NORDVIK

Selma Ellefsens vei 3G

3 soverom | 82 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Selma Ellefsens vei 3G

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
173	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.09.2026

Nøkkelinformasjon



Svært lekker 4-roms leilighet med solrik balkong. Betydelig oppgradert i 2024. IN-ordning. Felles takterrasser. Garasje*

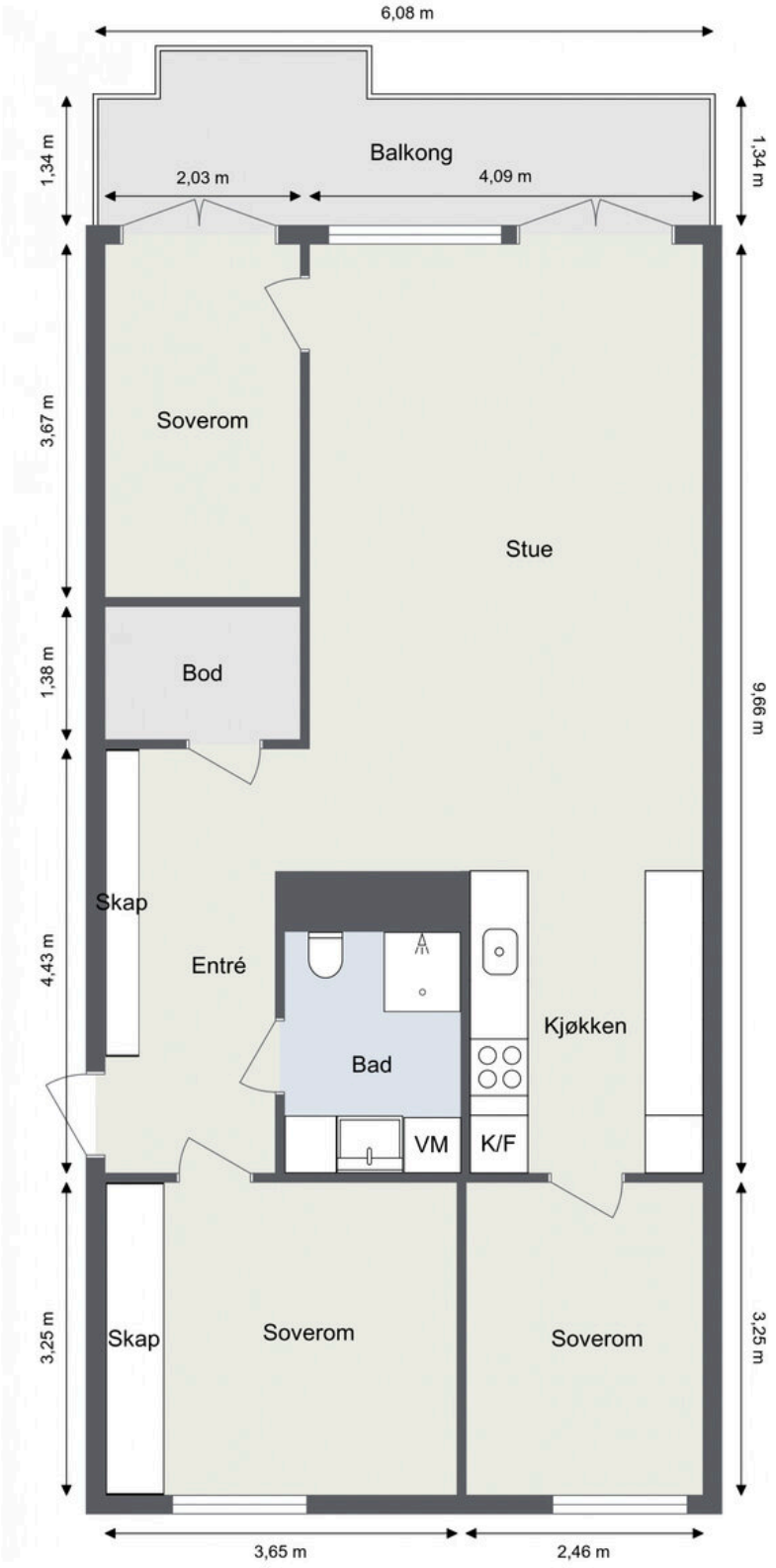
Prisantydning	**4 790 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**7 911 696,-**
Fellesgjeld	**3 112 200,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**17 996,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Selma Ellefsens vei 3G, presentert av Anders Myren Røste ved Nordvik Bygdøy Allé. En svært innbydende 4-roms leilighet med god planløsning og strøken nybygg-standard. Boligen er en del av det populære borettslaget Ulven Park med sine hyggelige internveier, beplanting, pergola, balløkke og sitteplasser. I tillegg er det felles takterrasser, sykkelparkering, skismøring, treningsrom og hobbyrom med diverse spill.

Høydepunkter:
Fiskebensparkett, kjøkken og malte overflater (2024)
Balkong på 9 kvm med gode solforhold
Leiligheten disponerer bod i kjeller
Pent opparbeidet gårdsrom og felles takterrasser
Varmtvann inkludert i felleskostnadene
IN-ordning (Månedlige utgifter på kr 4 953,- ved innfrielse).
Mulighet for å kjøpe garasjeplass til fastpris

Tyder


6,08 m
Balkong
2,03 m
4,09 m
1,34 m
1,34 m
3,67 m
Soverom
Stue
Bod
1,38 m
9,66 m
Skap
Entré
4,43 m
Kjøkken
Bad
VM
K/F
Skap
Soverom
Soverom
3,25 m
3,25 m
3,65 m
2,46 m












A Bygg



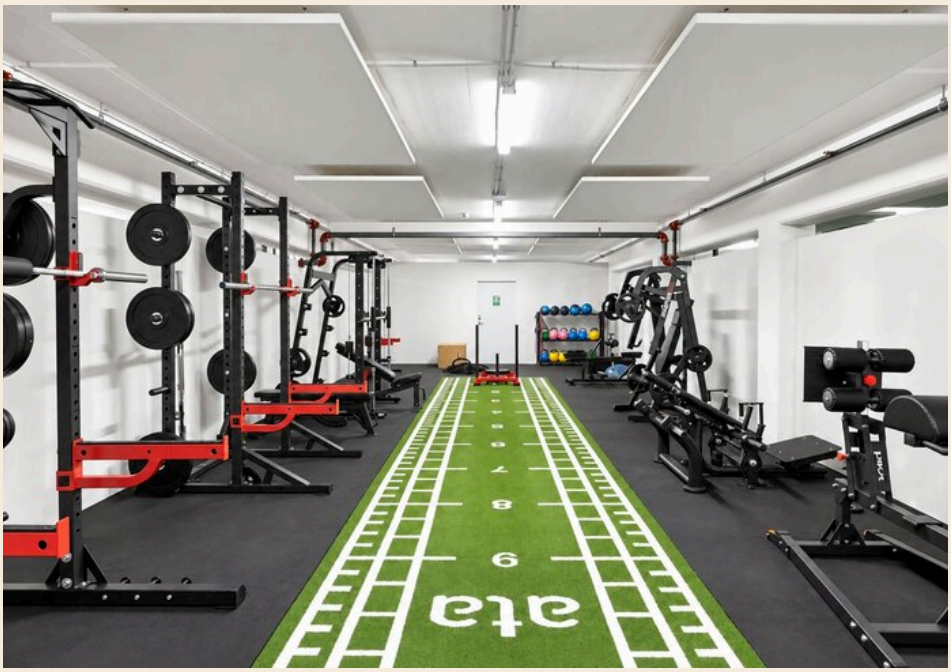
Beboerne i Ulven Park borettslag har tilgang til hele fire, flotte takterrasser. Her har du nydelig utsikt og gode solforhold hele dagen!





Uteområdene kan også leies for sosiale sammenkomster og er utstyrt med pergola, sittegrupper, enkelt kjøkken og WC.

Felles treningsrom hvor det betales en lav årlig avgift for å disponere treningsrommet.



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0327/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Selma Ellefsens vei 3G, 0581 OSLO
Gnr 122, bnr 501 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 217 i Ulven Park Borettslag, org.nr. 923254625

Selgere
Kim-Andrè Myhrvold
Ingrid Hofsten Abrahamsen

Kjøpesum og omkostninger
4 790 000,- (Prisantydning)
3 112 200,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 902 200,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 911 696,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 921 196,- (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
2021

Etasje
6

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad og innvendig bod.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Boligen ligger i 6. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad og innvendig bod.

Det er også en romslig sydvestvendt balkong på hele 9 kvm, som er en av de større i borettslaget.

Leiligheten disponerer også kjellerbod nr. 205 på ca. 6 kvm og eier parkeringsplass nr. 126 som kan kjøpes til fastpris.

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
Standardbeskrivelse:

- Kjøkken: HTH kjøkken fornyet i 2024 med ny innredning, benkeplate i kompositttstein og glatte fronter.

Det er ventilator over platetoppen og integrerte hvitevarer inkluderer stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

- Bad: Bad fra byggeår med flislagte overflater. Baderomsinnredningen er bestående av benkeskap med glatte fronter, laminat benkeplate og speil over benkeplaten. Badet har videre dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett og opplegg for vaskemaskin.

Bygningen er oppført i 2021 og har en strøken standard med 0 TG2-punkter. FDV dokumentasjon på bad foreligger.

Andre forhold uten tilstandsvurdering:
- Lyd og støyforhold: Eiendommen ligger innenfor gul, oransje og rød støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.

