes merknad eller ved verifikasjon av samsvar med tekniske krav. Der avvik ikke lukkes skal det gis melding om dette, jf. § 12-5 første ledd bokstav d.

Foretak som påtar seg ansvar for uavhengig kontroll er selv ansvarlig for å identifisere hvilke områder av tiltaket som er nødvendig å kontrollere. På bakgrunn av tilsyn og for å sikre at det ferdige byggverket er i tråd med forskriftskravene, må uavhengig kontroll minimum:

- Kontrollere at utførelse av beslag rundt og under vinduer er i samsvar med forskriftskrav i TEK17 § 10-3 annet ledd.
- Kontrollere om fuktskadene i teglforblendingen krever vedlikehold utover endring og utbedring av beslag og om utførelsen er i samsvar med TEK17 § 13-9.
- Kontrollere om det har oppstått fuktskader i bakenforliggende del av vegg rundt vinduene og om utførelsen er i samsvar med TEK17 § 13-9.

Vi har følgende merknader til mottatt dokumentasjon, som i tillegg til overnevnte må vurderes i kontrollen:

- Vi har mottatt dokumentasjon på at fall på sålbenkbeslagene ikke er i henhold til preaksepterte løsninger for en del av vinduene. Kontrollen må avdekke ytterligere omfang av avviket.

- Vi har mottatt redegjørelse fra ansvarlig prosjekterende, datert 23.01.2026, som viser til at Byggdetalj *520.415 Beslag mot nedbør*, ligger til grunn for prosjekteringen. I mottatt dokumentasjon, 02.03.2026, er det vedlagt foto hvor sålbenkbeslag ikke ser ut til å følge løsningene i byggdetaljen for oppbrett, hjørner og dryppkant. Det må dokumenteres at alle krav i byggdetaljen er fulgt.
- Foto viser at snø har smeltet bort mot vindu og sidekanter, og dannet is mot midten av sålbenkbeslaget. Det må vurderes om det er varmegjennomgang i vegg ved vinduer eller om hulrom bak teglfasade danner temperaturforskjeller som påvirker smelte-fryse prosessen på sålbenkbeslagene.
- Det må vurderes om beslagene rundt vinduer og gesims har tilfredsstillende lufting.

Dersom beslagene ikke følger byggdetaljen som det vises til, må ansvarlig prosjekterende (PRO) fremlegge analyse av løsningene. Avvik fra preaksepterte ytelser skal vurderes gjennom uavhengig kontroll.

Foretaket som gjennomfører kontrollen, skal være uavhengig. Når kontrollen er gjennomført skal foretaket sende inn kontrollrapport og avviksrapportering, samt dokumentasjon på hvordan konstaterte avvik er lukket, til etaten for gjennomgang.

Det er i denne saken konstatert nedfall av is og snø. Kontrollen skal avdekke hvor feilen ligger og få den rettet.

Videre saksgang

Plan- og bygningsetaten vil når vi har mottatt erklæring om ansvar for kontroll, oppdatert gjennomføringsplan, kontrollrapport, avviksrapportering, og dokumentasjon på hvordan avvik er lukket, vurdere videre oppfølging.

Dersom vi ikke mottar tilstrekkelig dokumentasjon, vil vi vurdere videre oppfølging hvor vi kan kreve sakkyndig bistand eller tekniske prøver for tiltakshavers regning. Hjemmel for dette finnes i pbl. § 25-2.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss på tlf. 489 58 701 eller på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no dersom dere har spørsmål. Husk å oppgi saksnummer i emnefeltet.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

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

Regelverk som er brukt

- Kommunens anledning til å kreve kontroll etter en konkret vurdering fremgår av pbl. § 24-1 og SAK10 § 14-3.
- Ansvarlig kontrollerende foretaks ansvar fremgår av pbl. § 23-7 SAK10 § 12-5.
- Krav til gjennomføring av kontrollen fremgår av pbl. § 24-2.
- Tiltakshavers ansvar fremgår av pbl. § 23-2 og SAK10 § 12-1.

Vennlig hilsen

Anne Frøydis Linnerud
saksbehandler
seksjon tilsyn

Linn-Kristin Thørring Storvik
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Mottakere:
ULVEN BOLIG AS

Kopi til:
SWECO ARCHITECTS AS

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.09.2025
	201710787 - 227 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vilde Wøien	

Adresse:	SELMA ELLEFSENS VEI 11	Eiendom:	122/407/0/0
Tiltakshaver:	ULVEN BOLIG AS	Søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Vi trenger flere opplysninger for å behandle søknaden - Selma Ellefsens vei 11

Plan- og bygningsetaten viser til søknaden om ferdigattest som vi mottok 14.02.2025 .Vi trenger flere opplysninger for å kunne behandle og fatte vedtak i saken.

