NORDVIK

# Selma Ellefsens vei 3F

3 soverom | 68 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Selma Ellefsens vei 3F

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 25 | Om boligen |
| 38 | Nabolagsprofil |
| 39 | Egenerklæringsskjema |
| 44 | Vedlegg |
| 60 | Andre vedlegg |
| 205 | Kontaktinfo |
| 208 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 211 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 212 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 19.07.2026

# Nøkkelinformasjon



Gjennomgående og lekker 4-roms toppleilighet fra 2021 med solrik balkong og heis. *Opsjon på kjøp av garasje

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **2 060 000,-** |
| Omkostninger | **9 496,-** |
| Totalpris | **6 304 496,-** |
| Fellesgjeld | **4 235 000,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **20 664,-** |
| BRA-i | **68 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **2021** |
| Eierform | **Andel** |

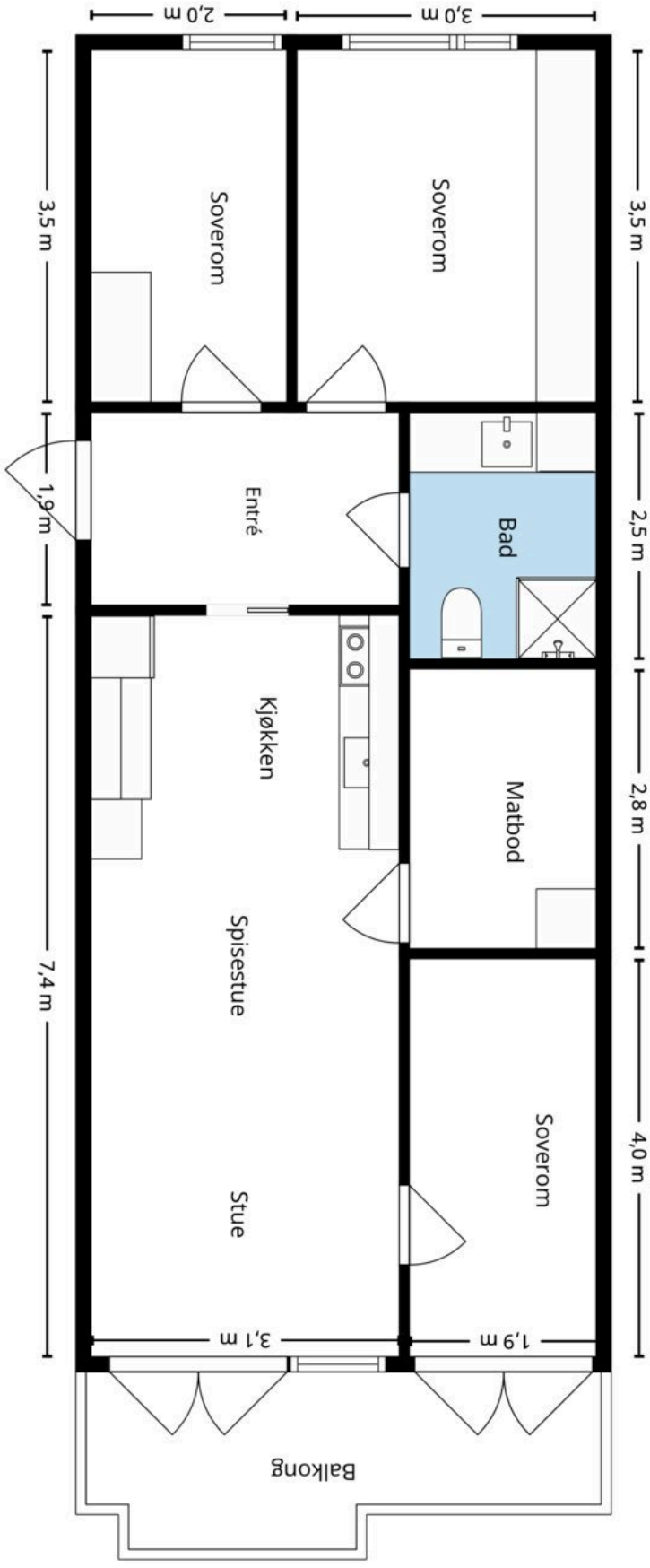
## Kort fortalt

Lys og moderne 4-roms andelsleilighet beliggende i boligblokkens øverste etasje (8. etg.). Fra stuen er det direkte utgang til en romslig balkong på ca. 8 kvm. Effektiv planløsning med mange muligheter. Heisadkomst til leilighetsplan og garasjeanlegg. Kjellerbod på ca. 5 kvm.

- Balkong med langstrakt utsikt
- Varmtvann inkl. i felleskostnader (A-konto)
- Kun TG1 i tilstandsrapporten
- Felles takterrasse
- Sportsbod
- *Mulighet for kjøp av garasjeplass med elbil-lader
- Økern T-bane ligger like ved (kun 10 min til sentrum)
- Felles treningsrom, sykkelparkering og smørebod i borettslaget
- Umiddelbar nærhet til dagligvare, apotek og kafe

# Planløsning

**8. Etasje**
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm




Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Bildet Er Kun Ment Som Illustrasjon, Avvik På +/- 10 Cm Kan Forekomme





Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord.





Store vindusflater fra gulv til himling slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en åpen og luftig atmosfære.

Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminatbenkeplate, som gir et tidløst og funksjonelt uttrykk.

















Romslig og innbydende hovedsoverom malt i en lun blåfarge. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og behagelig atmosfære.





Her er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en stor garderobeløsning.










GALERIE TEMPORAIRE






BOSCH

Praktisk og romslig innvendig bod i tilknytning til stue og kjøkken. Boden byr på svært gode oppbevaringsmuligheter med god plass til blant annet fryser, ekstra kjøleskap, hyller og annet utstyr.

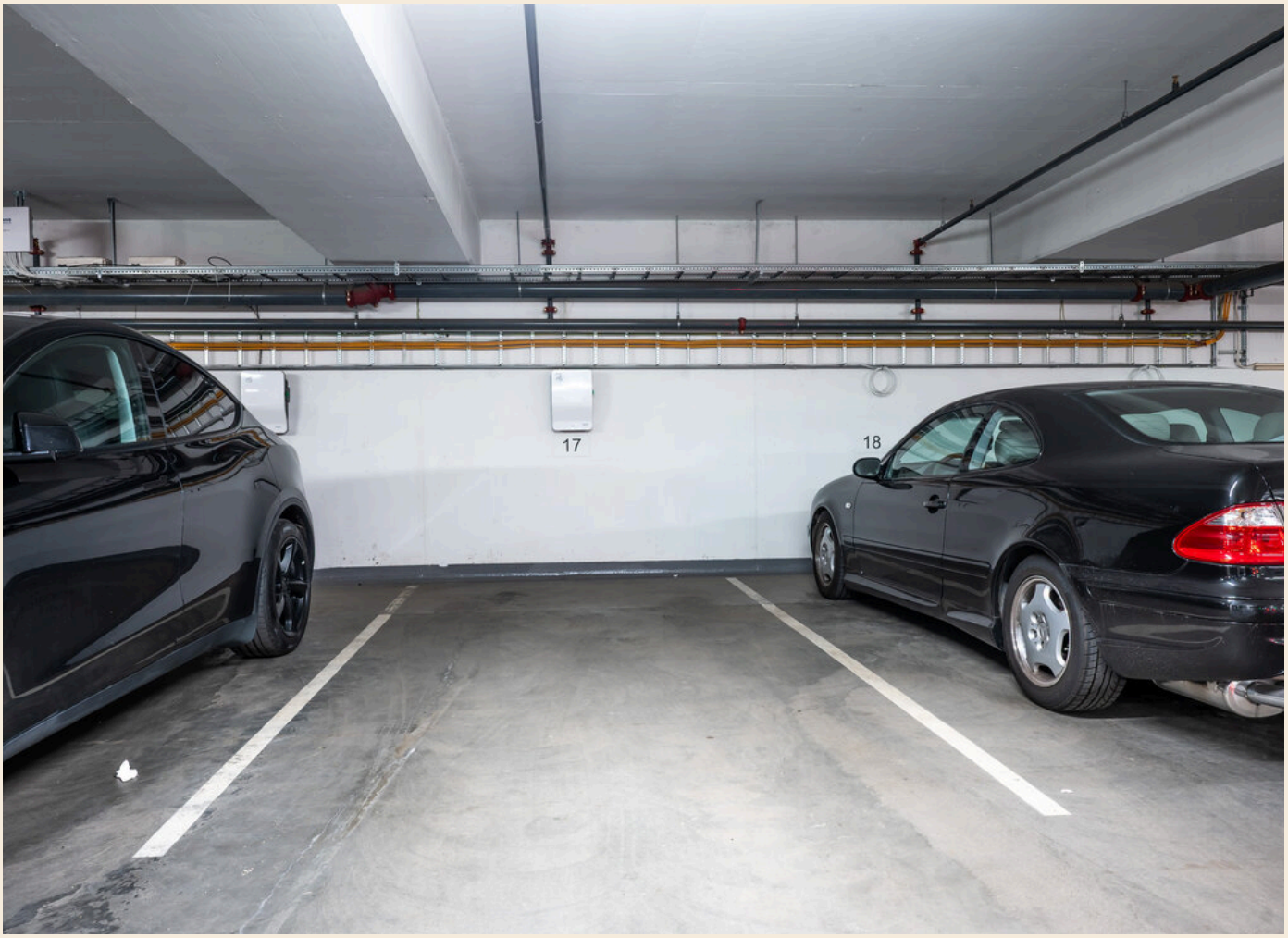




Romslig og praktisk entré med god plass til skoskap og oppheng for yttertøy. Entréen gir et innbydende førsteinntrykk av boligen og har en funksjonell utforming som knytter boligen sammen.

Velkommen hjem!




17
18



Felles takterrasse med flott utsikt.





Takterrassen har flere sittegrupper perfekt for avslappende sommerdager i solen.







Velkommen til Ulven park borrettslag.





Indre gård er pent opparbeidet med sittegrupper, grønn beplanting og lekeplasser for barn og unge.










ÅPNER
HØSTEN
2026
NÅ FÅR
ULVEN
MUSKLER
fresh
FITNESS
NÅ FÅ
ULVE
MUSKLE

# 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**
21-0172/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Selma Ellefsens vei 3F, 0581 OSLO
Gnr 122, bnr 501, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 299 i Ulven Park Borettslag, org.nr. 923254625

**Selgere**
Hans Andreas Solbakken
Ragnhild Kvåle Olstad

**Kjøpesum og omkostninger**
2 060 000,- (Prisantydning)
4 235 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 295 000,- (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))
---
6 304 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 313 996,- (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.

Ved kjøp av garasjeplassen tilkommer et adm. gebyr til forretningsfører på kr 850,-.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
2021

**Etasje**
8

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

8. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, bad, bod, 3 soverom, kjøkken, stue.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

**Innhold**
Leiligheten inneholder entré, bod, stue, kjøkken, bad og tre soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- En kjellerbod på ca. 5,1 kvm.

**Standard**
Stue:
Lys og innbydende stue med åpen løsning mot kjøkkenet, som skaper en luftig og sosial romfølelse. Gulvene er belagt med trestavs parkett, mens veggene har lyse overflater som bidrar til et moderne og tidløst uttrykk. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater fra gulv til himling slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en åpen og luftig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til

balkongen.

Kjøkken:
Romslig kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminatbenkeplate, som gir et tidløst og funksjonelt uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. I tillegg er det installert vannstoppsystem, komfyrvakt og benkbereder, som bidrar til økt sikkerhet og praktisk bruk i hverdagen.

Balkong:
Solrik, vestvendt balkong på ca. 8 kvm med adkomst fra stuen. Balkongen har god plass til utemøbler, spisegruppe og grill, og kan enkelt innredes med flere hyggelige soner for avslapning og sosiale sammenkomster. Her kan du nyte gode solforhold og et trivelig utsyn mot borettslagets moderne og velstelte fellesarealer.

Hovedsoverom
Romslig og innbydende hovedsoverom malt i en lun blåfarge. Her er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt en stor garderobeløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og behagelig atmosfære.