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

Parkering
Selger eier parkeringsplass nr. 126 i felles garasjeanlegg med elbillader. Det gis opsjon til å kjøpe garasjeplassen for kr 600 000. Felleskostnader for garasjeplassen er kr 235 per mnd. ifølge forretningsfører. Det er kun lov til å selge eller leie ut garasjeplassen til beboere internt i borettslaget. Kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Ved eierskifter for garasjer som ikke er tilknyttet boligen, vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 850 til forretningsfører etter gjeldende prisliste. Hvis man har ladestasjon for elbil/ladbar hybridbil må eierskifte også meldes til leverandør av dette. Se detaljert informasjon i vedtekter pkt 4-1.

Gjesteparkering kan gjøres i omkringliggende områder som f.eks. garasje Ulven Vest, Ulven Torg, Karl Staffs vei og Selma Ellefsens vei. Ellers parkering i gate etter gjeldende regler.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende oppgraderinger i eiers tid:

- Malt vegger og tak i 2024 – gjennomført av Oppussingseksperten AS.
- Flyttet vegg for å skape hovedsoverom i 2024 – Oppussingseksperten.
- Lagt ny parkett, lister, dørlister og underlag til parkett i 2024 – Oppussingseksperten.
- Oppgradert kjøkken i 2024. Montert ekstra skrog og skiftet farge på kjøkken til Glatt Beige – Oppussingseksperten.
- Montert sten kompositt benkeplate av Easystone AS i 2024.
- Elektriker gjorde følgende i 2024: Monterte lamper i de fleste rom, la opp nye strømuttak noen steder, monterte induksjonsplatetopp og la til Plejd (appstyrt lys) i de fleste rom. SG Elektriker.
- Rørlegger monterte ny vask og la ny vann-alarm på kjøkkenet i 2024. Rørleggeren i Oslo AS.
- Montert markise over balkongen i 2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Det foreligger samsvarserklæring. Arbeid er utført av SG elektriker. Nye strøm-uttak, installering av app-styrt taklys med Plejd, installering av spotter i gang og oppheng av lamper, samt installering av platetopp.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Arbeid har blitt gjort i regi av borettslaget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Arbeid er utført av Rørleggeren Oslo AS. Installert ny vask og lagt ny vann-alarm.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Arbeid er utført av Oppussingseksperten AS. Lagt parkett, malt alle vegger og tak, utvidet kjøkken, lagt integrerte garderobeskap, nye lister, montert nye dører, flyttet en vegg for å danne et hovedsoverom. EasyStone AS har levert og montert Sten benkeplate.

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?
Ja. Da vi kjøpte den ble den mål til 82 kvm, da solgt av OBOS eiendomsmeglere.

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?
Ja. OBOS har planlagt å bygge flere boliger bak, og det foreligger planer om å forvandle Økernsenteret til et Økern Sentrum. Vi har samtidig ikke lagt merke til noe bygging, da det er svært god lydisolasjon i boligen.

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

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert

Byggemåte
Beskrivelse: Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon.
- Fasader med pusset og malte overflater, samt forblendet med teglstein og kledd med trepanel.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.
- Etasjeskiller i betong.
- Vinduer med trelags isolerglass, fra byggeåret.
- Tofløyet balkongdører med trelags isolerglass, fra byggeåret.
- Entredør i brannklasse EI 30 med 43 db lydmotstand.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.
- Felles sprinkelanlegg.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i boden (samsvarserklæring foreligger).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

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

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.

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.

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.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme er lagt på badet.
Boligen har elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 463 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 17 996,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto oppvarming, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, normal drift og vedlikehold, løpende drift fellesanlegg, m.m.

Felleskostnadene er fordelt slik per august:
- Akto oppvarming: 1 041,-
- Lån nr: 9820798774; IN lån 1 - Akonto renter 13 019,37,-
- Lån nr: 9820798774; IN lån 1 - Akonto avdrag 0,00
- Felleskostnader 3 782,68,-
- Etterslep felleskostnader: 153,30,-

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil øke med ca. 2 700 per mnd. den 01.12.2026. Det skyldes at avdragsfriheten på borettslagets lån opphører i november 2026. Fra desember 2026 vil det påløpe avdrag på fellesgjelden. Avdragsbeløpet er estimert til ca. kr 2 700 per måned for denne andelen, i tillegg til dagens rentekostnader. Estimatet kan endres som følge av blant annet renteendringer.

IN-ordning:
Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader. Ved innfrielse av andel fellesgjeld p.t. vil felleskostnader endres fra ca. 17 996,- til ca kr. 4 953,- per mnd. Faste datoer for nedbetaling / innfrielse av andel felleslån er 31. januar og 30. juli. Andelseier må da kontakte forretningsfører rundt 1 måned i forveien for avtale og betalingsinformasjon. Gebyr for opprettelse av IN-avtale er kr. 5 000 (engangskostnad). Minimum beløp innbetaling ved nedbetaling er kr. 60 000.

Se "Kommentar fellesgjeld" i prospektet for spesifikasjon av lån.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 644 702,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 578 808,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

TV/Internett/Bredbånd
OBOS internett inkludert i fellesutgiftene til 129 kr/måneden. Internettet er 1000/1000 Mbit/s.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 342 leiligheter fordelt på 13 oppganger. Borettslaget har eget beboerstyre og forretningsførsel utføres av Obos Eiendomsforvaltning.

Ulven park borettslag har et grønt og fint uteområde med bruksrett på felles takterrasser og uteområde/ballplass. Det er et bilfritt indre gårdsrom, som er pent opparbeidet med asfalterte internveier, benker, trær og busker. Det finnes sykkelboder til bruk, eget trimrom for beboere med fellesrom til leie og spillrom for bruk. Det finnes også et eget plantelag man kan delta i for dyrking av grønsaker, urter m.m.

På gateplan (ut mot Selma Ellefsens vei har borettslaget næringslokaler som leies ut. Per i dag består tilbudet av bl.a: Gjenbruksbutikk, gresk middelhavsmarked, hundefrisør, frisørsalong (dame/herre) og Nabolagshuset.

Borettslaget har følgende fasiliteter for beboerne:
- Treningsrom i kjeller: Forventet årspris per tid på kr. 1 000,- til drift og vedlikehold for de som benytter tilbudet. Styret opplyser at avgiften trolig vil dobles for neste periode (ikke bestemt pr. dags dato). Treningsrommet gjelder kun for beboere i Ulven Park borettslag. All inntekt på treningsrommet går tilbake til å holde treningsrommet rent og i forsvarlig drift.
- Felles sykkelbod, sykkelvask og rep./servicestasjon.
- Felles smørebod for ski.
- Felles takterrasser med mulighet for å reservere sitteplasser.
- Hobbyrom med mulighet for reservasjon.
- Multirom med fusball, bordtennis, biljard, sittegruppe med mulighet for reservering.
- Pergola kan reserveres. Grill kan reserveres.
- Nabolagshus som kan leies til private arrangement (1800kr pr. dag): https://vibbo.no/ulvent/tema/nabolagshusetneighbourhood-corner-nmu4y2zk

Nærmiljø:
Borettslaget er medlem i Ulven velforening og er en del av et større boligområde i utvikling, og styret følger med på forhold som påvirker nærmiljøet – som kollektivtilbud, nabobygging, infrastruktur og tilbud i området. Ulven velforening har vært aktive i nærmiljøarbeidet gjennom leserinnlegg, møter med utbyggere i nærområliggende tomter, deltatt på flere bydelsutvalgmøter og dialog med politikere, byråkrati og relevante aktører. De sakene det er blitt mest fokusert på det siste året er trafikksikkerhet i Ulvenveien (og til Løren skole) og påvirkning rundt fremdrift, størrelse og utforming av Ulven skole.

Utdrag fra vedlikeholdsplan opparbeidet av Obos, datert 01.02.2026:
1. Tak, terrasse, fasade og vinduer/dører
- Takterrasser (spesielt blokk 3A-M): Det ble avdekket svakheter med fukthåndtering og fall/membran i 2023–2024. Dette ble utbedret i 2024 som en omfattende reklamasjonssak mot utbygger. Utbedringen skjedde uten kostnad for borettslaget, og det ble gitt en utvidet garantiperiode på ytterligere 5 år fra utbygger. Det ble også montert automatisk styring av varmekabler i nedløpsrenner for å forebygge frostsprengning.
- Fasade og sokkel: I 2023 ble det oppdaget vanninntrengning ved bygningenes sokler. Dette ble utbedret av entreprenør som reklamasjon (fysisk utskifting av berørte sokkelelementer). I 2025 ble det inngått rammeavtale med tømrerfirma for løpende, proaktivt vedlikehold av klimaskjermen.
- Balkongdører: Gjentatte problemer med utettheter og dører som ikke lukket skikkelig ble systematisk utbedret av entreprenør i 2023 (reklamasjon).

2. Ventilasjon og inneklima
- Sentralt ventilasjonsanlegg: Det har vært innkjøringsproblemer med ubalanse i luftmengder og stanser. Etter grundige tekniske undersøkelser og kamerainspeksjon av sjakter i mai 2025, har Bravida/Veidekke utført utbedringer og re-kalibrering av anleggene som reklamasjonssak.

3. VVS, vannbåren varme og baderomskomponenter
- Vannbåren varme og tappevann: Borettslaget installerte energibesparende vannbehandling og legionellasikring i 2021. Avvik i varmeanlegget (ujevn varmefordeling) ble fulgt opp og utbedret via reklamasjonsmøter i 2023.
- Baderom (preventivt tiltak): I 2024 delte borettslaget ut nye "pop-up" bunnventiler til servantene på alle bad for å forebygge lokale lekkasjer/blokkeringer.