Send oss opplysningene innen 07.10.2025

For å unngå at saken blir avsluttet, må dere sende oss de nødvendige opplysningene innen fristen. Saksbehandlingstiden beregnes fra den datoen søknaden er komplett. Tiden dere bruker på å gjøre søknaden komplett, regnes ikke med i saksbehandlingstiden. Dere kan lese mer om reglene for saksbehandlingstider i plan- og bygningsloven § 21-7.

- Bekreftelse på at Bymiljøetaten har overtatt følgende anlegg: - offentlig gatetun S7 - offentlig torg S4 - del av Ulvenveien langs planområdet Eventuell privat grunn innenfor de regulerte offentlige arealene skal være fradelt og overført til kommunen
    - følgende tiltak skal være opparbeidet og godkjent av Bymiljøetaten: - offentlig gatetun S7 - offentlig torg S4 - tilliggende del av Ulvenveien
    - gjelder deler som må være opparbeidet for det enkelte byggetrinn, jf. vilkår for dispensasjon fra S-4832 §17 for gatetunet og torget.
    - dere har ikke sendt overtakelsesprotokoll for tilliggende del av Ulvenveien. I dokument 220 fil 5 har dere sendt overtakelseprotokoll for gatetun S7 og offentlig torg S4.
- driftstillatelse for heis

- gjelder bygg A-E

Informasjon om forhold som kan påvirke byggesaken

Merknader om farlige fallende isklumper fortsatt er til vurdering. Ved behov for flere opplysninger vil vi etterspørre dette i et eget brev.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/. Her kan dere også følge saken i Saksinnsyn. Har dere spørsmål om søknaden, kan dere kontakte saksbehandler på 477 81 801 og på e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no. E-posten til vårt postmottak kan også sendes som kopi til saksbehandler: vilde.woien@pbe.oslo.kommune.no

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

Vilde Wøien - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.06.2022
Torill Solberg Wikstrøm	201710787 - 207 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

Adresse:	SELMA ELLEFSENS VEI 11	Eiendom:	122/407/0/0
Tiltakshaver:	ULVEN BOLIG AS	Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Selma Ellefsens vei 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket om oppføring av to boligblokker (felt B3 bygg A og B-F) som vi mottok 24.05.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg F og næringsarealene og tilhørende uteareal.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Sluttrapport for forurenset grunn
- Sluttrapport med avfallsplan

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.2022.

Midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av uteoppholdsareal/beplanting

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

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

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

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

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

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

Vilkår for ferdigattest

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

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

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201710787

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

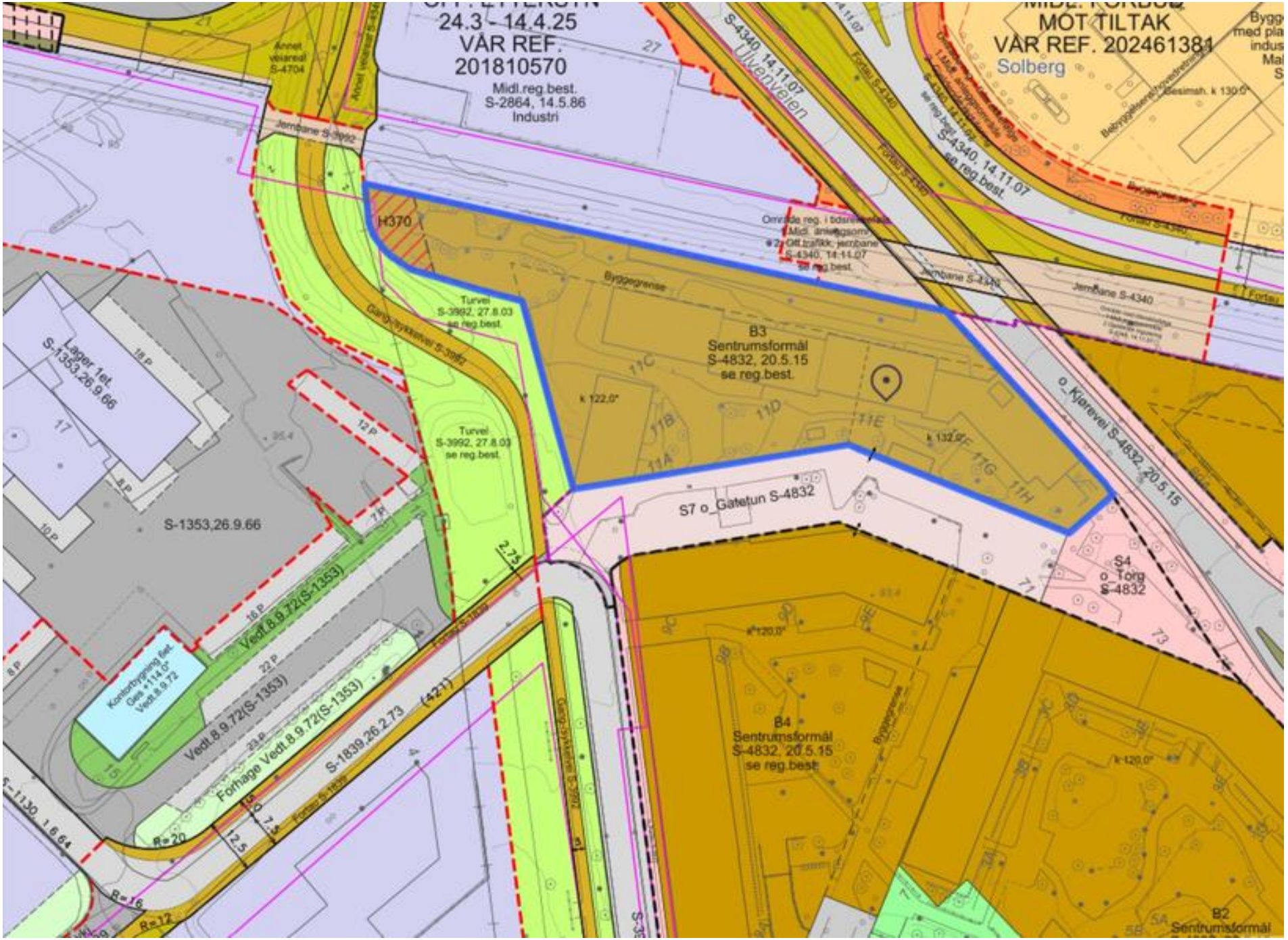
Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