Soverom 2
Lyst og romslig soverom med god plass til seng, skrivebord og garderobeskap. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Soverom 3
Praktisk soverom med plass til seng, kommode og øvrig møblement etter behov. Et fleksibelt rom som passer perfekt som barnerom, kontor eller gjesterom.

Bad:
Moderne og romslig baderom med flislagte vegger og gulv med vannbåren gulvvarme. Badet er innredet med servant nedfelt i innredning med god oppbevaringsplass, speil, vegghengt toalett og romslig dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin, balansert ventilasjon og innfelte downlights i himlingen som gir god belysning. Et funksjonelt og stilrent baderom med praktiske løsninger.

Bod:
Praktisk og romslig innvendig bod i tilknytning til stue og kjøkken. Boden byr på svært gode oppbevaringsmuligheter med god plass til blant annet fryser, ekstra kjøleskap, hyller og annet utstyr. En funksjonell løsning som bidrar til en ryddig og praktisk hverdag.

Entré:
Romslig og praktisk entré med god plass til skoskap og oppheng for yttertøy. Entréen gir et innbydende førsteinntrykk av boligen og har en funksjonell utforming som knytter boligen sammen.

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

**Parkering**
*Nåværende eier har kjøpt biloppstillingsplass med elbil-lader i borettslagets felles parkeringsanlegg. Særdeles enkel adkomst til plassen, da den ligger like utenfor døren som tar deg fra felles oppgang og inn i garasjeanlegget. Plassen (nr. 17) kan kjøpes for kr 600 000,-. Det bes om at det tas forbehold om dette ved evt. budgivning.

Felleskostnadene for parkeringsplassen utgjør kr. 235,- pr. måned og faktureres separat, i tillegg til leilighetens ordinære felleskostnader. Ved overføring av parkeringsplassen til ny eier påløper et administrasjonsgebyr på kr. 850,-.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mr Fug på oppdrag fra utbygger. Han la ekstra fuger i dusjområdet etter at en sprekk i en fuge ble oppdaget. Dette ble gjort som garantisak.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Probad AB har levert prefabrikkert baderom på oppdrag fra Veidekke Entreprenør AS. Røranlegg, ventilasjonsanlegg og elektroinstallasjoner i boligen er installert av Bravida. Arbeid er utført i forbindelse med utbyggelse, eksakt dato uvisst.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ekeberg Elektro AS Bytte av 1 sikring, september 2025.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? September 2025.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Datek

Installasjon AS September 2021 Elbil-ladere i felles garasje i borettslaget.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja
Beskriv: Bytte av filter februar 2025. Ventilasjonsanlegg kontrolleres to ganger i året.

- Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Svar: Ja
Beskriv: Problemer med drenering av smeltevann om vinteren i fellesgarasje, som tidvis har ført til mye vann i kjelleren. Men det er gjort tiltak med tetting av vegger inn mot bodområder og regelmessig vask og bruk av sugebil i garasjeanlegget. Ingen fukt eller råteskader.

- 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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger arealoppmåling i salgstegning vedlagt i boligperm, datert 13.04.2018. Ny arealoppmåling vil komme fra tilstandsrapport fra takstmann før salg.

**Bygningssakkyndig**
Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

**Byggemåte**
Boligblokk bygget i 2021. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein og trekledning. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

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

Alle undersøkte bygningsdeler har fått TG1.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder/tank.
Kommentar: Det er sentral varmtvannsberedning.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom.
Kommentar: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Automatsikringer
Beskrivelse: Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Sorte vegghyller på ene soverom (ved siden av stue)
- Speil i gangen
- Knaggrekker på soverommene
- Vaskemaskin
- Kjøleskap
- Fryser
- Vinskap
- Philips Hue pærer og trådløse brytere (fastmonterte Philips Hue lamper medfølger)

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

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.

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

# Energi og oppvarming

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Årlig strømforbruk: 2405 kWh
Strømkostnad forrige år: 5924 kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Ja
Norgespris aktivert: 30.09.2025

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 20 664,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, akonto oppvarming, kapitalkostnader, forretningsførsel, vask av fellesarealer, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjenester.

Herav:
A-konto oppvarming: 312,00
Lån nr: 9820798774; IN lån 1 - Akonto renter: 16 904,71
Lån nr: 9820798774; IN lån 1 - Akonto avdrag: 0,00
Felleskostnader: 3 447,10

* Ved kjøp av garasjeplassen tilkommer felleskostnader for parkeringsplassen på kr. 235,- pr. måned. Disse faktureres separat, i tillegg til leilighetens ordinære felleskostnader.

Felleslånet er avdragsfritt frem til 01.112026. Deretter vil de månedlige avdragene for denne leiligheten estimert utgjøre ca. 3 450 kr per måned. (pris hentet fra regnskapet for 2025)

Det er IN-ordning i borettslaget, og den enkelte andelseier kan gjennom ordningen nedbetale sin andel av fellesgjelden to ganger i året. Dersom hele fellesgjelden nedbetales vil felleskostnadene reduseres til kr 3 899 ,- pr. mnd.

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. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

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

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 427 853,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 711 413,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Borettslaget består av 342 andelsleiligheter,.
Obos er forretningsfører.

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 BBL

**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 4 235 000,-pr. 27.05.2026

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.

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207987743
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,79%
Restsaldo 900 844 382,99
Innfrielsesdato: 30.11.2061
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Restsaldo for leiligheten: 4 235 000,00
Kapitalkostnader for leiligheten: 16 126,56

Avdragsfrihet på lånet opphører i november 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.
Avdragene for denne leiligheten vil ligge på ca. 3 450 pr. mnd.
Informasjon er hentet fra regnskapet for 2025.

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 11 359,- 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 AS
Polisenr. 3958490-1.1

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 9 537 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved oppsatte fellesvisninger

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

# Områdebeskrivelse

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

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

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

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

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 11.03.2022. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Programmering av brann på lokalene N2 og N3, deler av lokalene har deteksjon
Gjenstående arbeider skal være utført innen 18.02.2022.

Følgende fremkommer på plan- og bygningsetatens hjemmeside, hvor PBE har sendt mail til arkitektene, datert 28.03.2023:
"Vi bekrefter at så lenge vegen/gatetunet ikke lar seg ferdigstille før nabofeltet er utviklet, vil ikke firsten for innsendelse av søknad om ferdigattest utløpe i påvente av dette".

Det foreligger originale byggetegninger som stemmer med dagens planløsning.
Tegning følger vedlagt.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til Sentrumsformål etter bestemmelsene i S-483, datert 20.08.2015  . For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo

kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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/

Pågående byggesaker:
- Ulvenveien 86 - 88 - riving av kontorbygg
Saksnummer: 2025/15815 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025
+ Ulvenveien 86a - oppføring av boligblokk
Saksnummer: 2025/11454 - Byggesak
Mottatt sak: 02.10.2025
Status: Under behandling

- Ulven - etablering av gangvei S10 og grøntareal
Saksnummer: 2025/08739 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025

- Standardveien 4 - 26 - Ulvenveien 83 - 91 - Oppføring av boligbygg - Felt B1 - Tidligere adresse: Ulvenveien 99
Saksnummer: 2025/09922 - Byggesak
Mottatt sak: 17.09.2025
Status: Søkt om midlertidig brukstillatelse

- Standardveien 28 - oppføring av kontorbygg, felles parkeringskjeller og deler av boligbygg - Ulvenveien 99 - Felt B1
Saksnummer: 202508949
Siste bevegelse: Midlertidig brukstillatelse del 3 - Standardveien 28
Siste dok. 23.12.2025

- Knud Bryns vei 1 - forlengelse av midlertidig plasthall, fasadeendring lagerbygg, bruksendring av del av lager til sushiproduksjon og midlertidig etablering av kontorbrakker
Saksnummer: 2025/09113 - Byggesak
Saken startet i sak 202017133
Mottatt sak: 13.09.2025

Pågående plansaker:
Ulvenveien 89 med flere - Oppføring av næringsbygg
Saksnummer: 202551466

- Selma Ellefsens vei 2 - 6 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger
Saksnummer: 201916403 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/06703
Mottatt sak: 08.10.2019

- Selma Ellefsens vei 15 med flere - planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 201618936 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/06930
Mottatt sak: 14.12.2016
Saken gjelder: SELMA ELLEFSENS VEI 15 M.FL. GNR. 122 BNR. 54. Ønske om å legge til rette for en bystruktur med blandet formål.

- Ulvenveien 92C - Stoppet planinitiativ - oppføring av skole, flerbrukshall, boliger og barnehage
Saksnummer: 202453424 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/06694

- Ulvenveien 89 med flere - bestilling av oppstartsmøte Oppføring av næringsbygg
Saksnummer: 202551466 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/06741

- Kabelgata 1-39 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201606594 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/06838
Mottatt sak: 03.05.2016
Saken gjelder: KABELGATA 1 - 39. GNR. 122 BNR. 431 Omregulering av eiendommen med hensikt å transformere eiendommen fra industri til et nytt flerfunksjonelt område med bymessige kvaliteter.

- Knud Bryns vei 1 - 5 - Utarbeidelse av planforslag - Bolig, næring og barnehage
Saksnummer: 202216494 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/06752
Mottatt sak: 11.11.2022

- Østre Aker vei 29 - utarbeidelse av planforslag (Næring og boliger)
Saksnummer: 201707919 - Reguleringssak
Saken fortsetter i sak 2025/06712
Mottatt sak: 19.05.2017

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

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

301/122/501/1:
02.05.1967 - Dokumentnr: 5934 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1970 - Dokumentnr: 18879 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1974 - Dokumentnr: 16066 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1980 - Dokumentnr: 13718 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:122 Bnr:378
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1986 - Dokumentnr: 81058 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:122 Bnr:180
Kan ikke slettes uten samtykke fra BNR 180 OG 409
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1986 - Dokumentnr: 81059 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra BNR.180 OG 409.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1987 - Dokumentnr: 26090 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:122 Bnr:378
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1987 - Dokumentnr: 26090 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:122 Bnr:378
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1988 - Dokumentnr: 15434 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: OSLO KOMUNE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1989 - Dokumentnr: 10776 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1989 - Dokumentnr: 10776 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver:  Knr:0301 Gnr:122 Bnr:180
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1989 - Dokumentnr: 10776 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1996 - Dokumentnr: 60853 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningslovens prf. 67 ang. veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2000 - Dokumentnr: 52491 - Erklæring/avtale
Nettstasjon nr.1948
Rettighetshaver: Viken Energinett AS
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra netteier
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2012 - Dokumentnr: 269674 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver:  Statens Vegvesen
Org.nr: 971 032 081
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2015 - Dokumentnr: 129908 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver:  Allmennheten
Løpenr: 13719227
Bestemmelse om rett til ferdsel innenfor regulert samferdselsanlegg
Bestemmelse om rett til ferdsel i park
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2018 - Dokumentnr: 323190 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver:  Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2018 - Dokumentnr: 323190 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver:  Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2018 - Dokumentnr: 1325273 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Obos Eiendomsmeglere AS
Org.nr: 977 040 949
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere
---

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2019/434817-1/200
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere
---
Endring ved fusjon
Fra: Megleroppgjør AS
Org.nr: 982 577 675
Til: Obos Eiendomsmeglere AS
Org.nr: 977 040 949

05.11.2018 - Dokumentnr: 1501824 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Bestemmelse om allmennhetens tilgang
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2018 - Dokumentnr: 1591982 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2019 - Dokumentnr: 1189992 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:407
Bestemmelse om bruksrett til 56 parkeringsplasser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501 Snr:1 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2021 - Dokumentnr: 1034585 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2022 - Dokumentnr: 1193970 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:131 Bnr:108
Bestemmelse om vareleveringslomme
Gjelder også for eiendommer som blir fradelt fra gnr. 131 bnr. 108
Gjelder denne registerenheten med flere

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

15.12.2022 - Dokumentnr: 1426043 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:180
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 387,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon (Ulven Park Brl.) kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3 900,- per stk. (1 visning gratis og gratis privatvisninger) kr. 0,-