4. Brannvarsling og sikkerhet
- Brannvarslingsanlegg: Anlegget var plaget med falske alarmer i 2023–2024 (særlig oppgang F–J). I 2025 ble avtalen med Bravida hevet, og Siemens ble engasjert som ny leverandør. Anlegget ble fullstendig nullstilt, oppgradert og stabilisert. Vaktmester har nå spesialopplæring i drift av anlegget.
- Låssystem og adgangskontroll: Borettslaget har gått helt bort fra mekaniske systemnøkler. I 2021 ble det innført elektronisk brikkesystem (Salto), som i 2023 ble oppgradert til en skybasert online-løsning integrert med Unloc (gjenkjenner mobil som nøkkel). Gateplan-dører har fått kraftige innbruddsbeslag.
- Kameraovervåkning: Vedtatt og installert i fellesområder (garasje, sykkelrom) i 2021 i tråd med GDPR for å forebygge hærverk og tyveri.

5. Kjellerboder og fellesarealer
- Sikring av boder (Innbruddsforebygging): Det var problemer med bodinnbrudd i kjelleren. Som et stort fellestiltak i 2025 investerte borettslaget ca. 700 000 kroner i å elektronisk avlåse alle dører inn til bodområdene med brikkesystem.
Vektertjenesten i området ble avsluttet i 2024 da de fysiske tiltakene ble vurdert som tilstrekkelige.
- Treningsrom (Ulven Park Gym): Etablert i 2023 i et tidligere sykkelrom (utvidet i 2024). Det ble oppdaget høy luftfuktighet der i 2024; rommet ble nedvasket, det ble satt inn industrielle avfuktere, og permanent ventilasjonsløsning ble prosjektert for 2025. Gymmen er 100 % brukerfinansiert.
- Overflatebehandling: Systematisk maling av oppganger i 1. etasje i 2023–2024, samt maskinell boning/forsegling av gulvbelegg i 2024–2025 for å forlenge levetiden.

6. Garasje, elbil-lading og søppelsug
- Elbil-lading: Det trådløse nettverket til laderne sviktet i betongkjelleren i 2024–2025. Etter press fra styret/OBOS måtte ladeleverandøren legge kablet nettverk til samtlige ladeplasser på egen regning (reklamasjon).
- Garasjekjeller (overvann): Tiltak og ny avtale i 2025 for mer effektiv fjerning/oppsuging av smeltevann og slaps på garasjegulvet om vinteren.
- Avfallshåndtering (Søppelsug): Det pneumatiske anlegget (Logiwaste) var plaget med tette rør pga. papp. I 2023 installerte borettslaget en industriell pappriver som har løst problemet.

7. Økonomi og felleskostnader
- Endringer i felleskostnader: * 2024: +5,0 % (KPI-justering/inflasjon).
2025: +5,0 % (økning i kommunale avgifter).
2026: +17,5 % (strategisk økning for å gjenoppbygge vedlikeholdsfondet etter bodsikringen til 700k, samt sikre buffer for fremtidig prisvekst).
- Likviditet/fond: Borettslaget har god økonomisk kontroll, med ca. 2,8 millioner kroner plassert på en rentebærende høyrentekonto (Nibor90) ved inngangen til 2026.
- Fellesgjeld (IN-ordning): Det er foretatt ekstraordinære nedbetalinger (IN-ordning) på totalt 162 millioner kroner fra 2021 til 2025, noe som har redusert total fellesgjeld fra over 1 milliard til ca. 920 millioner kroner.

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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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. Innmeldingen er på kr. 500,- (pr. person).

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.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 3 112 200,-pr. 24.08.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207987743
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,02%
Restsaldo 874 265 382,99
Innfrielsesdato: 30.11.2061
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Avdragsfrihet til og med november 2026

Andelens fellesgjeld og kapitalkostnader
Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207987743
Restsaldo: 3 112 200,00
Kapitalkostnader: 12 455,41
IN-avtale: Ja

Avdragsfriheten opphører i november 2026, og fra desember 2026 vil kapitalkostnadene øke som følge av avdragsbetaling. Første avdrag forfaller i desember 2026 og er estimert til ca. kr 2 700 per måned, i tillegg til dagens rentekostnader. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån.

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er: OBOS Factoring
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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 465,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
I starten av 2025 ble resterende sikkerhetstiltak på dører mot bodarealer foretatt, denne investeringen var totalt på ca 700 000 kr, noe som har gjort at kostnadene har blitt overskredet for 2025 . Styret har tett fulgt opp kostnadene ut 2025.

Borettslaget har per dags dato ca 2.8 millioner på Nibor90 sparekonto, som har god rente og med renteinntekter på ca 100 000 kr, og som settes av direkte til fremtidig vedlikehold. Dette er "sparte" felleskostnader for nåværende og fremtidige beboere.

Årsresultatet for 2025 viser et overskudd på kr. 39 842 842 mot budsjettert kr. 1 015 320 for 2026.
Selskapets disponible midler pr. 31.12.2025 var på kr. 3 819 437.

Regnskapet for 2025 og budsjett 2026 følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnader. Det er ikke spesielle forpliktelser som for eksempel måking/trappevask osv., disse er inkludert i felleskostnadene.

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

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 2858459-3.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 357 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ulven Park er et moderne borettslag med en sentral beliggenhet på Ulven, som er en del av Hovinbyen – et av Oslos prioriterte områder for byutvikling. Området er i betydelig utvikling, med planer om rundt 2 000 nye boliger, flere næringsbygg og et stadig bredere tilbud av butikker, serveringssteder og servicetjenester.

Borettslaget har flotte og gjennomarbeidede fellesarealer. Det grønne gårdsrommet er opparbeidet med trær, busker og variert beplantning, i tillegg til hyggelige sittegrupper og lekeområder. På borettslagets takterrasser er det gode sol- og utsiktsforhold, og flere fine soner for opphold. Beboerne har også tilgang til eget treningsrom, hvor medlemskapet koster kr 1 000,- per år for å dekke drift og vedlikehold. Videre finnes et praktisk rom for sykkelvask og skismøring, og det er mulig å låne grill ved arrangementer i tilknytning til pergolaen eller hobbyrommet.

Området byr på gode muligheter for både aktivitet og rekreasjon. Valle Hovin og Andedammen ligger i nærheten, med blant annet fotballbane, skøytebane og treningssenter. Det er heller ikke langt til Lillomarka og Grefsenkleiva, som byr på flotte turmuligheter og et variert aktivitetstilbud gjennom hele året.

Ulven har allerede et godt servicetilbud, samtidig som området vil få stadig flere tilbud i takt med den videre utviklingen. I nærområdet finnes blant annet Kiwi, apotek, blomsterbutikk, café og sushirestaurant. Det er også gangavstand til Vinslottet og Hasle Torg, hvor man finner et bredere utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. I første etasje langs Ulven Park er det tilrettelagt for næringslokaler, noe som bidrar til et mer levende og urbant nærmiljø. I tillegg har OBOS utviklet Construction City, som rommer rundt 5 000 arbeidsplasser, Fagskolen Oslo og flere serveringssteder.

For barnefamilier finnes det flere skoler og barnehager i området. Løren skole, Teglverket skole, Bryn skole og Kuben videregående skole ligger alle i nærheten. Det er i tillegg avsatt tomt til en ny skole som en del av den videre utviklingen av området. Flere barnehager finnes allerede i nærområdet, og i Ulven Park er det etablert en ny barnehage i Prismet. Det er også planlagt barnehage i Ulvenkroken.

Beliggenheten gir gode kommunikasjonsmuligheter både med bil, kollektivtransport, sykkel og til fots. Ulven ligger nordøst for Oslo sentrum med enkel tilkomst til både E6 og Ring 3. Avstanden til sentrum er under fire kilometer i gang- og sykkelavstand, mens kjøreturen tar rundt fem minutter under gode trafikkforhold. Økern T ligger ca. fem minutters gange fra leiligheten og fungerer som et knutepunkt for både T-bane og buss. Herfra tar T-banen rundt ti minutter til Oslo sentrum. I tillegg stopper busslinje 23 og 24 like utenfor borettslaget.

Ulven Park kombinerer moderne boliger og grønne omgivelser med et område i sterk utvikling. Her bor man med kort vei til kollektivtransport, servicetilbud, arbeidsplasser og rekreasjonsområder, samtidig som Oslo sentrum er lett tilgjengelig.

Bebyggelse
Området er under utvikling og består hovedsakelig av blokkbebyggelse. Kjøper må forvente at det bygges nye hjem og arbeidsplasser i nærområdet.

Skoler og barnehager
Skoler i nærområdet:
Løren skole (1-7 kl.) 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 1.2 km
Refstad skole (1-7 kl.) 1.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 1.5 km

Barnehager i nærområdet:
Ulvenparken barnehage (1-5 år) 0.2 km
Hovin barnehage (1-5 år) 1 km
Teglverket barnehage (1-5 år) 1,1 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert:
12.07.2021. Saksnummer: 201713847 - 65
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:
- Asfaltering av soner i barnehagens uteareal som skal ha asfalt.
- Siste komplettering av lekeapparater og tremmegulv i barnehagens uteareal.
- Flettverksgjerde og tregjerde rundt barnehagens uteareal.
- Sandkasse og tilstøtende arealer i sørøstre hjørne av barnehagens uteareal.