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

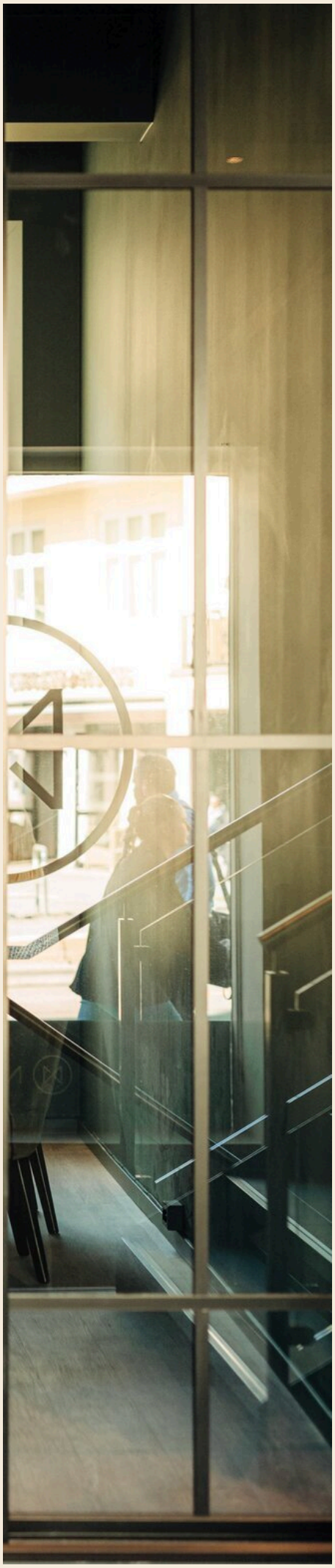

24.3 - 14.4.25
VÅR REF.
201810570
Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Industri
MOT TILTAK
VÅR REF. 202461381
Solberg
S-4340, 14.11.07
Ulvenveien
Jernbane S-3992
Jernbane S-4340
H370
Byggegrense
Turvei
S-3992, 27.8.03
se reg.best.
B3
Sentrumsformål
S-4832, 20.5.15
se reg.best.
o_Kjørevei S-4832, 20.5.15
S7 o_Gatetun S-4832
S4
o_Torg
S-4832
B4
Sentrumsformål
S-4832, 20.5.15
se reg.best.
B2
Sentrumsformål
Lager 1et.
S-1353,26.9.66
S-1353,26.9.66
Vedl.8.9.72(S-1353)
Forhage Vedl.8.9.72(S-1353)
S-1839,26.2.73
Kontorbygning 4et.
Ges.+114.0
Vedl.8.9.72
Gang/sykkelvei S-3992
Fortau S-4340
Annet veganal S-4704
k 122.0
k 132.0
k 120.0
R=20
R=16
R=12

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0105/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Selma Ellefsens vei 11E 0581 OSLO
Matrikkel: Gnr 122, bnr 407, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Joakim Hjelm

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322