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

Samlet skal selger betale kr. 136 737,- 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 26. juli 2026

**Ansvarlig megler**
Christoffer Fraurud, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46421918

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

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

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

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

# Selma Ellefsens vei 3F

Nabolaget Hovin - vurdert av 90 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Løren skole (1-7 kl.)**<br>740 elever, 40 klasser | 12 min<br>1 km |
| **Teglverket skole (1-10 kl.)**<br>738 elever, 53 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| **Refstad skole (1-7 kl.)**<br>606 elever, 46 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| **Wang Ung Oslo (8-10 kl.)**<br>380 elever, 13 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| **Frydenberg skole (8-10 kl.)**<br>498 elever, 30 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| **Kuben videregående skole** | 6 min |
| **Valle Hovin videregående skole** | 14 min |

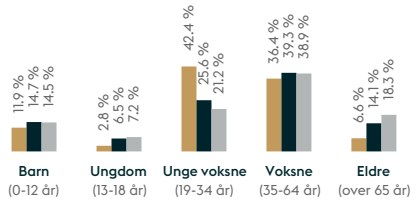
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Ulven torg**<br>Linje FB3, 23, 24, 125E | 1 min<br>0.1 km |
| **Økern**<br>Linje 4, 5 | 5 min<br>0.4 km |
| **Alna stasjon**<br>Linje L1 | 23 min<br>2 km |
| **Sinsenkrysset**<br>Linje 12, 17 | 6 min<br>3.7 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>7.4 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Ulvenparken barnehage (1-5 år)**<br>87 barn | 3 min<br>0.2 km |
| **Kvarteret barnehage** | 4 min |
| **Ulvenkroken barnehage** | 5 min |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 80/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 66/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Kuben vgs. flebrukshall | 7 min |
| Hovindammen | 10 min |
| Sportytude Økern | 8 min |
| PDL Center Oslo (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

# 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
6. juli 2026

Oppdragsnummer
21-0172/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Selma Ellefsens vei 3F, 0581 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Løren

**Selgere**
Hans Andreas Solbakken, Ragnhild Kvåle Olstad

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
9. september 2021

**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?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Mr Fug på oppdrag fra utbygger. Han la ekstra fuger i dusjområdet etter at en sprekk i en fuge ble oppdaget. Dette ble gjort som garantisak.

### 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Probad AB har levert prefabrikkert baderom på oppdrag fra Veidekke Entreprenør AS. Røranlegg, ventilasjonsanlegg og elektroinstallasjoner i boligen er installert av Bravida. Arbeid er utført i forbindelse med utbyggelse, eksakt dato uvisst.

**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:** Ekeberg Elektro AS Bytte av 1 sikring, september 2025.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** September 2025.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Datek Installasjon AS September 2021 Elbil-ladere i felles garasje i borettslaget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Bytte av filter februar 2025. Ventilasjonsanlegg kontrolleres to ganger i året.

---

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

Nei

---

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

Nei

## Feil og mangler

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

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)**

Ja

**Beskriv:** Problemer med drenering av smeltevann om vinteren i fellesgarasje, som tidvis har ført til mye vann i kjelleren. Men det er gjort tiltak med tetting av vegger inn mot bodområder og regelmessig vask og bruk av sugebil i garasjeanlegget. Ingen fukt eller råteskader.

**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?** Det foreligger arealoppmåling i salgstegning vedlagt i boligperm, datert 13.04.2018. Ny arealoppmåling vil komme fra tilstandsrapport fra takstmann før salg.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 21-0172/26**

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Selma Ellefsens vei 3 F, 0581 OSLO

OSLO kommune

gnr. 122, bnr. 501

Andelsnummer 299

**Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²**



**Befaringsdato:** 08.07.2026 **Rapportdato:** 19.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1797 **Referansenummer:** GY7863

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

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

# Takstkonsulent1 AS

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

**Rapportansvarlig**

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.




**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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




**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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




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

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




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

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




**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2021. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

## Andelsleilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 8,1 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,26 m.

Boligblokk bygget i 2021. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein og trekledning. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,51 m.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er opplyst å være oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem, komfyrvakt og benkbereder.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Vannbåren gulvvarme på bad.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

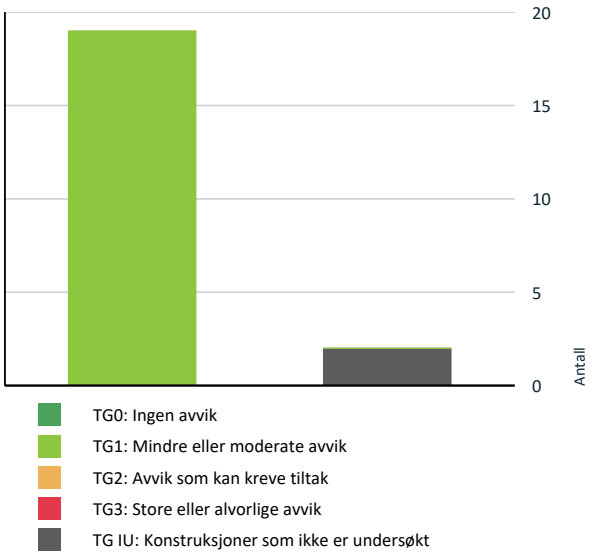
## Lovlighet Gå til side

**Andelsleilighet**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

**Våtrom > 8. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**
2021

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2019.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2019.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Sydvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 8,1 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,26 m.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligblokk bygget i 2021. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein og trekledning. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Kjøkken: Gulv med 3-stavs parkett.

### TG 1 Overflater, generelt

**Beskrivelse**

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,51 m.

- Det registreres noe ufagmessig sparkling av enkelte skruhull på et soverom. Dette anses som mindre avvik.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

### Radon

**Beskrivelse**

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

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Glatte innerdører.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Vannbåren gulvvarme på bad.

## VÅTROM

### 8. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er opplyst å være oppført etter teknisk forskrift 2017.

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

### 8. ETASJE > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Dokumentasjonen er lagt til grunn for vurderingen av dokumentasjonspunktet. Vurderingen av våtrommets tekniske tilstand er for øvrig basert på synlige forhold ved befaringen.

### 8. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

### 8. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 25 mm.

# Tilstandsrapport

8. ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.



8. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

8. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon.

8. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

## KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem, komfyrvakt og benkbereder.

# Tilstandsrapport

## 8. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

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

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

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

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

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

### TG EL Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er sentral varmtvannsberedning.

### TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

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

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

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

autorisert firma.

**Vurdering av avvik:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Røykvarsler/brannvarsling, slokkeutstyr og rømningsmulighet er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

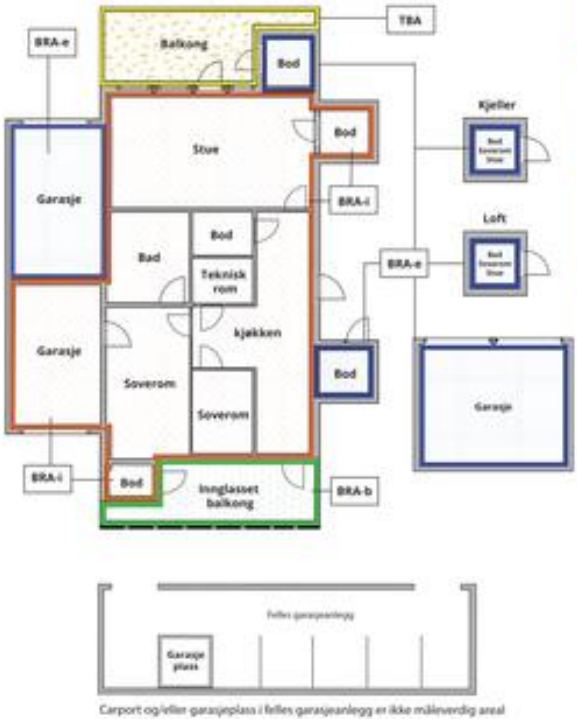
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 8. etasje | 68 | | | 68 | 8 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **68** | **5** | | | **8** |
| **SUM BRA** | **73** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 8. etasje | Entré, bad, bod, 3 soverom, kjøkken, stue | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5,1 m².
- P-plass 17 med elbil-lader.

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

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 08.7.2026 | Marcus Bratland | Takstingeniør |
| | Hans Andreas Solbakken | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 122 | 501 | | 0 | 9537.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Selma Ellefsens vei 3 F, 0581 OSLO

**Hjemmelshaver**
ULVEN PARK BORETTSLAG. Org.nr. 923254625

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0803/ULVEN PARK BORETTSLAG | 923254625 | H0803 | OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS | Ragnhild Kvåle Olstad og Hans Andreas Solbakken |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|
| 299 | 11 359 | *31.12.2025* | 4 235 000 | *31.12.2025* |

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

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Protector Forsikring | 2858459-3.1 | | | |

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Megleropplysninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

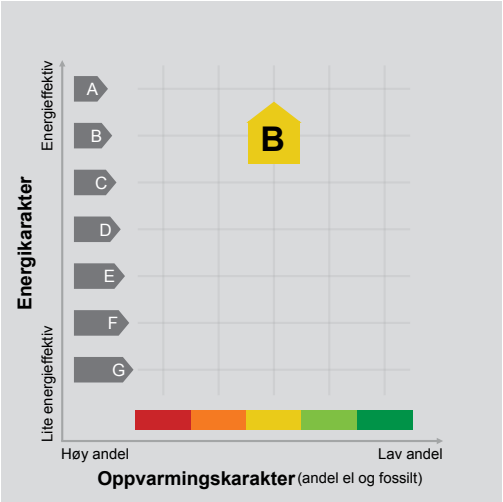
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Selma Ellefsens vei 3F |
| Postnummer | 0581 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 122 |
| Bruksnummer | 501 |
| Seksjonsnummer | 1 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300687547 |
| Bruksenhetsnummer | H0803 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-220935 |
| 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:** | 68 |
| **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.**



# Vedlikeholdsplan

ULVEN PARK BORETTSLAG

01. februar 2026

Laget av styret

# Vegger og fasader

God

Fasader med overflater av luftet pussystem, kompositttkledning og malt trekledning.

Fasader av luftet pussystem, STO eller lignende. Fasader fremstår som hele med kun mindre

skader som avskalling og riss. Flatene har behov for rengjøring. Grønnalger og smuss vil føre til skader over tid og det anbefales å rengjøre regelmessig med rent vann.

Det er store partier med dobbelfalset malt trekledning på vegger og utvendige himlinger. Spesielt på sydvendte fasader og på ventilasjonshus på tak er kledningen er utsatt for værslitasje og det vil være behov for overflatebehandling i denne vedlikeholdsperiode. Normalt intervall for

overflatebehandling er 6-12 år avhengig av fabrikantens anbefalning.

Øvrige fasader er utført med teglforblending. Det ble ikke registrert skader som riss og

frostsprengning, men det er partier med saltutslag hvor det er nødvendig å utrede årsak.

Grunnmur

Grunnmur av betong, plasstøpt og prefabrikkert. Innvendig er grunnmur malt/støvbundet og

utvendig under terreng er grunnmur isolert og sikret med grunnmursplast.



Stort område med saltutslag



Trekledning på vestvendt fasade



Ulike kledningstyper med ulik vedlikeholdsintervall



Trekledning fremstår i god stand

# Vinduer, dører og porter

God

Vinduer og balkongdører

Karmer og ramme med kjerne av treverk, utvendig beslått med aluminium.

Vinduer og balkongdører ble ikke funksjonstestet ved befaring, men det er vanlig at dørene har behov for justering i den første tiden etter at de tas i bruk, men det er ingen kjente skader eller defekter.

Vinduer fremstår i god stand. Eventuelle skader utbedres lokalt.

Normalt intervall for utskifting av vinduer og balkongdører er 30-50 år. Smøring og justering vil forlenge brukstiden og det anbefales at styret informerer andelseier om vedlikeholdsplikten.

Vinduer i oppganger har karm og ramme av aluminium og to-lags glass. Skader og defekter ble ikke avdekket ved befaring.