15.06.2021. Saksnummer: 201713847 - 60
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:

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket vist i søknadens vedlegg B14, inkludert del av boligene, parkeringsplassene og utearealene.
Det gjenstår ingen arbeider innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for.
Det er også få gjenstående arbeider for de deler av tiltaket det ikke er søkt midlertidig brukstillatelse. For disse delene gjenstår i hovedsak:
- Balkongrekkverk og skillevegger
- Siste del av takterrasser
- Siste opparbeidelse av utearealer

12.07.2021. Saksnummer: 201713847 - 67
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:
Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for resten av boligene i feltet. Utomhus:
- Asfaltering av gangvei på delen av utomhusområdet som omfattes av denne søknaden.
- Del av utomhus i hjørnet mot park G1 (sørøstre hjørne). (uke 36)
- Gangbroer (2 m lange) på del 3, over regnkanal ikke ferdig p.d. (uke 31)

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for næringslokalene. Brukstillatelse kan oversendes interessenter om ønskelig.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Byggemeldte og godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til sentrumsformål.
Reguleringsbestemmelser:
- S-4832: Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ulvenveien 89 med flere.
- KDP-15: Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektive løsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet.
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Informasjon om kommuneplanen finner du på: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Selma Ellefsens vei 7. Saken gjelder grunnarbeider, overvannshåndtering og fundamenter for framtidige plantekasser - Gatetun S6. Tillatelse gitt. Saksnummer 202554729. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202554729

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Ulvenveien 89 med flere. Saken gjelder oppføring av næringsbygg. Status: Bestilling av oppstartsmøte. Planendringen vil føre til at det kan oppføres bebyggelse på den ubebygde delen av tomten (felt A) mot Ulvensplitten. Planendringen sikrer kontinuitet i byggeaktiviteten i området, og at byutviklingen mot E6 kan fullføres. En utbygging av resterende del av felt A vil bidra til ytterligere skjerming mot støy og luftforurensning fra E6 v/Ulvensplitten inn mot boligområde og næringsbygg på felt B1. Dette vil bidra til bedret bokvalitet og bymiljø generelt.
Saksnr. 202551466.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551466

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Ulvenveien 92 C. Saken gjelder etablering av grunnskole og flerbrukshall, Ulven skole. Status: Planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn.
Med pågående og planlagt boligutbygging på Ulven er det behov for større skolekapasitet. Hensikten med planarbeidet er å utvide eksisterende areal avsatt til skoleformål slik at tomten ivaretar krav til uteoppholdsareal og får en tilstrekkelig ramme for bebyggelse. Det legges til rette for grunnskole med fellesfunksjoner og flerbrukshall.

Planforslaget skal konsekvensutrede trafikk, støy, luftforurensing, lukt, lokalklima og ombruk/transformasjon av eksisterende bebyggelse.
Saksnr. 202318515. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202318515

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Østre Aker vei 29. Saken gjelder næring og boliger. 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.
Saksnr. 201707919. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201707919

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Kablegata 1 - 39. gnr. 122 bnr. 431 Omregulering av eiendommen med hensikt å transformere eiendommen fra industri til et nytt flerfunksjonelt område med bymessige kvaliteter. Saksnr. 201606594.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201606594

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Selma Ellefsens vei 2 - 6.
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.
Saksnr. 201916403.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201916403

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Selma Ellefsens vei 15 m.fl. gnr. 122 bnr. 54. Ønske om å legge til rette for en bystruktur med blandet formål. Planforslag til politisk behandling. Saksnr. 201618936. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201618936
Forslagsstiller KLP Eiendom, Bane NOR Eiendom og Skanska Eiendomsutvikling AS foreslår å omregulere Selma Ellefsens vei 8-10, 15-23 m-fl., også kalt «Økern S» eller «Økern syd» fra industri med tilhørende anlegg til sentrumsformål. Planen foreslår å rive industribyggene som står der i dag og bygge omtrent 650 nye boliger, og kontor- og næringsbygg med omtrent 4000 nye arbeidsplasser. Boligbyggene foreslås å være mellom 6 og 20 etg. Alle næringsbyggene foreslås å være mellom 40 og 80 meter høye. Det foreslås også å åpne Hovinbekken gjennom området, etablere torg, vannspeil, gågater og park. Det foreslås ny gangbro over Ring 3 og ny undergang for gående under Alnabanen mot Økern T.

Plan- og bygningsetaten mener at plangrepet med plassering av bygg og offentlige rom er godt, men at planforslaget har for høy utnyttelse og for mange høye bygg, at parken er for liten, at bokvaliteten ikke er god nok særlig med tanke på støyforholdene, og at infrastrukturtiltakene som skal knytte planområdet til omkringliggende byområder ikke er sikret godt nok. PBE anbefaler derfor ikke planforslaget.

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/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon og oversendelse av grunnboksutskriftene. På eiendommen er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste. For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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
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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 156 475,- 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 7. september 2026

Ansvarlig megler
Anders Myren Røste, Eiendomsmegler
Tlf. 91006031

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Selma Ellefsens vei 3G

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	14 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 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Kuben videregående skole	6 min
Valle Hovin videregående skole	14 min

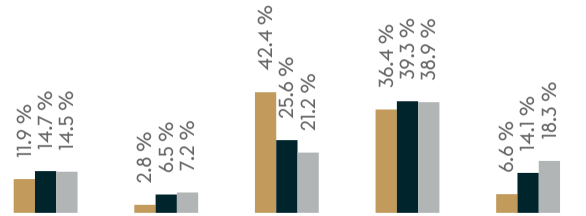
Offentlig transport

Ulven torg Linje FB3, 23, 24, 125E	1 min 0.1 km
Økern Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Alna stasjon Linje L1	23 min 1.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.4 km

Barnehager

Ulvenparken barnehage (1-5 år) 83 barn	3 min 0.2 km
Kvarteret barnehage	3 min
Ulvenkroken barnehage (1-4 år) 35 barn	4 min 0.3 km

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	6 min
Hovindammen	10 min
PDL Center Oslo (Økern)	8 min
Sportytude Økern	9 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

Tyder



Tilstandsrapport

Selma ellefsens vei 3G, 0581 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 31. august 2026
Utskriftsdato:	Tirsdag 1. september 2026
Referanse:	14126

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Peder Aubert

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2024	Ny fiskebensparkett. Malt vegg- og himlingsoverflater. Skiftet fronter på kjøkkenet. Ny benkeplate i kompositttstein. Ny skapinnredning.
2026	Montert markise over balkongen.

Konklusjon

Bebyggelse
Fireroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 6. etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2021, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Kim-Andrè Myhrvold å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		5			
6. etasje	82			9	
Sum	**82**	**5**	**0**	**9**	**0**
Sum BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
6. etasje	Tre soverom, Bad, Bod, Entré, Stue/kjøkken		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Kim-Andrè Myhrvold
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Peder Aubert Kim-Andrè Myhrvold

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 122 Bnr: 501 Snr: 1
Tomteareal:	9537.2 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Kim-Andrè Myhrvold og Ingrid Hofsten Abrahamsen
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	217
Aksjeselskap:	Ulven Park Borettslag
Organisasjonsnummer:	923254625

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
2021

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon. Fasader med pusset og malte overflater, samt forblendet med teglstein og kledd med trepanel.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.

Bad - *Dokumentasjon våtrom*

TG 1

Beskrivelse: FDV dokumentasjon foreligger.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 1

Beskrivelse: Sluk i plast.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Vurdering: Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser i hjørnet i dusjsonen. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Ja

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, laminat benkeplate og speil over benkeplaten.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i boden. Boligen har elektrisk oppvarming.

Samsvarserklæring fra byggeåret foreligger.
Samsvarserklæring signert og datert 30.09.2023 er fremvist for følgende arbeider: Nytt opplegg til 2 lamper, kontor og soverom. Nytt 2x takpunkter til lamper. Nytt opplegg 3 x stikkontakter og forlenge kabel. Plejd dimmer i soverom, gjesterom, stue, kontor, kjøkken og gang. 1x stikkontakt over benk(kjøkken). Montere 1x lampe sentrert tak (bod). 3x downlights gang. 2x lamper stue. 2x pendel lamper kjøkken.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Brannvarsling

Beskrivelse:

Felles sprinkelanlegg.
Felles brannvarslingsanlegg.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert over klosettet, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad, kjøkken og bod, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme* TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme er lagt på badet. Fordelerskap er montert over klosettet.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue og ett soverom. Dekke i betong. Rekkverk i metall, enkelte felt med frostet glass. Skillevegger og blomsterkasser i metall. Rekkverkshøyden er målt til 125 cm.

Antall kvadratmeter
9

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, fra byggeåret.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Tofløyet balkongdører med trelags isolerglass, fra byggeåret.
Entredør i brannklasse EI 30 med 43 db lydmotstand.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate (2024) i kompositttstein med underlimt kum i kompositt. Ventilator over platetoppen. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2021

Hvilken produsent er kjøkkenet
HTH

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 30 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Innvendige gulvoverflater er belagt med fiskebensparkett.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Malte betongelementer, og sparklet og malte plater.
Himlingshøyden er målt til 2,50 m i stue og til 2,25 m i entré.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i ett soverom og entré.
Garderobeskap med profilerte fronter, hyller og skuffer i ett soverom.
Åpent garderobeskap med stang og hyller i boden.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse: Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

A.4.33 Innvendig parkeringsplass som tilhører boenheten

A.4.33.1 Innvendig parkeringsplass som tilhører boenheten

TG 0

Beskrivelse: Ifølge eier disponerer leiligheten en parkeringsplass (nr. 126) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: FDV fra byggeåret foreligger.
Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere nevnt under oppgraderinger er fremvist.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse: Eiendommen ligger innenfor gul, oransje og rød støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.