Ytterdører

Karm og ramme av aluminium med felt av glass. Ingen kjente skader. Regelmessig vedlikehold som smøring av hengsler og bevegelige deler vil forlenge brukstiden.



Vinduer med aluminiumsbeslag i teglfasade



Vinduer i pussfasade har dryppnese i overkant



Ytterdør med sikkerhetsbeslag



Solide ytterdører med lang brukstid. Husk smøring og justering

# Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

God

Balkonger

Balkonger med plate av ubehandlet betong opplagt på konsoller/knekter av betong.

Avrenning over dekkekanten fører til groing av grønnalger og mose. Dette er vanligst på

skyggesiden og kan føre til betongskader over tid. Dekkekanter må rengjøres ved behov.

Rekkverk av lakkert aluminium og glass uten kjente skader.

Terrasser

Markterrasser over torgdekke vedlikeholdes av andelseier.

Svalganger

Svalganger med plate av utkraget betong. Det er vannavrenning over kanten og overflaten er ubehandlet. Algevekst vil oppstå. Det er viktig med gode rutiner for rengjøring av ubehandlet betong og rengjøring anbefales årlig. Vær varsom med bruk av høytrykksspyler.

Utvendige trapper

Trapper og ramper av betong uten behov for tiltak i denne vedlikeholdsperiode.



Balkonger av ubehandlet betong



Utkraget balkong av betong



Trapp av ubehandlet betong med kontrastmerke/sklisikring



Rampe av ubehandlet betong i god stand

# Tak, torg og takterrasser

God

Hovedtak

Flate, rettvendte kompakttak med avrenning til utvendig nedløp. Tekking er utført med belegg av asfalt/bitumen. Parapet er beslått med stålbeslag med falsede skjøter. Det er ingen kjente lekkasjer. Befarte tak var dekket med snø vannansamlinger og dammer med stående vann kunne ikke sees.

Forventet brukstid for taktekking av denne type belegg er 25-35 år.

Det er svært viktig at varmekabel i renner fungerer som tiltenkt i vintermånedene, da defekt varmekabel vil føre til isdannelse, frostsprengning og lekkasjer.

Det er terrasser av cu.impregnerte materialer på takene og lett tilkomst for inspeksjon.

Torg og tak under terreng

Torg er tekket som grytetekking overstøpt med betong. Torgtekking har lang gjenværende brukstid. Om vanninntrengning oppstår kan det være utfordrende å lokalisere lekkasjested.

Takterrasser

Tekking er utført med belegg av asfalt/bitumen. Forventet brukstid er den samme som for tak.





Kilde: 1881



Grytetekking overstøpt med betong



Kilde: 1881

BYGNING UTVENDIG

# Takluker, overlys og takvinduer

God

Takluker

Ikke aktuelt.

Overlys

Røykluker med plexiglasskuppel fungerer som overlys.

Takvinduer

Ikke aktuelt.

# Overflater (vegger, himlinger og gulv)

God

Inngangspartier og trapperom

Gulv belagt med keramiske fliser og vinylbelegg fra byggeåret.

Vegger av malt betong og gipsplater og sokkel av keramiske fliser i inngangsparti.

Himlinger med systemhimling og malte overflater.

Oppganger fremstår i god stand, men med noe bruksslitasje og mindre skader på flere overflater. Skader på overflater er skjemmende og bør utbedres løpende.

Bodarealer

Gulv med ubehandlet og malt betong, vegger av malt/støvbundet gips og betong og himlinger av malt/støvbundet betong.

Fellesgarasjer

Gulv med overflate av ubehandlet betong. Vegger og himlinger av støvbundet betong.

# Innvendige trapper

God

Trapper og repos

Trapper av prefabrikkert betong. Trinn er belagt med vinylbelegg og fremstår i god stand, men med noe bruksslitasje.

Rekkverk og håndløper

Rekkverk av lakkerte stålspiler og håndløper av polert stål.

Det er dobbel håndløper på to sider.

Kontrastmerking av trappeneser

Trappeneser har sklisikringslist av aluminium i kontrastfarge.

BYGNING INNVENDIG

# Skadedyr

- God

BYGNING INNVENDIG

# Inventar, kjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.

God

Inventar

Vegger og dører av profilert stål i boder.

Postkasseanlegg i oppgang. Låser byttes ved behov.

VVS

# Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

God

Varme-/fjernvarmeanlegg

Felles anlegg med kundesentral plassert i teknisk rom.

Det finnes avtale med Bravida om service på anlegget.

Kundesentral for fjernvarme er plassert i teknisk rom i underetasje. Ved gode servicerutiner har kundesentralen lang brukstid, men det må forventes funksjonssvikt i deler som varmevekslere, sirkulasjons-pumper, regulatorer etc. Rutinemessig service vil avdekke om det er behov for større utskiftinger.

Det anbefales at reparasjoner og utskiftinger utføres løpende over driftsbudsjettet.

VVS

# Rør for vann, avløp og takvann

God

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg

Med dette menes vann og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning.

Bunnledning og kjellerstrekk ligger åpent og lett tilgjengelig i parkeringsanlegg.

Avløpsrør av plast og vannrør av kobber og pe fra byggeåret, med lang gjenværende brukstid. Vann- og avløpsrør og takvannsnedløp inne i bygninger

Avløpsrør av plast og vannrør av kobber og pe fra byggeåret med lang gjenværende brukstid.

VVS

# Stoppekraner, sluk og armaturer til forbruksvann

God

Stoppekraner

Hovedstoppekran på vanninnlegg i kjeller.

Stoppekraner for stigeledninger er lokalisert i himling i bodområdet. Kraner er godt merket. Det bør etableres rutine for regelmessig funksjonstesting av stoppekraner.

Isolasjon av sanitæranlegg

Mangelfull isolering av vannrør ble ikke avdekket.

VVS

# Varmtvannsberedere

God

Varmtvannsberedere og beredersentraler

Felles anlegg med sentral plassert i teknisk rom.

VVS

# Ventilasjon

God

Boligventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluftsventiler i oppholdsrom og overstrømming til avtrekk i kjøkken, våtrom og bod. Avkast over tak.

Anlegget har platevarmegjenvinner og varmebatteri. Service med filterbytte utføres to ganger pr. år.

Det anbefales at reparasjoner og utskiftinger utføres løpende over driftsbudsjettet.

Ventilasjonskanaler må renses regelmessig. Normalt intervall er 5-8 år.

Fett i kanaler og aggregat kan utgjøre en fare for brann.

Ventilasjon i fellesområder

Avtrekk fra garasjeanlegg, tekniske rom og fellesboder.

ELEKTRO

# Inntakskabler og hovedtavler

God

Inntakskabler og hovedtavler

Inntakskabler og hovedtavle i kjeller er i god stand og har lang gjenværende brukstid.

ELEKTRO

# Stigeledninger og underfordelinger

God

Stigeledninger og underfordelinger

Stigeledninger og underfordelinger har god kapasitet og lang gjenværende brukstid.

Det må finnes rutiner for internkontroll av elektrisk anlegg.

ELEKTRO

# Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

God

Belysningsutstyr

Generelt er det elektriske anlegget i god stand.

Belysning av LED-armaturer med bevegelsessensorer.

Det finnes utendørs pullertbelysning på eiendommen. Pullertbelysning har ofte utfordringer med jordingsfeil og svak fundamentering. Kostnader må forventes.

ELEKTRO

# Lading av elbiler

God

Lading av elbiler

Ladeinfrastruktur er etablert felles parkeringsanlegg.

TELE OG AUTOMATISERING

# Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

God

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

Porttelefon uten kjente driftsutfordringer. Det anbefales å avsette midler til utskifting av anlegg ved behov.

TELE OG AUTOMATISERING

# TV, internett og mobilsystemer

God

TV, internett og mobilsystemer

Kollektiv avtale med leveranse fra OBOS Opennet.

# Personheiser

God

Personheiser

16 personheiser med løpenummer:

S E V 3a - Lnr: 18986, S E V 3b - Lnr: 18987, S E V 3c - Lnr: 18988, S E V 3d - Lnr: 18989, S E V 3e - Lnr: 19338, S E V 3e - Lnr: 19043, S E V 3f - Lnr: 19044, S E V 3g - Lnr: 19114, S E V 3h - Lnr: 19363, S E V 3h - Lnr:19115, S E V 3j - Lnr: 19151, S E V 3k - Lnr: 19152, S E V 3l - Lnr: 19239, SEV 3m - Lnr: 19362, S E V 5a – Lnr: 19242, S E V 5b – Lnr: 19241.

Løfteplattformer

3 løfteplattformer med løpenummer:

S E V 3a – Lnr: 19364, S E V 3h – Lnr: 19363, S E V 3m – Lnr: 19362.

Periodisk kontroll utføres av heiskontrollen Oslo kommune hvert andre år.

Det foreligger serviceavtale med Orona Norway.

Enkelte kontrollrapporter er gjennomgått av OBOS Prosjekt. Periodisk sikkerhetskontroll har avdekket avvik på flere av heisene. På generelt grunnlag er det vanlig å si at når heiser er eldre enn 25 år blir behovet for reparasjoner og utskiftinger normalt hyppigere og kostnad for vedlikehold av eldre heiser bør veies opp mot utskifting. Slitasje avhenger av bruksfrekvens.

UTEOMRÅDER

# Overvann og drenering

God

Overvann og drenering

Det har vært lekkasjer i parkeringsanlegg, men det er ikke rapportert om pågående kjente innsig.

Gulv på grunnen i parkeringsanlegg og kjellere er utsatt for vanninntrengning gjennom vegg og kapillært oppsug. Terrenget i området er tilnærmet flatt, og vanntrykket mot eiendommen er stort ved sterk nedbør. Sørg for å holde renner og overvannskummer åpne og fri for ugress, jord og avfall.

UTEOMRÅDER

# Systemer for avfall og gjenvinning

God

System for avfall og gjenvinning

Felles avfallssug for området.

UTEOMRÅDER

# Sosiale soner og lekeplasser

God

Sosiale soner

Takterrasser med ulike soner.

Gårdsrommet er pent opparbeidet og innbyr til bruk. Det er utplassert parkbenker på plenarealer og veier. Det er etablert treningsrom i underetasjen.

Lekeplass

Det er lekeapparater som krever sikkerhetskontroll i gårdsrommet og styret bør gjøre seg kjent med lekeplassforskriften.

UTEOMRÅDER

# Veier, parkering og bommer

God

Veier og parkeringsplasser

Kjørbare internveier belagt med asfalt. Øvrige flater er belagt med brostein og heller av betong.

Asfaltskader og løs brostein bør repareres løpende når de oppstår.

Det finnes ingen parkeringsplasser utendørs på eiendommen.

Bommer og pullert

Innkjøringen til gårdsrommet er regulert med sperrestein og bom.

UTEOMRÅDER

# Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager

God

Grunnforhold, støttemurer og trapper i terreng

Terrenget/plen er anlagt over dekket til garasjekjeller og er stabilt.

Vegetasjon

Bestående av hekker, busker, bed og enkelte større trær. Boligselskapet har en tydelig plan for oppfølging av vegetasjon.

BRANNSIKKERHET

# Brannslukningsutstyr

God

Brannslukningsutstyr

Slukkeutstyr i fellesarealer består av håndslukkere, branntromler, sprinkleranlegg og tørropplegg.

Boligselskapet har avtale med leverandør om regelmessig kontroll av slukkeutstyret.

Slukkeutstyr i boliger består av sprinkleranlegg og 6 kg pulverapparat. Utstyret kan med fordel supplementeres med skumapparat og brannteppe. Utstyret i boligene bør innlemmes i kontrollen.

BRANNSIKKERHET

# Brannvarsling og nødlys

God

Brannvarsling og nødlys

Sentralisert, adresserbart brannvarslingsanlegg med dekning i fellesareal/bolig og nødlysanlegg.

Det finnes avtale med leverandør om regelmessig kontroll av anlegget.

BRANNSIKKERHET

# Brannceller og rømningsveier

God

Brannceller og rømningsveier

Brannceller er tydelig merket på orienteringsplan.

BRANNSIKKERHET

# Dører på og imot fellesområder

God

Leilighetsdører med brannklassifisering B30 og dører i fellesareal A60.

Alle dører i fellesareal er utstyrt med dørlukkere.

Dørautomatikk har begrenset brukstid og reparasjoner og utskifting kan utgjøre store kostnader. Det bør avsettes midler til løpende utskifting.

BRANNSIKKERHET

# Røykventilasjon

God

Røykventilasjon

Automatiske røykluker med kuppel. Røykventilasjon skal kontrolleres rutinemessig.

# Tiltak

| Tiltak | Årstall | Status | Estimat |
|---|---|---|---|
| Tak | 2054 | Til vurdering | 15 000 000 |
| Fasadeprosjekt | 2029 | Til vurdering | 800 000 |
| Fasadeprosjekt | 2028 | Til vurdering | 800 000 |
| Fasadeprosjekt | 2026 | Til vurdering | 990 000 |
| Garasjer | 2025 | Til vurdering | 80 000 |
| Oppganger | 2025 | Til vurdering | 1 000 000 |
| Tak | 2025 | Til vurdering | 20 000 |
| Taknedløp | 2024 | Til vurdering | 25 000 |
| Oppganger | 2024 | Til vurdering | 100 000 |
| Heis | 2024 | Til vurdering | 100 000 |
| Brann | 2024 | Til vurdering | 100 000 |
| Dører | 2024 | Til vurdering | 100 000 |
| Fasadeprosjekt | 2024 | Til vurdering | |

## Tak

Bygning utvendig · Til vurdering 2054 · Estimat 15 000 000 kr

Tak, torg og takterrasser

Rehabilitering av tak.

---

## Fasadeprosjekt

Bygning utvendig · Til vurdering 2029 · Estimat 800 000 kr

Vegger og fasader

Overflatebehandling av trekledning.

---

## Fasadeprosjekt

Bygning utvendig · Til vurdering 2028 · Estimat 800 000 kr

Vegger og fasader

Overflatebehandling av trekledning.

---

## Fasadeprosjekt

Bygning utvendig · Til vurdering 2026 · Estimat 990 000 kr

Vegger og fasader

Overflatebehandling av trekledning.

---

## Garasjer

Bygning innvendig · Til vurdering 2025 · Estimat 80 000 kr

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

Etablere hulkil i overgang såle og vegg for å forhindre gjennomtrengning av vann.

## Oppganger

Bygning innvendig · Til vurdering 2025 · Estimat 1 000 000 kr

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

Utbedring av sår og merker og lokal overflatebehandling.

## Tak

Bygning utvendig · Til vurdering 2025 · Estimat 20 000 kr

Tak, torg og takterrasser

Etablere rutine for årlig takinspeksjon.

## Taknedløp

Bygning utvendig · Til vurdering 2024 · Estimat 25 000 kr

Tak, torg og takterrasser

Etablere rutine for kontroll av varmekabler i nedløpsrør.

## Oppganger

Bygning innvendig · Til vurdering 2024 · Estimat 100 000 kr

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

Årlig avsetning til vedlikehold av overflater.

## Heis

Heis for person, varer og biler · Til vurdering 2024 · Estimat 100 000 kr

Personheiser

Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting.

---

## Brann

Brannsikkerhet · Til vurdering 2024 · Estimat 100 000 kr

Brannvarsling og nødlys

Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting av

brannvarslingsanlegg, nød-/ledelys, dørautomatikk og røykventilasjon.

---

## Dører

Bygning utvendig · Til vurdering 2024 · Estimat 100 000 kr

Vinduer, dører og porter

Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting av dører og vinduer.

---

## Fasadeprosjekt

Bygning utvendig · Til vurdering 2024

Vegger og fasader

Saltutslag i tegl. Utrede årsak.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## 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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Dato for årsmøtet:**

27. mai 2026 kl. 17:00, Construction City - Mekkeriet - 1 etasje, bygg D.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av protokollvitner
5. Årsrapport og årsregnskap 2025
6. Sak fra styret: Endring av vedtektene - Nytt punkt 10-5
7. Sak fra styret: Endring av vedtektenes punkt 1-2 (2)
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av representant til Ulven Velforening

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 er valgt.

---

Sak 2

## 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 3

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 4

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Christian Lund og Elsie Ogoleh er valgt.

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap 2025

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2025

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 0731 Revisors beretning.pdf
2. 0731 Årsregnskap 2025.pdf
3. 0762 Årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 6

## Sak fra styret: Endring av vedtektene - Nytt punkt 10-5

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

**Forslag til vedtektsendring i boligselskapene på Ulven for innføring av velferdstilbud**

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

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

Vedtektsendringen må behandles som egen sak i årsmøte.

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

1. Vedtektenes Kapitel 10 blir endret med ny overskrift til

**Fellesanliggende: Utomhusarealer, Søppelsuganlegg og Velferdstilbud**

2. **Det tillegges under kapitel 10 et nytt punkt:**

**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*

3. **Nåværende punkt '10-5 Endring' med sin nåværende tekst, flyttes ned til som pkt. 10-6.**

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

**Styrets innstilling**
Styret støtter saken

**Forslag til vedtak**
Styrets forslag nytt punkt 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 3. Nåværende punkt '10-5 Endring' med sin nåværende tekst, flyttes ned til som pkt. 10-6.

---

Sak 7

## Sak fra styret: Endring av vedtektenes punkt 1-2 (2)

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

**Begrunnelse**

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

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

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

Valg av, og bytte av revisor er etter loven tillagt generalforsamlingen.  Det er ingen grunn til at det skal være strengere krav til valg av forretningsfører enn valg av revisor.  For å balansere hensynet til grundig saksbehandling foreslås avgjørelsen,i likhet med revisorvalg, å være opp til generalforsamlingen med 2/3 flertall.

**Styrets innstilling**

Vedtektenes pkt. 1-2 (2) foreslås endret til: Valg og endring av forretningsfører avgjøres av generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak**

Vedtektenes pkt. 1-2 (2) endres til: Valg og endring av forretningsfører avgjøres av generalforsamlingen.

**Vedlegg**

4. 0731 Vedtekter (gjeldende).pdf

---

Sak 8

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 800 000, tilsvarende som i forrige styreperiode.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 800 000.

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

**Valgkomiteens innstilling – Ulven Park Borettslag**

Valgkomiteen har gjennomført samtaler og vurderinger av kandidatene som har meldt interesse for verv i styret.

Innledningsvis ønsker valgkomiteen å orientere om at to medlemmer av valgkomiteen har trukket seg fra arbeidet. Ett av medlemmene ønsket selv å bli vurdert som kandidat til styret, og trakk seg derfor før komiteens arbeid startet.

Valgkomiteen har dermed kun bestått av Stian Juell. For å sikre at vurderingene og drøftingene ble gjort av flere enn en person, har valgkomiteen valgt å involvere Elsie Ogoleh i arbeidet. Elsie Ogoleh er tidligere styreleder i borettslaget og nåværende utgående varamedlem.

I årets prosess har det vært mange gode og kvalifiserte kandidater, noe som har gjort arbeidet både positivt og krevende.

**I vurderingen har valgkomiteen blant annet lagt vekt på:**

- kompetanse og erfaring
- engasjement for borettslaget
- alder og livsfase
- kontinuitet og samarbeidsevne
- ulike perspektiver og erfaringer
- ønsket sammensetning av styret

Valgkomiteen har i tillegg lagt vekt på kandidatenes synlige engasjement og tilstedeværelse i borettslaget over tid. Styrearbeid i et borettslag handler ikke bare om formell kompetanse, men også om å bidra til fellesskapet, være tilgjengelig for beboere og ha et aktivt forhold til bomiljøet og utviklingen av borettslaget.

Valgkomiteen har derfor gjort en helhetsvurdering av både kandidatenes erfaring, kompetanse og deres deltakelse og engasjement i borettslagets aktiviteter, prosesser og nærmiljø.

**Styremedlemmer for 2 år**

- David Aas Correia
- Sahdat Malik

**Varamedlemmer for 1 år**

- Pernille Lycke
- Georg H. Sletteng

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

- Delegert: Rolf Arne Indal
- Vara: David Aas Correia

**Kandidatene**

**David Aas Correia**

David bor i oppgang 3D og har sittet i styret siden borettslaget ble opprettet. David er i dag nestleder i styret. Han har gjennom perioden vist stor arbeidskapasitet og vært sentral i oppfølgingen av flere saker knyttet til drift, utvikling og etableringen av borettslaget. Han har bidratt til kontinuitet i styrearbeidet og opparbeidet seg god kjennskap til borettslagets historikk, prosesser og behov.

**Sahdat Malik**

Sahdat bor i oppgang 3J sammen med kone og to barn, og arbeider som seksjonsleder for utvikling i Oslobygg. Han har erfaring med eiendomsutvikling, drift, vedlikehold og effektivisering av eiendomsforvaltning. Han ønsker å bidra med kompetanse, erfaring og nettverk innen eiendom og er opptatt av bomiljø, fellesskap og langsiktig utvikling av borettslaget.

**Pernille Lycke**

Pernille bor i oppgang 3K og arbeider som driftsleder i Lysne Helse. Hun har erfaring med koordinering, administrasjon, budsjettarbeid, leverandøroppfølging og kontakt med gårdeiere og samarbeidspartnere. Hun har også erfaring fra saksbehandling, kundehåndtering og anbudsarbeid, og har i tillegg tatt på seg verv i foreningsarbeid det siste året. Pernille har også ved tidligere anledninger meldt interesse for å bidra i styrearbeid i borettslaget.

**Georg H. Sletteng**

Georg bor i oppgang 3L og har tidligere vært en del av valgkomiteen i borettslaget. Han arbeider i dag som trikkefører og har bakgrunn som vekter. Han er småbarnsfar og beskriver seg selv som en praktisk og løsningsorientert person som ønsker å bidra mer aktivt til fellesskapet i borettslaget.

**Nana Smith**

Nana bor i oppgang 3K og har tidligere styreerfaring fra borettslag og har arbeidet med blant annet parkeringsordninger og ulike utviklingsprosesser. Hun arbeider i Osloskolen og har bakgrunn innen salg, markedsføring, økonomi, administrasjon og juridiske fag. Hun har også vært initiativtaker til etablering av inngjerdede uteområder i 1. etasje.

**Edward Chow**

Edward bor i oppgang 3H og har erfaring fra styrearbeid som både styreleder og styremedlem i tidligere boligselskap. Han har erfaring med større rehabiliteringsprosjekter, anbudsarbeid, elbillading, kontakt med leverandører og reklamasjonssaker mot byggherre. Han har også erfaring med frivillig arbeid og nærmiljøengasjement.

**Avslutning**

Valgkomiteen ønsker samtidig å takke alle kandidater som har meldt interesse for å bidra til fellesskapet i Ulven Park Borettslag. Det oppleves svært positivt at så mange ønsker å engasjere seg i utviklingen av bomiljøet og borettslaget vårt.

Med vennlig hilsen
Valgkomiteen
Ulven Park Borettslag

**Innstilling**

Styret støtter valgkomiteens innstilling

## Roller og kandidater

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

- 1. David  Aas Correia

  Valgkomitéens innstilling.

  David bor i oppgang 3D og har sittet i styret siden borettslaget ble opprettet. David er i dag nestleder i styret. Han har gjennom perioden vist stor arbeidskapasitet og vært sentral i oppfølgingen av flere saker knyttet til drift, utvikling og etableringen av borettslaget. Han har bidratt til kontinuitet i styrearbeidet og opparbeidet seg god kjennskap til borettslagets historikk, prosesser og behov.
- 2. Sahdat Malik

Valgkomitéens innstilling.

Sahdat bor i oppgang 3J sammen med kone og to barn, og arbeider som seksjonsleder for utvikling i Oslobygg. Han har erfaring med eiendomsutvikling, drift, vedlikehold og effektivisering av eiendomsforvaltning. Han ønsker å bidra med kompetanse, erfaring og nettverk innen eiendom og er opptatt av bomiljø, fellesskap og langsiktig utvikling av borettslaget.