Støytabell i henhold til NS 3600
Etter 1997, tilfredsstillende

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Brannskille mellom boliger og fellesarealer.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Godkjente plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn - Oslo kommune	
Eier	31-08-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	27-08-2026	Mottatt	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kim Andre Myhrvold	9578-5998-4-891797	2026-08-27 16:20:41
Ingrid Hofsten Abrahamsen	9578-5997-4-3606745	2026-08-27 16:30:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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. aug. 2026

Oppdragsnummer
13-0327/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Selma Ellefsens vei 3G, 0581 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Kim-Andrè Myhrvold, Ingrid Hofsten Abrahamsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. september 2024

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: 92381741
Forsikret i: Protector AS

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

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: SG elektriker. Nye strøm-uttak, installering av app-styrt taklys med Plejd, installering av spotter i gang og oppheng av lamper, samt installering av platetopp.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blitt gjort i regi av borettslaget.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggeren Oslo AS. Installert ny vask og lagt ny vann-alarm.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussingseksperten AS. Lagt parkett, malt alle vegger og tak, utvidet kjøkken, lagt integrerte garderobeskap, nye lister, montert nye dører, flyttet en vegg for å danne et hovedsoverom. EasyStone AS. Sten benkeplate levert og montert.

---

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?

Nei

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)

Nei

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?

Nei

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.

Nei

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

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Da vi kjøpte den ble den mål til 82 kvm, da solgt av OBOS eiendomsmeglere.

---

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?

Ja

Beskriv: OBOS har planlagt å bygge flere boliger bak, og det foreligger planer om å forvandle Økernsenteret til et Økern Sentrum. Vi har samtidig ikke lagt merke til noe bygging, da det er svært god lydisolasjon i boligen.

---

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

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: 13-0327/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ingrid Hofsten Abrahamsen	**2026-08-27**	**Kim Andre Myhrvold**	**2026-08-27**

Identifikasjon

Ingrid Hofsten Abrahamsen

Identifikasjon

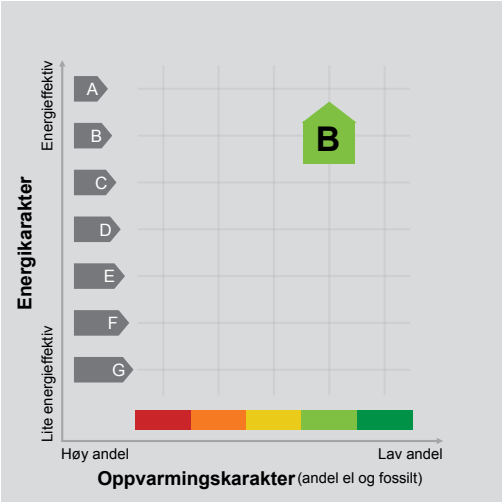
Kim Andre Myhrvold

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

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



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

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

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal ytteregger	20 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	81 m²
Totalt BRA	81 m²
Oppvarmet luftvolum	203 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	196,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,77
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,82
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,23
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.10.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 182 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	88,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 001 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	88,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 182 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 383 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 799 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 182 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	41,4 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Anders Myren Røste
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: a.roste@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0327/26 . Vår ref.: 0731-1-6023 Dato: 24.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ULVEN PARK BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	923254625
Andelseier:	Myhrvold, Kim-Andrè
Medeier:	Abrahamsen, Ingrid Hofsten
Leilighetsnummer:	6023
Adresse:	Selma Ellefsens Vei 3 G, 0581 OSLO
Andelsnummer:	217
Gnr.	122
Bnr.	501

Borettsinnskudd: Kr. 1 333 800,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 2858459-3.1.
- 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 vil følge med i salget for enkelte leiligheter, se vedtekter for utfyllende liste. Der garasjen ikke er tilknyttet boligen, bes megler om å spesifisere i eierskiftemeldingen om plassen skal følge eller ikke ved salg. Melding sendes til ulven.park@styrerommet.no og eierskifte@obos.no. Plassene kan kun selges til andelseiere i borettslaget. Felleskostnader for garasjer som ikke er tilknyttet boligen, kommer i tillegg. Ved eierskifter for garasjer som ikke er tilknyttet boligen, vil det påløpe administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende prisliste. Hvis man har ladestasjon for elbil/ladbar hybridbil må eierskifte også meldes til datek@datek-inst.no eller via Webportal. Tlf 22886677. Energiavregning (varmtvann- og varmeforbruk): Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året for perioden 01.01. til 31.12. Strømavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema.
Ansvarlig for nøkkelbrikkebestilling: Styret. Vær oppmerksom på at ved annengangs salg må selger selv slette tilgang til medboer/leietager der dette er gitt.
Bod følger leiligheten: Ja IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 31.01. og 30.07. Første mulighet er pr 30.01.2022 og innfrielse krever at avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld er inngått mellom andelseier og borettslaget. Lånet har 40 års løpetid med fem års avdragsfrihet. Forsikring: Protector Forsikring ASA, polisenummer 2858459-3.1 Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart, se vedtektene. For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering, se vedtektene.
Godkjennelse av nye andelseiere: Rådgiver Anne Solheim, e-post: anne.solheim@obos.no Reklamasjoner: For egen bolig må andelseier legge inn reklamasjoner i portalen InAttika. Reklamasjoner på fellesarealer skal rapporteres inn til

styret som legger disse inn i reklamasjonsportalen InAttika. Skader som er påført fellesareal etter overtagelse er ikke en berettiget reklamasjon. Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i portalen InAttika slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på https://www.agorainattika.no/web/Ulven-B2, gå til Kundesenter og videre til punktet Eierskifte. Reklamasjonsfristen utløper juni - oktober 2026. Godkjenne ny andelseier: ulven.park@styrerommet.no .

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207987743
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,02%
Restsaldo	874 265 382,99
Innfrielsesdato:	30.11.2061
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med november 2026

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Manuell intervall: 17 996,35,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akto oppvarming	1 041,00	
Lån nr: 9820798774; IN lån 1 - Akonto renter	13 019,37	
Lån nr: 9820798774; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 782,68	
Etterslep: Felleskostnader	153,30	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS 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:	496,-
Fradragsberettigede kostnader:	159 363,-
Annen formue:	12 465,-
Gjeld:	3 112 200,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207987743
Restsaldo:	3 112 200,00
Kapitalkostnader:	12 455,41
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i november 2026 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 3 112 200,00,-, 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/Rolf Arne Indal, e-post: ulven.park@styrerommet.no

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

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.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.

- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 731
ULVEN PARK BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ULVEN PARK BORETTSLAG

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

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Etter årsmøte inviteres beboere til bebeoermøte som starter umiddelbart etter årsmøtet.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ULVEN PARK BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Solheim, OBOS ble valgt.

Sak 2

Godkjenning av stemmeberettige

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av protokollfører og to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Kollektiv avtale på internett

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Endring av vedtekt punkt 2-1 (4)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Til:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Øke høyde på hekk

Forslag fremmet av:
Dina Marlene Størdal

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

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

Varamedlemmer:

- Christian Lund på valg
- Edward Chow på valg

Årsmøte skal velge tillitsvalgte til styret.

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

Vedlagt er innstilling fra valgkomiteen

Roller og kandidater

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

- David Aas Correia
- Rolf Arne Indal

  Valgkomitéens innstilling

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

- Bjørn Ivar Bore

  Valgkomitéens innstilling
- Céline Ezzeldine
- Pernille Lycke
- Regine Borlaug

  Valgkomitéens innstilling

  Regine Borlaug velges for 1 år.

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

- Tina Bryntesen

  Valgkomitéens innstilling

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

- Edward Charles Chow

  Valgkomitéens innstilling
- Elsie Ogoleh

  Valgkomitéens innstilling

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf
2. Valgkomiteens begrunnelse2025.pdf

Sak 11

Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

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

Generalforsamlingen skal velge valgkomite. 3 medlemmer for 1år

Roller og kandidater

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

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

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Rolf Arne Indal
  Valgkomitéens innstilling

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

- David Aas Correia
  Valgkomitéens innstilling

Styrets årsrapport

Årsberetning for 2024-2025

Innledning

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

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

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

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

Økonomi

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

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

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

Vedlikehold og reklamasjoner

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

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

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

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

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

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

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

Garasje og elbillading

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

Tinglysning og avtaler

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

Renhold og fellesarealer

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

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

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

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

Drift og vaktmestertjeneste

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

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

Vinterberedskap

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

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

HMS

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

Arrangementer

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

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

Nærmiljø

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

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

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

Til generalforsamlingen i Ulven Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