- 3. Edward Charles Chow

  Foreslår seg selv.

  Nåværende og tidligere styre har fungert eksepsjonelt bra. Hvis det mot formodning blir en forandring i styret så ønsker jeg å være et bidrag.

  Jeg er i utgangspunkt en positiv person som liker å hjelpe andre.

  Med barn i forskjellige alder som går på skole i nærmiljøet er jeg også opptatt av et best mulig nærmiljø.

  Jeg har erfaring innen det byggtekniske, økonomiske og juridiske i et boligselskap etter mange års deltakelse i tilsvarende styrearbeid. Et styre har mange oppgaver, og med min kompetanse og erfaring håper jeg å kunne bistå der det er behov.

  Mine sterke sider:
  - God lytter
  - Sette meg grundig inn sak, og streber etter å se saken fra de forskjellige sidene
  - Opptatt av det store maskineriet, som dette borettslaget er, fungerer mest mulig knirkefritt

  Mine svake sider:
  - Altfor mange til å ramse opp disse her

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

- Georg H. Sletteng

  Valgkomitéens innstilling.

  Georg bor i oppgang 3L og har tidligere vært en del av valgkomiteen i borettslaget. Han arbeider i dag som trikkefører og har bakgrunn som vekter. Han er småbarnsfar og beskriver seg selv som en praktisk og løsningsorientert person som ønsker å bidra mer aktivt til fellesskapet i borettslaget.
- Pernille Lycke

  Valgkomitéens innstilling.

  Pernille bor i oppgang 3K og arbeider som driftsleder i Lysne Helse. Hun har erfaring med koordinering, administrasjon, budsjettarbeid, leverandøroppfølging og kontakt med gårdeiere og samarbeidspartnere. Hun har også erfaring fra saksbehandling, kundehåndtering og anbudsarbeid, og har i tillegg tatt på seg verv i foreningsarbeid det siste året. Pernille har også ved tidligere anledninger meldt interesse for å bidra i styrearbeid i borettslaget.

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

- Stian Juell

---

Sak 10

## 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

---

Sak 11

## Valg av representant til Ulven Velforening

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Borettslaget velger representant til styret i Ulven Velforening.

**Styrets innstilling**
Styret fremmer David Aas Correia som representant inn til Ulven Velforening.

**Forslag til vedtak**
David Aas Correia velges som representant inn til Ulven Velforening.

---

# Styrets årsrapport

## Årsberetning for 2025-2026

### Innledning

Styret har i perioden behandlet et bredt spekter av saker knyttet til drift, vedlikehold, økonomi, HMS, reklamasjoner og bomiljø. Det har vært jevnlige styremøter, oppfølgingsmøter og dialogmøter med forretningsfører, sameiet, utbygger og leverandører.

En betydelig del av styrets arbeid har vært knyttet til oppfølging av reklamasjonssaker etter byggeprosjektet, særlig relatert til ventilasjon, garasje, elektro, fasade, takterrasser og tekniske installasjoner. Styret har hatt løpende dialog med OBOS, entreprenør og fagleverandører, samt gjennomført befaringer og arbeidsmøter for å sikre fremdrift i sakene.

Styret har også arbeidet med videreutvikling av interne rutiner, blant annet gjennom gjennomgang av retningslinjer for styrearbeid, evaluering av ansvarsområder og oppfølging av leverandøravtaler.

Siden forrige årsmøte (20. mai 2025) har det blitt avholdt 19 styremøter, hvorav 7 var spesifikt for reklamasjoner og ett var heldagsmøte. I tillegg har det vært avholdt ett ekstraordinært årsmøte. Det har i perioden vært 10 åpent styrerom. Styret har behandlet 224 styresaker og 13 søknader om bruksoverlating, utført kontroll av bruksoverlating, og godkjent 51 nye andelseiere.

Det har vært besvart ca 950 e-poster og det har gått ca 2700 meldingstråder på Vibbo mellom styret og beboere (ca 8400 siden oppstart). Det har blitt publisert ca 100 Nyheter.  Flere styremedlemmer har vært på ulike kurs og samlinger i regi av Obos, blant annet det årlige høstseminaret, for å oppdatere kunnskap og læring.

### Økonomi og budsjett

Styret har hatt løpende økonomioppfølging gjennom året, inkludert behandling av regnskapsrapporter og budsjettarbeid. Styret ønsker å bevare de gode kvalitetene i borettslaget til dagens og fremtidige beboere, med så lave felleskostnader som mulig, og jobber kontinuerlig for å sikre dette.

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.

Det ble vedtatt justering av felleskostnader både i 2025 og 2026 for å sikre nødvendig likviditet, dekke økte kostnader og opprettholde ønsket vedlikeholdsnivå. Budsjett for 2026 ble vedtatt med planlagte vedlikeholdstiltak og forventede kostnadsøkninger, herunder kommunale avgifter og driftskostnader. Det er ikke planlagt ytterligere økninger i år og styret vil gjøre vurdering for justering i forbindelse med neste års budsjettarbeid.

Felleskostnader ble justert med følgende fra 01.01.2026:

- Borettslag andelseiere: 17,5 % økning
- Sameiet garasjeeiere: 7 % økning
- Sameiet: 11,5 % økning

Denne økningen i felleskostnader vil balansere økonomien i borettslaget, slik at vi har en sunn økonomi.

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. Styret har en plan om å fortsette god økonomisk styring

for å sikre fremtidig vedlikehold. Se gjerne på vedlikeholdsplanen til borettslaget på Vibbo temaet Vedlikehold, denne oppdateres årlig.

Styret har også fulgt opp endringer i avtaler knyttet til garantert betaling av felleskostnader, hvor forhandlingene medførte at kostnadene til avtalen ikke starter før i 2027. Med IN-ordning må borettslaget ha en slik avtale. dette var da totalt 15 mnd vi fikk forhandlet frem å ikke betale, som blir en total **besparelse på ca 300.000,-**

I tillegg er det gjort løpende oppfølging av renter på felleslån, og oppfølging av fakturaer og leverandører. Det er blitt behandlet over 220 fakturaer. Det er blitt kreditert beløp for flere hundre tusen i løpet av perioden som følge av styrets tette økonomiske oppfølging.

Det er tegnet avtale for Norgespris for fellesarealer for å oppnå besparelser på energikostnader.

**Reklamasjoner**

Det har fortsatt vært stort og krevende arbeid med oppfølging av reklamasjoner, særlig knyttet til inneklima og miljø. Likt forrige år, har arbeidet fremdeles involvert mange møter, tett oppfølging og et godt samarbeid med utbygger. Styret har purret opp og fulgt opp status på reklamasjoner for fellesareal og totalitet for borettslaget og sameiet. Videre har vi bistått og rådgitt beboere når nødvendig. Arbeidet har blant annet også bestått av flere befaringer for å undersøke mangler og reklamasjoner.

Det er gjennomført 8 oppfølgingsmøter på reklamasjoner med Ulven Bolig AS og Team Veidekke DA, samt møter med Bravida Elektro og Bravida Ventilasjon.

Styret har registrert over ca 100 reklamasjonssaker i styreperioden. Alt fra små saker som lysrør som er gått til større mangler og avvik på tekniske anlegg. Utbedringene som er blitt gjort **som følge av styrets reklamasjonsarbeid i denne perioden tilsvarer betydelig beløp ~ 1 MNOK, som kommer beboerne til gode ved spart fremtidig vedlikehold.**

**Forvaltning og juridiske forhold**

Styret har behandlet flere saker knyttet til bruksoverlating og oppfølging av brudd på regelverket. Dette har inkludert dialog med andelseiere, utsendelse av varselbrev og juridiske vurderinger der det har vært nødvendig.

Det har også vært arbeid knyttet til foreldelsesfrister, reklamasjonsrettigheter og avklaringer av ansvar mellom borettslag, sameie og utbygger.

**Drift, vedlikehold og tekniske anlegg**

Styret har gjennom året arbeidet med både løpende drift og mer langsiktig vedlikeholdsplanlegging. Styret har fulgt opp serviceavtaler for borettslaget og inngått nye avtaler. Viktige saker har blant annet vært:

- Oppfølging av ventilasjonsanlegg, prøvedrift og vedlikeholdsrutiner
- Utredning av tiltak i parkeringskjeller knyttet til fukt, ventilasjon og konstruksjon
- Oppfølging av lekkasjer og bygningsmessige forhold på tak og fasader
- Kontroll og oppfølging av tekniske installasjoner, herunder elektro, pumper og brannsystemer
- Etablering av rammeavtale med tømrerfirma for løpende vedlikehold
- Etablering og gjennomføring av årlig rutine for takinspeksjon
- Inngåelse av teknisk forvaltningsavtale for bedre tilstandsoppfølging og vedlikeholdsvurderinger
- Tilstandvurdering fasader og trekledning
- Tilstandsvurdering av ventilasjonskanaler

- Byttet avtale på Brannanlegget, ny leverandør Siemens.

Styret har også arbeidet med FDV-dokumentasjon og besluttet eksport og videre håndtering av dokumentasjon fra tidligere FDV-system.

Videre arbeides det med planlagt vedlikehold for 2026 og fremover. Planlagt vedlikehold innebærer blant annet:

- Løpende vedlikehold dører, heis, oppganger, brannanlegg, elektro
- Vedlikehold fasader og trekledning
- Vedlikehold tak
- Vedlikehold oppganger (boning/maling)

Serviceavtaler kommer i tillegg til dette.

**Utover dette har styret fulgt opp avvik som;**

- Heisstanser
- Ventilasjonsstanser
- Dørautomatikk stoppet
- Søppelsug stans
- Brannalarmer
- Uønskede hendelser

Flere av disse avvikene vil ha medført kostnader for borettslaget, men styret har i stor grad klart å håndtere disse og rette opp selv.

**Avtaler**

Styret har gjennomgått og kartlagt alle avtaler, alle avtaler er digitalisert og ligger i styrerommet. her ligger da varighet, kontaktperson etc.

Vi har videre hentet inn tilbud på blant annet forsikring, solskjerming og e-kontroll o.l.

En av de største sakene har vært avtalen om kollektivt internett. Styret har, i samarbeid med Ulven T, forhandlet frem ny bredbåndsavtale med høyere hastighet (1000/1000) og en pris på 129 kr per bolig per måned.

**Dette gir en besparelse på 250 kr per bolig per måned. For 342 boliger tilsvarer dette ca 85 000 kr per måned.**

**Totalt gir avtalen en besparelse på ca. 5 millioner kroner over 5 år.**

Styret anser dette som et svært godt resultat, hvor samarbeidet med naboborettslaget har vært avgjørende.

I en forlengelse av dette arbeidet, har styrene på Ulven startet å arbeide med avtale gjennomgang på flere områder, for å skape synergier og besparelser på tvers av alle områder som er mulige.

**HMS, brann og sikkerhet:**

HMS-arbeidet har vært en viktig del av styrets arbeid. Det er gjennomført kontroller, vernerunder og oppfølging av avvik, blant annet innen elektro, brannsikkerhet og tekniske installasjoner.

Det er besluttet endringer i enkelte service- og driftsavtaler for å sikre bedre kvalitet og oppfølging, og det er arbeidet med struktur og dokumentasjon i HMS-systemet.

Styret har også fulgt opp saker knyttet til brannhendelser, internkontroll, sikker adkomst til tekniske rom og tiltak for å redusere risiko i fellesarealer.

Styret ser også her på stordriftsfordeler gjennom felles vaktmestertjenester som gjør at vaktmester er i området en mye større del av dagen enn det vi hadde hatt alene. Det gir tilstedeværelse, som igjen er trygghet.

Styret har på bakgrunn av problemer med brannsentralene tidligere år, sagt opp avtalen med Bravida, og fått inn Siemens som serviceleverandør. Dette vil være kostnadsbesparende men det viktigste er at det oppleves en mye høyere kvalitet på arbeidet.

Borettslaget har fortsatt en del brannalarmer som går på grunn av matlaging. Dette har vært diskutert med leverandør, og endring av terskelgrenser kan gjøre at alarmen ikke går i tide ved en reell hendelse. Det går også alarm i F-J hyppigere enn andre steder grunnet feil med pumpesystemet/sprinkel. Dette følges opp som reklamasjon. Dette er dessverre årsaken til at beboere i disse oppgangene opplever falske alarmer oftere enn normalt.

**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. En del av avvikene som har blitt bemerket er ettergått, og ofte er det snakk om riper og slitasje i dekket. Bone-arbeidet som ble startet etter sommeren i fjor (pågående) er med på å bedre dekket slik at det både blir renere og lettere å vaske. Dessverre er det slik at oppganger og fellesarealer som blir vasket fort blir tilsmusset når det er dårlig vær ute (høst/vinter) og mer intensiv vask ville vært meget kostbart.

Renholdsrutiner kommer opp på digitale skjermer når oppgangen skal være rengjort. Vi trenger din hjelp med å melde inn via QR-kode, om noe skulle være manglende.

**Bomiljø, beboertilbud og vibbo**

Styret har arbeidet aktivt med tiltak for bomiljø og trivsel. Dette inkluderer blant annet:

- Drift og videreutvikling av fellesrom, treningsrom og utleierom
- Oppfølging av grill, takterrasser og uteområder
- Arbeid med samdyrkelag og miljøtiltak, inkludert tilskudd og samarbeid med eksterne aktører
- Tiltak for bedre orden og bruk av balkonger og fellesarealer
- Dialog om nabolagstiltak og møteplasser i området

Det er nå 310 aktive medlemskap i treningsrommet for nåværende sesong (september 2025 til september 2026). Oppdatering av brikker og utdeling av nye brikker tar en del tid, men vi opplever at beboerne våre er tålmodige i de tilfellene de har måttet vente en stund før de har fått en gyldig brikke.

Styret har også fulgt opp kommunikasjon med beboere gjennom nyheter, informasjonsskjermer og møter.

På Vibbo har vi oppdatert og vedlikeholdt Vibbo-temaer i borettslag og Nabolag. Vi har videre lagt ut nyhetssaker når det oppstår saker eller nyheter som burde deles med våre beboere.

Vi har også gitt tilbakemeldinger til Vibbo om funksjonalitet, som blant annet forbedringsforslag på bookingløsning.

**Drift og vaktmestertjeneste**

Vaktmester ved Ulven Park begynner nå å kjenne eiendommen veldig godt. I fjor tok vi i bruk et system for avvikshåndtering, som gjør at vi har en god logg på gjennomførte oppgaver. Vi ser allikevel at det er større fordeler med å ha denne loggen i styrerommet, så vi jobber med å etablere løsninger slik at de tar dette mer

aktivt i bruk. Dette er viktig når nye styremedlemmer skal ta over og har en god historikk på oppgaver og avvik. Selv om vaktmester har gode instruksjoner ser vi at det kan være ting vi som borettslag mener vaktmester bør gjøre mer eller mindre av, slike tilbakemeldinger er veldig velkomment.

Vaktmester er vår forlengede arm og de er førstelinje på mange funksjoner som avvik ved heis, alarmer og andre ting som fort utløser fagkompetanse, slik at vi får sjekket dette grundig før service bestilles.

**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.

Velforeningen har hatt flere arrangementer for beboerne, bidratt på Stikk-Innom gatefesten på Økern og vært aktive i nærmiljøarbeid med å påvirke rundt trafikksikkerhet, Ulven skole med mer.

**Selma Ellefsens vei eierseksjonssameie og andre eksterne aktører:**

Det har vært jevnlig samarbeid med Selma Ellefsens vei eierseksjonssameie i saker som berører felles anlegg og kostnader, blant annet knyttet til strøm, garasje, lading og tekniske installasjoner. Styret har også deltatt i møter med OBOS, leverandører, utbygger og andre borettslag i området for å koordinere saker av felles interesse.

Det har i en lengre periode vært mye problemer med el-bil lading og infrastrukturen til laderene. Etter omfattende arbeid og press fra styret i samarbeide med OBOS, valgte leverandør å kable opp nettverk til alle ladere. **Dette hadde kostet sameiet ca 400 000 kr om det ikke ble utbedret av leverandør.**

Andre punkter som følges opp:

- Gjennomgang og kartlegging av avtaler
- Inngått avtale med Norsk Heiskontroll
- Anbud og fått ny leverandør på oppsuging av vann i garasjen
- Oppfølgning av reklamasjoner
- Opprettet avtale med HYRE (bildeling)

Styret har også startet dialogen med OBOS og naboborettslagene om overtakelse av Ulven Drift og Ulven Retur. Første steg blir overtakelse av Ulven Drift, da første halvår 2026.

Regnskapet for Ulven Drift 2024 ble gjennomgått og justert etter forhandlinger, blant annet ved at overlappende kostnader mellom delfeltene ble fjernet og enkelte kostnader ble tatt av utbygger. Dette ga en besparelse samlet for området **om lag 1,8 millioner kr, herav ca 500 000 kr for Selma Ellefsens vei eierseksjonssameie.** For 2025 fikk vi **ned kostnadene ca 400 000 kr for Selma Ellefsens vei eierseksjonssameie, samlet for området ca 1,7 MNOK.** Tilsvarende er gjort for inneværende år 2026.

Styrene i området har samtidig deltatt i prosesser knyttet til videre organisering av driften, hvor målbildet er at styrene overtar driftsansvaret for Ulven Drift i løpet av andre halvår 2026.

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 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Øvrig informasjon**

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 9. April 2026
**Tell Norge AS**



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

**ULVEN PARK BORETTSLAG**
**ORG.NR. 923254625, KLIENTNR. 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 | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **4 365 991** | **5 324 547** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 39 842 842 | 36 605 699 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 13 | 229 251 | 242 833 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | 0 | -712 685 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | | -40 465 621 | -36 686 700 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -3 876 | -3 788 |
| Økning egenkapital i fellesanlegg | | -149 150 | -403 915 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-546 554** | **-958 556** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **3 819 437** | **4 365 991** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 4 507 147 | 5 270 502 |
| Kortsiktig gjeld | | -687 710 | -904 512 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **3 819 437** | **4 365 991** |


Dokument-ID 09222115557574659477

**ULVEN PARK BORETTSLAG**
**ORG.NR. 923254625, KLIENTNR. 731**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | 2 | 47 570 167 | 0 | 0 | 0 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 11 867 444 | 62 789 160 | 63 213 000 | 58 840 000 |
| Andre inntekter | 3 | 342 949 | 367 849 | 200 000 | 325 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **59 780 560** | **63 157 009** | **63 413 000** | **59 165 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -111 390 | -112 275 | -288 000 | -142 800 |
| Styrehonorar | 5 | -785 000 | -775 000 | -600 000 | -800 000 |
| Avskrivninger | 13 | -229 251 | -242 833 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -23 000 | -18 000 | -21 000 | -21 630 |
| Forretningsførerhonorar | | -250 245 | -240 620 | -252 000 | -270 000 |
| Konsulenthonorar | | -51 653 | -211 398 | -150 000 | -150 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -2 584 228 | -1 439 823 | -2 077 000 | -2 538 000 |
| Forsikringer | | 0 | 0 | 0 | -182 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -860 798 | -1 073 912 | 0 | -1 000 000 |
| Kostnader sameie | 20 | -5 966 927 | -5 785 558 | -7 000 000 | -6 358 250 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -247 140 | -73 229 | -83 000 | -572 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -1 866 497 | -1 667 963 | -2 011 000 | -2 129 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-12 976 128** | **-11 640 611** | **-12 482 000** | **-14 163 680** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT** | | **46 804 432** | **51 516 398** | **50 931 000** | **45 001 320** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 40 465 621 | 36 686 700 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **87 270 053** | **88 203 098** | **50 931 000** | **45 001 320** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 157 071 | 179 456 | 0 | 100 000 |
| Finanskostnader | 11 | -47 584 281 | -51 776 855 | -51 405 000 | -44 086 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-47 427 211** | **-51 597 399** | **-51 405 000** | **-43 986 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **39 842 842** | **36 605 699** | **-474 000** | **1 015 320** |

Overføringer:
Til annen egenkapital: 39 842 842 36 605 699

**ULVEN PARK BORETTSLAG**
**ORG.NR. 923254625, KLIENTNR. 731**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 12 | 1 218 324 211 | 1 218 324 211 |
| Tomt | | 330 000 000 | 330 000 000 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | | 0 | -229 832 |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 305 086 | 534 337 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 243 607 | 132 003 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **1 548 872 904** | **1 548 760 719** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 23 525 | -1 540 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 21 915 | 22 654 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 308 876 | 534 347 |
| Energiavregning | 14 | 519 386 | 271 363 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 807 230 | 1 230 061 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 0 | 108 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 826 214 | 558 744 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 0 | 2 654 766 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **4 507 147** | **5 270 502** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 553 380 051** | **1 554 031 221** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 342 * 5000 | | 1 710 000 | 1 710 000 |
| Annen egenkapital | 16 | 166 081 381 | 126 238 539 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **167 791 381** | **127 948 539** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 920 370 099 | 960 835 720 |
| Borettsinnskudd | 20 | 464 218 800 | 464 218 800 |
| Annen langsiktig gjeld | 19 | 231 378 | 123 650 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | | 80 682 | 0 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **1 384 900 959** | **1 425 178 170** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 366 798 | 623 612 |
| Påløpte renter | | 241 566 | 280 900 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 79 346 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **687 710** | **904 512** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **153 380 051** | **1 554 031 221** |
| Pantstillelse | 20 | 3 447 396 000 | 3 447 396 000 |
| Garantiansvar | 18 | 1 122 980 | 1 258 553 |


Dokument-ID 09222115557574659477

Oslo, 07.04.2026
Styret i Ulven Park Borettslag

| | | |
|---|---|---|
| Rolf Arne Indal | Bjørn Ivar Bore | David Aas Correia |
| Tina Bryntesen | Regine Fretheim Borlaug | |


Dokument-ID 09222115557574659477

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 45 411 |
| Felleskostnader | 11 338 989 |
| Garasje | 292 820 |
| Kollektivt internett 1000/1000 Mbit/s | 190 224 |
| Kapitalkostnader IN I | 47 623 727 |
| Reg.kapitalkostnader IN I | -53 560 |
| Fratrekk kapitalkostnader | -47 570 167 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **11 867 444** |

**NOTE 3**

| | |
|---|---|
| **ANDRE INNTEKTER** | |
| Nettinnbetalinger | 715 |
| Nøkler | 331 824 |
| Utleie | 10 410 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **342 949** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig) | -5 000 |
| Naturalytelser speilkonto | 5 000 |
| Arbeidsgiveravgift | -111 390 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-111 390** |

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -785 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-785 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -5 394 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -23 000 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-23 000** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -572 344 |
| Drift/vedlikehold VVS | -9 913 |
| Drift/vedlikehold elektro | -434 965 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -589 087 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -16 268 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -471 351 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -168 272 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -310 453 |
| Kostnader dugnader | -11 577 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-2 584 228** |

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

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

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -45 360 |
| Renovasjonsgebyr | -815 438 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-860 798** |

**NOTE 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -39 182 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -20 000 |
| Annen leiekostnad | -575 614 |
| Håndverktøy | -17 991 |
| Renhold ved firmaer | -820 812 |
| Snørydding | -115 333 |

| | |
|---|---|
| Andre driftskostnader | -91 293 |
| Trykksaker | -1 697 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -9 981 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -5 394 |
| Andre kontorkostnader | -4 587 |
| Porto | -180 |
| Kontingenter | -111 020 |
| Gave, ikke fradragsberettiget | -13 110 |
| Bank- og kortgebyr | -3 230 |
| Øreavrunding | 13 |
| Velferdskostnader | -37 086 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-1 866 497** |

**NOTE 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 9 967 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 109 115 |
| Renter bank | 32 465 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 17 |
| Andre renteinntekter | 5 507 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **157 071** |

**NOTE 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -47 570 167 |
| Renter på leverandørgjeld | -11 979 |
| Andre rentekostnader | -2 135 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-47 584 281** |