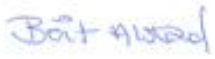
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		51 771 228	43 426 200	53 849 808	51 405 312
Innkrevde felleskostnader	2	11 017 932	10 593 459	13 408 192	12 932 688
Andre inntekter	3	367 849	648 625	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**63 157 009**	**54 668 284**	**67 458 000**	**64 538 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-109 275	-112 800	-85 000	-110 000
Styrehonorar	5	-778 000	-600 000	-600 000	-603 000
Avskrivninger	14	-242 833	-192 281	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 000	-18 000	-20 000	-21 000
Andre honorarer		0	-200 000	-150 000	-175 000
Forretningsførerhonorar		-240 620	-228 510	-240 000	-252 000
Konsulenthonorar	7	-211 398	-19 563	-50 000	-150 000
Kontingenter		-73 200	-68 400	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 439 823	-1 694 409	-1 600 000	-2 077 000
Kommunale avgifter	9	-1 073 912	-135 967	0	0
Kostnader sameie	20	-5 785 558	-6 704 637	-7 000 000	-7 000 000
Energi/fyring		0	194	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-73 229	-76 950	-80 000	-83 000
Andre driftskostnader	10	-1 594 763	-1 265 934	-1 341 000	-1 941 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 640 611**	**-11 317 257**	**-11 236 000**	**-12 482 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**51 516 398**	**43 351 027**	**56 222 000**	**52 056 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		36 686 700	17 485 680	0	0
DRIFTSRESULTAT		**88 203 098**	**60 836 707**	**56 222 000**	**52 056 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	179 456	115 660	0	0
Finanskostnader	12	-51 776 855	-43 429 638	-51 373 000	-51 405 000
RES. FINANSINNT./-KOSTN		**-51 597 399**	**-43 313 978**	**-51 373 000**	**-51 405 000**
ÅRSRESULTAT		**36 605 699**	**17 522 729**	**4 849 000**	**651 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		36 605 699	0		
Til annen egenkapital		0	17 522 729		

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

BALANSE

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

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

Oslo, 01.04.2025
Styret i Ulven Park Borettslag

Elsie E Ogoleh /s/ Bjørn Ivar Bore /s/ Tina Bryntesen /s/

David Aas Correia /s/ Rolf Arne Indal /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-109 275
SUM PERSONALKOSTNADER	**-109 275**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 778 000.
I tillegg har styret deltatt flere heldagsmøte ved oppstart av ny styreperiode og julebord, jf. noten andre driftskostnader.
Det har blitt gitt ut gavekort til en verdi av kr. 3.000,- til valgkomitéen i løpet av regnskapsåret.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-180 237
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 859
Andre konsulenthonorarer	-10 301
SUM KONSULENTHONORAR	**-211 398**

NOTE: 8

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

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

NOTE: 9

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

NOTE: 10

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

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	23 049
Renter av sparekonto i OBOS-banken	153 375
Andre renteinntekter	3 032
SUM FINANSINNTEKTER	**179 456**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Overført	2 415 228
SUM KOSTNADER	**2 415 228**
SUM ENERGIAVREGNING	**271 363**

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

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

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 897 059
Egenkapital fra IN tidligere år	85 654 780
Egenkapital fra IN 2024	36 686 700
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**126 238 539**

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021	-1 083 177 200	
Nedbetalt tidligere	48 968 080	
Nedbetalt i år	73 373 400	
		-960 835 720
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-960 835 720**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. 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 50 kroner.

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

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

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

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2021	-134 218 800
Opprinnelig 2020	-330 000 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-464 218 800**

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

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

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

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

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-123 650
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-123 650**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	464 218 800
Pantelån	960 835 720
Beregnede IN-forpliktelser	122 341 480
TOTALT	**1 547 396 000**

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 01.04.2025
Styret i Selma Ellefsens Vei Eierseksjonssameie

Elsie E Ogoleh /s/ Bjørn Ivar Bore /s/ Rolf Arne Indal /s/

Roger Kongerud /s/ Sten Rune Kristiansen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 625**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 125 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 656.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 282
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 282**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**-690 769**

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

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

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	35
Purregebyr	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**70**

Valg Ulven park borettslag

Valgkomiteens innstilling:

a) Valg av styreleder for 2 år.

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

b) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.

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

c) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år.

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

d) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlem:

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

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

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

Delegert: Rolf Arne Indal

Vara: David Aas Correia

Andre kandidater:

Styreleder: David Aas Correia

Styremedlem og varamedlem: Pernille Lycke og Celine Ezzedine

Valgkomiteens begrunnelse:

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

Styreleder

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

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

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

Valg av styremedlemmer for 2 år:

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

Valg av nytt styremedlem for 1 år:

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

Varamedlemmer:

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

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

Andre kandidater:

Styremedlem/varamedlem:

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 731 **Selskapsnavn:** ULVEN PARK BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ULVEN PARK BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923254625
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Ulvenveien 82 (Kantinen 2.etasje).

Antall stemmeberettigede som deltok: 45
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Anne Solheim, OBOS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av stemmeberettigete

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og protokollvitner

Valg av protokollfører og to eiere til å signere protokollen.

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

7. Kollektiv avtale på internett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Til:

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

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

9. Øke høyde på hekk

Fremmet av: Dina Marlene Størdal

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

10. Valg av tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

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

Varamedlemmer:

- Christian Lund på valg
- Edward Chow på valg

Årsmøte skal velge tillitsvalgte til styret.

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

Vedlagt er innstilling fra valgkomiteen

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Rolf Arne Indal

Følgende stilte til valg:
Rolf Arne Indal
David Aas Correia

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Ivar Bore
Regine Borlaug
Tina Bryntesen

Regine Borlaug ble valgt for 1 år.

Følgende stilte til valg:
Bjørn Ivar Bore
Regine Borlaug
Tina Bryntesen
Céline Ezzeldine
Pernille Lycke

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Edward Charles Chow
Elsie Ogoleh

Følgende stilte til valg:
Edward Charles Chow
Elsie Ogoleh

11. Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

- Leder Stian Juell (3 L) på valg

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

Generalforsamlingen skal velge valgkomite. 3 medlemmer for 1år

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Haraton (3E)
Stian Juell (3L)
Georg Sletteng (3L)

Følgende stilte til valg:
Nina Haraton (3E)
Stian Juell (3L)
Georg Sletteng (3L)

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Rolf Arne Indal

Følgende stilte til valg:
Rolf Arne Indal

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
David Aas Correia

Følgende stilte til valg:
David Aas Correia

HUSORDENSREGLER FOR

ULVEN PARK BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 04.11.2021
Revidert på generalforsamling 23.05.2022

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Orden i fellesområdene

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

§ 4 Bruk av balkongene

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Bruk av takterrasse og fellesrom

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

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

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

§ 6 Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

BESKYTTET

§ 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.

§ 9 Parkering

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

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

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

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

§ 11 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og 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.

BESKYTTET

§ 12 Brudd på husordensreglene

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

§ 13 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

……

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

BESKYTTET

Vedtekter

for Ulven Park Borettslag org nr 923 254 625

vedtatt i stiftelsesmøte 30.05.2019
endret på ekstraordinær generalforsamling 07.07.2020
endret på generalforsamling 25.08.2021
endret på generalforsamling 23.05.2023
endret på generalforsamling 20.05.2025
endret på generalforsamling 27.05.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Ulven Park borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
1
(2) Borettslaget utgjør seksjon 1 i Ulven Park eierseksjonsameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 342 boliger, består av en barnehageseksjon og 8 andre næringsseksjoner. Forholdet mellom boligseksjonen og næringsseksjonene er regulert i eierseksjonssameiets vedtekter.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Valg og endring av forretningsfører avgjøres av generalforsamlingen.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Den Prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

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

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

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

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

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

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

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

- En erklæring med 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.

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av 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 og andeler som OBOS har en eierandel i

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

(2) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel som OBOS har en eierandel i, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet.

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

(4) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende av andre når en eierandel i en andel som OBOS BBL har en eierandel i, overdras til OBOS, jf. punkt 3-5. Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

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

3-4 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Noen andelseiere i første boligetasje disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan etablere gjerde med/uten port med tilsvarende treverk og uttrekkbar sidemarkise/levegg i fargen til borettslaget (RAL 7016). Beplantning og fast innretning skal ikke overskride en høyde på 150 cm fra terrassen og opp.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes 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) Andelseierne disponerer i fellesskap samtlige takterrasser i borettslaget. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å sikre at dør til fellesterrassen alltid er låst slik at barn ikke kommer ut på terrassen uten følge av voksne.

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

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

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

(8) Garasjeplass nr. xx,xx,xx osv. inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes. Parkeringsplassene nevnt i dette punktet kan selges internt i borettslaget.

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

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

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

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

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

(11) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene følger borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det 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.

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom 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 og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

8. Styret og dets vedtak

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Fellesanliggende: Utomhusarealer, Søppelsuganlegg og Velferdstilbud

10-1 Utomhuseiendommen
Sameiet, som borettslaget er en del av, har iht. særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inklusive veiarealer i prosjektet Ulven. Utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuseiendommen. Sameiet vil være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten. Sameiet har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen.

10-2 Eierandel i utomhuseiendommen
Eier av Utomhuseiendommen har rett til, med 6 måneders skriftlig varsel, å kreve at Sameiet vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m2 bebygd areal i sameiet sett i forhold til det totale antall m2 bebygd areal i Ulven på overtakelsestidspunktet. Eier av Utomhuseiendommen har rett til å gjøre nødvendige justeringer i eierbrøken som følge av endringer i prosjektet og fastsette vedtekter for det tingsrettslige sameiet. Spørsmålet om overtakelse av ideell andel i felleseiendommen behøver ikke å behandles på sameiets årsmøte.

10-3 Deltakelse i søppelsuganlegg
Det etableres også et felles søppelsuganlegg for boligselskapene på Ulven. Sameiet har en ideell eierandel i anlegget, og er forpliktet til å benytte søppelsuganlegget som avfallshåndteringsløsning.

10-4 Bruksrett til kjørbar atkomstvei
Gnr. 122 bnr. 501, Ulven Park borettslag, har bruksrett til kjørbar adkomstvei til egen eiendom / garasje via regulert adkomstvei S1.

10-5 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.

Årsmøtet i borettslaget skal oppnevne ved fast sak én representant til Velforeningens styre. Utmeldelse fra Ulven Velforening skal behandles i borettslagets årsmøte med gyldig vedtak

10-6 Endring
Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene og søppelsuganlegget på Ulven kan kun endres med samtykke fra Ulven AS eller den selskapet utpeker.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 PARK BORETTSLAG

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

Ulven Park Borettslag - boder og parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

E - 41



LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.03.2022
Terje Storås	201713847 - 93 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Synne Aker Grimsrud	

Adresse:	SELMA ELLEFSENS VEI 3 - 7 - ULVENVEIEN	Eiendom:	122/501/0/0
Tiltakshaver:	ULVEN BOLIG AS	Søker:	LPO ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Selma Ellefsens vei 3 - 7 - Ulvenveien

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av to boligbygg med næring og barnehage – Ulven felt B2, som vi mottok 08.02.2022. 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 næringslokale N2, N3, N4 og N6.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

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

Gjenstående arbeider skal være utført innen 18.02.2022.

Rekkefølgekrav om opparbeidelse av gatetun S7 og torg S4 er oppfylt

Næringslokale N4 og N6 ligger ut mot gatetun S7 og torg S4, og er avhengig av at torget er opparbeidet for å få midlertidig brukstillatelse, jf. rekkefølgekrav i S-4832 § 17. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for torget 25.11.2021 og deler av gatetun S7 28.01.2022 (saksnummer 201716169). Rekkefølgekravet er dermed oppfylt for næringslokalet.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- driftstillatelse for heis
- for næringslokalene som grenser mot gatetun S7 og torg S4, gjelder fremdeles rekkefølgekravet om opparbeidelse av disse byrommmene før midleritdig brukstillatelse, jf. S-4832 § 17, da det ikke er gitt dispensasjon.
    - Dersom dere planlegger å søke om midlertidig brukstillatelse for næringslokalene før permanent opparbeidelse av S7 og S4, må dere først få dispensasjon fra rekkefølgekravet for disse lokalene. Plan- og bygningsetaten anbefaler at dere i så fall på forhånd sender inn et forslag til hvordan et tilfredstillende midlertidige byrom utenfor disse lokalene kan utformes.

Vilkår for ferdigattest

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

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

- følgende skal være opparbeidet- tilliggende del av park (G1), torg (S4) og gatetun (S6), i samsvar med Designprogram februar 2018, jf. rekkefølgekrav i reguleringsplanen og vilkår satt i dispensasjon
  - Se eget vilkår for næringslokalene i 1. etasje ut mot gatetun S7 og torg S4

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201713847

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. 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

Synne Aker Grimsrud - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

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

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.11.2021
	201713847 - 87 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Erik Rolfsrud Nergaard	

Adresse:	SELMA ELLEFSENS VEI 3 - 7 - ULVENVEIEN	Eiendom:	122/501/0/0
Tiltakshaver:	ULVEN BOLIG AS	Søker:	LPO ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Selma Ellefsens vei 3 - 7 - Ulvenveien

Plan- og bygningsetaten godkjenner resten av søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av to boligbygg med næring og barnehage – Ulven felt B2 – som vi mottok 18.11.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for næringslokale N5.

Søknaden omfattet også midlertidig brukstillatelse for næringslokale N1. Midlertidig brukstillatelse for dette lokalet ble gitt i eget vedtak 22.11.2021.

Gjenstående arbeider

Det gjenstår ingen arbeider i næringslokale N5.

Rekkefølgekrav om opparbeidelse av torg S4 er oppfylt

Næringslokale N5 ligger ut mot torg S4 og er avhengig av at torget er opparbeidet for å få midlertidig brukstillatelse, jf. rekkefølgekrav i S-4832 § 17. Det ble gitt midlertidig

brukstillatelse for torget 25.11.2021 (saksnummer 201716169). Rekkefølgekravet er dermed oppfylt for næringslokalet.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- driftstillatelse for heis
- for næringslokalene som grenser mot gatetun S7 og torg S4, gjelder fremdeles rekkefølgekravet om opparbeidelse av disse byrommene før midlertidig brukstillatelse, jf. S-4832 § 17, da det ikke er gitt dispensasjon.
  - Dersom dere planlegger å søke om midlertidig brukstillatelse for næringslokalene før permanent opparbeidelse av S7 og S4, må dere først få dispensasjon fra rekkefølgekravet for disse lokalene. Plan- og bygningsetaten anbefaler at dere i så fall på forhånd sender inn et forslag til hvordan et tilfredsstillende midlertidige byrom utenfor disse lokalene kan utformes.

Vilkår for ferdigattest

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

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

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201713847

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Erik Rolfsrud Nergaard - saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Inga Berge de Galvez
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling øst

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.06.2021
	201713847 - 60 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Erik Rolfsrud Nergaard	

Adresse:	SELMA ELLEFSENS VEI 3 - 7 - ULVENVEIEN	Eiendom:	122/501/0/0
Tiltakshaver:	ULVEN BOLIG AS	Søker:	LPO ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Selma Ellefsens vei 3 - 7 - Ulvenveien

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av to boligbygg med næring og barnehage – Ulven felt B2, som vi mottok 19.05.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket vist i søknadens vedlegg B-14, inkludert del av boligene, parkeringsplassene og utearealene.

Gjenstående arbeider

Det gjenstår ingen arbeider innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for.

Det er også få gjenstående arbeider for de deler av tiltaket det ikke er søkt midlertidig brukstillatelse. For disse delene gjenstår i hovedsak:

- Balkongrekkverk og skillevegger
- Siste del av takterrasser
- Siste opparbeidelse av utearealer

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Adkomst

Kjøreadkomst for B2 fra offentlig vei (Selma Ellefsens vei) går via felles vei S1. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse til denne veien 14.06.2021 (saksnummer 201804504).

Dispensasjoner fra rekkefølgekrav

Det er i eget vedtak om endret tillatelse, datert 14.06.2021, gitt dispensasjon fra kravet i reguleringsplan S-4832 § 17 om at midlertidig brukstillatelse ikke kan gis før ferdig opparbeidelse av:

- Ulvenveien og rundkjøring i krysset med Standardveien
- Gatetun S7 og torg S4
- Gatetun S6

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:

- før det gis brukstillatelse skal det være oppført minst 6 (ordinære) barnehageavdelinger innenfor planområdet, jf. vilkår til dispensasjon fra utnyttelse
  - Dette gjelder for neste søknad om midlertidig brukstillatelse som omfatter boliger.
- driftstillatelse for heis
- for næringslokalene som grenser mot gatetun S7 og torg S4, gjelder fremdeles rekkefølgekravet om opparbeidelse av disse før midlertidig brukstillatelse, jf. S-4832 § 17, da det ikke er gitt dispensasjon.
  - Dersom dere planlegger å søke om midlertidig brukstillatelse for næringslokalene før permanent opparbeidelse av S7 og S4, må dere først få dispensasjon fra rekkefølgekravet for disse lokalene. Plan- og bygningsetaten anbefaler at dere i så fall på forhånd sender inn et forslag til hvordan et tilfredsstillende midlertidige byrom utenfor disse lokalene kan utformes.

Vilkår for ferdigattest

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

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

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201713847

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Erik Rolfsrud Nergaard - saksbehandler
Espen Hofsvang - for enhetsleder Inga Berge de Galvez
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling øst

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.07.2021
	201713847 - 65 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Erik Rolfsrud Nergaard	

Adresse:	SELMA ELLEFSENS VEI 3 - 7 - ULVENVEIEN	Eiendom:	122/501/0/0
Tiltakshaver:	ULVEN BOLIG AS	Søker:	LPO ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Selma Ellefsens vei 3 - 7 - Ulvenveien

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

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for barnehagen, inkludert uteområde.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår utomhus (med planlagt ferdigstillelse):

- Asfaltering av soner i barnehagens uteareal som skal ha asfalt. (uke 32)
- Siste komplettering av lekeapparater og tremmegulv i barnehagens uteareal. (uke 32)
- Flettverksgjerde og tregjerde rundt barnehagens uteareal. (uke 32)
- Sandkasse og tilstøtende arealer i sørøstre hjørne av barnehagens uteareal (uke 36)

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

Dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av uteoppholdsarealer

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

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:

- før det gis brukstillatelse skal det være oppført minst 6 (ordinære) barnehageavdelinger innenfor planområdet, jf. vilkår til dispensasjon fra utnyttelse
  - Dette gjelder for neste søknad om midlertidig brukstillatelse som omfatter boliger.
- driftstillatelse for heis
- for næringslokalene som grenser mot gatetun S7 og torg S4, gjelder fremdeles rekkefølgekravet om opparbeidelse av disse byrommmene før midleritdig brukstillatelse, jf. S-4832 § 17, da det ikke er gitt dispensasjon.
  - Dersom dere planlegger å søke om midlertidig brukstillatelse for næringslokalene før permanent opparbeidelse av S7 og S4, må dere først få dispensasjon fra rekkefølgekravet for disse lokalene. Plan- og bygningsetaten anbefaler at dere i så fall på forhånd sender inn et forslag til hvordan et tilfredstillende midlertidige byrom utenfor disse lokalene kan utformes.
- oppdaterte plantegninger for næringslokalene og evt. tillatelse til endringene
  - Vi viser til "Plan- og bygningsetatens vurdering" over. Ved tvil om oppdaterte plantegninger omfatter søknadspliktige endinger og dermed krever ny søknad om endring, anbefaler vi at dere sender inn en forespørsel om dette i god tid før dere planlegger å søke om midlertidig brukstillatelse for næringslokalene.

Vilkår for ferdigattest

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

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i planen
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen

- følgende tiltak skal være opparbeidet og godkjent av Bymiljøetaten: - Ulvenveien og rundkjøring i kryss med Standardveien i henhold til regulering, og i samsvar med Designprogram fra februar 2018 og byggeplan, jf. vilkår satt ved dispensasjon.
  - Kravet gjelder Ulvenveien og rundkjøring i kryss med Standardveien, og de til feltet tilliggende deler av torg og gatetun samt samferdselsanlegg. Dersom det sendes inn en søknad om midlertidig brukstillatelse før dette kravet er oppfylt, er dette en mangel.
  - Se eget vilkår for næringslokalene i 1. etasje ut mot gatetun S7 og torg S4
- følgende skal være opparbeidet- tilliggende del av park (G1), torg (S4) og gatetun (S6), i samsvar med Designprogram februar 2018, jf. rekkefølgekrav i reguleringsplanen og vilkår satt i dispensasjon
  - Se eget vilkår for næringslokalene i 1. etasje ut mot gatetun S7 og torg S4

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201713847

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Erik Rolfsrud Nergaard - saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling øst

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

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.07.2021
	201713847 - 67 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Erik Rolfsrud Nergaard	

Adresse:	SELMA ELLEFSENS VEI 3 - 7 - ULVENVEIEN	Eiendom:	122/501/0/0
Tiltakshaver:	ULVEN BOLIG AS	Søker:	LPO ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Selma Ellefsens vei 3 - 7 - Ulvenveien

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

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for resten av boligene i feltet.

Gjenstående arbeider

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

Utomhus:

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

Rekkverk:

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

Takterrase del 3:

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

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

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

- Næringslokalene

Dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av uteoppholdsarealer

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

Vilkår om antall barnehageavdelinger

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

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- driftstillatelse for heis

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

Vilkår for ferdigattest

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

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

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201713847

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Erik Rolfsrud Nergaard - saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling øst

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

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.11.2021
	201713847 - 86 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Erik Rolfsrud Nergaard	

Adresse:	SELMA ELLEFSENS VEI 3 - 7 - ULVENVEIEN	Eiendom:	122/501/0/0
Tiltakshaver:	ULVEN BOLIG AS	Søker:	LPO ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Selma Ellefsens vei 3 - 7 - Ulvenveien

Plan- og bygningsetaten godkjenner deler av søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av to boligbygg med næring og barnehage - Ulven felt B2 - som vi mottok 25.10.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for næringslokalet N1.

Før vi kan gi midlertidig brukstillatelse til næringslokale N5, som søknaden også omfatter, må torg S4 være opparbeidet, jf. rekkefølgekravet i S-4832 § 17. Det er søkt om midlertidig brukstillatelse for torget, men det gjenstår fremdeles arbeider som må ferdigstilles. Se redegjørelse fra ansvarlig søker av 18.11.2021 i saken (saksnummer 201716169)

Gjenstående arbeider

Det gjenstår ingen arbeider i næringslokale N1.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- driftstillatelse for heis
- for næringslokalene som grenser mot gatetun S7 og torg S4, gjelder fremdeles rekkefølgekravet om opparbeidelse av disse byrommene før midlertidig brukstillatelse, jf. S-4832 § 17, da det ikke er gitt dispensasjon.
  - Dersom dere planlegger å søke om midlertidig brukstillatelse for næringslokalene før permanent opparbeidelse av S7 og S4, må dere først få dispensasjon fra rekkefølgekravet for disse lokalene. Plan- og bygningsetaten anbefaler at dere i så fall på forhånd sender inn et forslag til hvordan et tilfredsstillende midlertidige byrom utenfor disse lokalene kan utformes.

Vilkår for ferdigattest

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

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

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201713847

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Erik Rolfsrud Nergaard - saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Inga Berge de Galvez
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling øst

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538475
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 122, BNR. 501.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 122, bnr. 501.

GNR. 122 BNR. 501

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.04.2018.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

10003 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

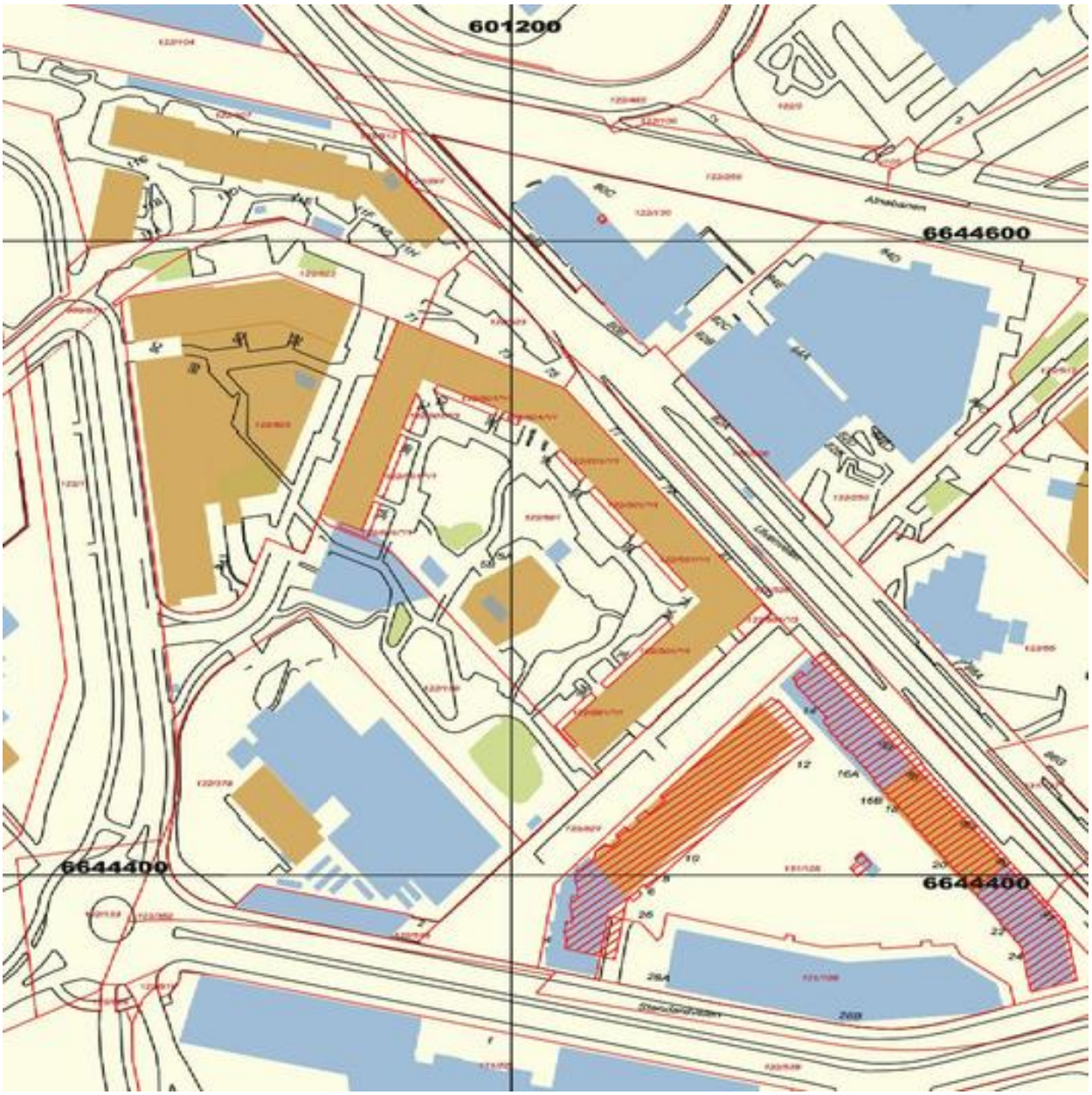
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

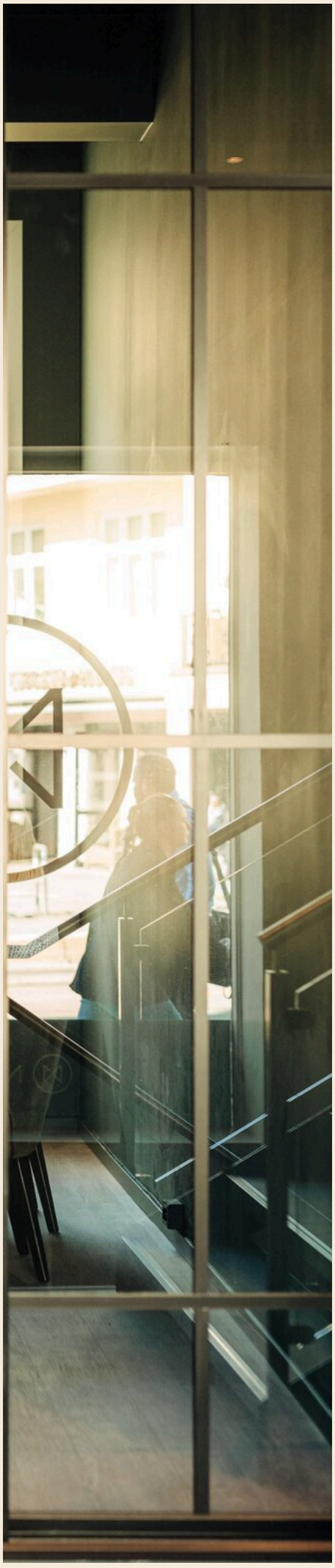
Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0327/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Selma Ellefsens vei 3G 0581 OSLO
Matrikkel: Gnr 122, bnr 501 (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:

Anders Myren Røste

Eiendomsmegler
Nordvik Bygdøy Allé
a.roste@nordvikbolig.no
910 06 031