**NOTE 12**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 1 217 396 000 |
| Rehabilitering/tilleggsbebyggelse | 928 211 |
| **SUM BYGNINGER** | **1 218 324 211** |

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

**NOTE 13**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Hagemøbler | | |
| Tilgang 2022 | 299 801 | |
| Avskrevet tidligere | -216 523 | |
| Avskrevet i år | -83 277 | |
| | | 1 |
| Lekkeapparat | | |
| Tilgang 2024 | 62 260 | |
| Avskrevet tidligere | -3 113 | |
| Avskrevet i år | -12 452 | |
| | | 46 695 |
| Møbler | | |
| Tilgang 2023 | 58 450 | |
| Avskrevet tidligere | -27 553 | |
| Avskrevet i år | -19 514 | |
| | | 11 383 |
| Møbler | | |
| Tilgang 2022 | 33 401 | |
| Avskrevet tidligere | -25 141 | |


Dokument-ID 09222115557574659477

| | | |
|---|---|---|
| Avskrevet i år | -8 259 | |
| | | 1 |
| PC- Lenovo | | |
| Tilgang 2023 | 26 508 | |
| Avskrevet tidligere | -16 935 | |
| Avskrevet | -8836 | |
| | | 737 |
| Sykkel servicestasjon | | |
| Tilgang 2022 | 131 188 | |
| Avskrevet tidligere | -112 967 | |
| Avskrevet i år | -18 220 | |
| | | 1 |
| Treningsutstyr Oxenøyvn 80 | | |
| Tilgang 2024 | 89 524 | |
| Avskrevet tidligere | -7 460 | |
| Avskrevet i år | -17 905 | |
| | | 64 159 |
| Treningsrom | | |
| Tilgang 2023 | 193 693 | |
| Avskrevet tidligere | -52 127 | |
| Avskrevet i år | -38 609 | |
| | | 102 957 |
| Treningsutstyr1 | | |
| Tilgang 2024 | 101 907 | |
| Avskrevet tidligere | -2 548 | |
| Avskrevet i år | -20 208 | |
| | | 79 151 |
| Samsung | | |
| Tilgang 2022 | 23 677 | |
| Arskrevet tidligere | -21 704 | |
| Avskrevet i år | -1 972 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **305 086** |
| | | |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-229 251** |

**NOTE:14**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 895 842 |
| **SUM INNTEKTER** | **-1 895 842** |

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Fjernvarme | 2 415 228 |
| **SUM KOSTNADER** | **2 415 228** |

| | |
|---|---|
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **519 386** |

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 15**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Annen kortsiktig gjeld | -79 346 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-79 346** |

**NOTE: 16**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 3 274 280 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 122 341 480 |
| Egenkapital fra IN 2025 | 40 465 621 |
| Reduksjon EK fra IN | 0 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **166 081 381** |

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 17**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.11.61

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2021 | -1 083 177 200 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 0 | |
| Nedbetalt tidligere | 122 341 480 | |
| Nedbetalt i år | 40 465 621 | |
| | | -920 370 099 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-920 370 099** |

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<br>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2026 | **Første avdrag er 30/12-2026** |
|---|---|---|
| 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 |



Dokument-ID 09222115557574659477

| | |
|---|---|
| 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: 18**
**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. 1.122 980,-

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:19**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -231 378 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-231 378** |

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

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 464 218 800 |
| Pantelån | 920 370 099 |


Dokument-ID 09222115557574659477

| | |
|---|---|
| Beregnede IN-forpliktelser | 162 807 101 |
| **TOTALT** | **1 547 396 000** |

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

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


Dokument-ID 09222115557574659477

**SELMA ELLEFSENS VEI EIERSEKSJONSSAMEIE**
**ORG.NR. 927261308, KLIENTNR. 762**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 6 621 092 | 6 682 344 | 6 621 000 | 7 198 600 |
| Ladeinntekter elbil | | 221 684 | 259 520 | 300 000 | 250 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **6 842 776** | **6 941 864** | **6 921 000** | **7 448 600** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -27 580 | -17 625 | -23 000 | -23 500 |
| Styrehonorar | 4 | -160 000 | -125 000 | -160 000 | -165 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -5 469 | -8 656 | -9 000 | -9 270 |
| Forretningsførerhonorar | | -154 265 | -148 335 | -158 000 | -165 110 |
| Konsulenthonorar | | -40 993 | -81 498 | -50 000 | -50 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -394 437 | -805 222 | -627 000 | -806 810 |
| Forsikringer | | -639 983 | -639 102 | -780 000 | -750 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | -3 063 229 | -2 860 909 | -2 928 000 | -3 449 804 |
| Ladekostnader EL-bil | | 0 | -114 716 | -200 000 | -250 000 |
| Kostnader sameie | | -158 900 | 0 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | 8 | -1 123 697 | -1 170 846 | -4 240 000 | -1 100 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -46 665 | -44 406 | -52 000 | -53 560 |
| Andre driftskostnader | 9 | -424 815 | -769 767 | -161 500 | -536 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-6 240 033** | **-6 786 081** | **-9 388 500** | **-7 359 554** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **602 743** | **155 783** | **-2 467 500** | **89 046** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 14 707 | 5 885 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 0 | -2 282 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **14 707** | **3 603** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **617 450** | **159 386** | **-2 467 500** | **89 046** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap: | | -86 220 | -159 386 | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 531 230 | 0 | | |


Dokument-ID 09222115557574661153

**SELMA ELLEFSENS VEI EIERSEKSJONSSAMEIE**
**ORG.NR. 927261308, KLIENTNR. 762**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 11 619 | 491 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 235 607 | 247 305 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 26 980 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 233 603 | 839 052 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 480 829** | **1 113 829** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 480 829** | **1 113 829** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 531 230 | 0 |
| Udekket tap | | 0 | -86 220 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **531 230** | **-86 220** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 0 | 13 177 |
| Leverandørgjeld | | 452 972 | 496 173 |
| Energiavregning | 11 | 496 627 | 690 769 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | -70 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **949 599** | **1 200 049** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 480 829** | **1 113 829** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 07.04.2026
Styret i Selma Ellefsens Vei Eierseksjonssameie

| | | |
|---|---|---|
| Rolf Arne Indal | Sten Rune Kristiansen | Roger Kongerud |
| David Aas Correia | Bjørn Ivar Bore | |

**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 | 6 148 532 |
| Garasje | 472 560 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **6 621 092** |

**NOTE 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -22 560 |
| Andre personalkostnader | -5 020 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-27 580** |

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 2024/2025 | -160 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-160 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -4 000 |

**NOTE 5**

| | |
|---|---|
| **REVISJONSHONORAR** | |
| Revisjon | -5 469 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-5 469** |

| | |
|---|---|
| **NOTE 6** | |
| **DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | |
| Drift/vedlikehold bygninger | -8 783 |
| Drift/vedlikehold elektro | -14 650 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -32 323 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -19 746 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -91 709 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -125 740 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -7 583 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -77 155 |
| Egenandel forsikring | -16 750 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-394 437** |

| | |
|---|---|
| **NOTE 7** | |
| **KOMMUNALE AVGIFTER** | |
| Vann- og avløpsgebyr | -1 929 752 |
| Renovasjonsgebyr | -1 089 580 |
| Kommunale avgifter | -43 898 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-3 063 229** |

| | |
|---|---|
| **NOTE 8** | |
| **ENERGI/FYRING** | |
| Elektrisk energi | -1 123 697 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-1 123 697** |

| | |
|---|---|
| **NOTE 9** | |
| **ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | |
| Vaktmestertjenester | -373 114 |
| Vakthold | -18 219 |
| Renhold ved firmaer | -26 923 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -4 000 |
| Andre kontorkostnader | -463 |
| Bank- og kortgebyr | -2 095 |
| Øreavrunding | -1 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-424 815** |

| | |
|---|---|
| **NOTE 10** | |
| **FINANSINNTEKTER** | |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 614 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | -491 |
| Andre renteinntekter | 11 584 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **14 707** |

**NOTE 11**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**


Dokument-ID 09222115557574661153

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -3 001 572 |
| **SUM INNTEKTER** | **-3 001 572** |
| | |
| **KOSTNADER** | |
| Techem | 280 098 |
| Fjernvarme | 2 132 866 |
| Oppgjørskonto | -517 580 |
| **SUM KOSTNADER** | **1 895 384** |
| | |
| Uoppgjorte avregninger | 609 561 |
| | |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **-496 627** |

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.

# Vedtekter

for Ulven Park borettslag org nr 923 254 625

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

(1) Ulven Park borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(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) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) 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 120 cm.

(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. Utomhusarealer og søppelsuganlegg på Ulven

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

**10-2 Eierandel i utomhuseiendommen**

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

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

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

**10-5 Endring**
Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene og søppelsuganlegget på Ulven kan kun endres med samtykke fra Ulven AS eller den selskapet utpeker.

## 11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.05.26
**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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for ULVEN PARK BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 923254625
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 17:00, Construction City - Mekkeriet - 1 etasje, bygg D.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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 møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det foreslås å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

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

## 4. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Lund og Edward Charles Chow er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap 2025

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2025

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

## 6. Sak fra styret: Endring av vedtektene - Nytt punkt 10-5

**Forslag til vedtektsendring i boligselskapene på Ulven for innføring av velferdstilbud**

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

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

Vedtektsendringen må behandles som egen sak i årsmøte.

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

1. Vedtektenes Kapitel 10 blir endret med ny overskrift til

**Fellesanliggende: Utomhusarealer, Søppelsuganlegg og Velferdstilbud**

2. **Det tillegges under kapitel 10 et nytt punkt:**

**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*

3. **Nåværende punkt '10-5 Endring' med sin nåværende tekst, flyttes ned til som pkt. 10-6.**

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

**Styrets innstilling**
Styret støtter saken

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag nytt punkt 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 3. Nåværende punkt '10-5 Endring' med sin nåværende tekst, flyttes ned til som pkt. 10-6.

✓ Vedtatt.

## 7. Sak fra styret: Endring av vedtektenes punkt 1-2 (2)

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

**Begrunnelse**

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

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

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

Valg av, og bytte av revisor er etter loven tillagt generalforsamlingen. Det er ingen grunn til at det skal være strengere krav til valg av forretningsfører enn valg av revisor. For å balansere hensynet til grundig saksbehandling foreslås avgjørelsen,i likhet med revisorvalg, å være opp til generalforsamlingen med 2/3 flertall.

**Styrets innstilling**
Vedtektenes pkt. 1-2 (2) foreslås endret til: Valg og endring av forretningsfører avgjøres av generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak:**
Vedtektenes pkt. 1-2 (2) endres til: Valg og endring av forretningsfører avgjøres av generalforsamlingen.

✓ Vedtatt.

## 8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 800 000, tilsvarende som i forrige styreperiode.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 800 000.

✓ Vedtatt.

## 9. Valg av tillitsvalgte

**Valgkomiteens innstilling – Ulven Park Borettslag**

Valgkomiteen har gjennomført samtaler og vurderinger av kandidatene som har meldt interesse for verv i styret.

Innledningsvis ønsker valgkomiteen å orientere om at to medlemmer av valgkomiteen har trukket seg fra arbeidet. Ett av medlemmene ønsket selv å bli vurdert som kandidat til styret, og trakk seg derfor før komiteens arbeid startet.

Valgkomiteen har dermed kun bestått av Stian Juell. For å sikre at vurderingene og drøftingene ble gjort av flere enn en person, har valgkomiteen valgt å involvere Elsie Ogoleh i arbeidet. Elsie Ogoleh er tidligere styreleder i borettslaget og nåværende utgående varamedlem.

I årets prosess har det vært mange gode og kvalifiserte kandidater, noe som har gjort arbeidet både positivt og krevende.

**I vurderingen har valgkomiteen blant annet lagt vekt på:**

- kompetanse og erfaring
- engasjement for borettslaget
- alder og livsfase
- kontinuitet og samarbeidsevne
- ulike perspektiver og erfaringer
- ønsket sammensetning av styret

Valgkomiteen har i tillegg lagt vekt på kandidatenes synlige engasjement og tilstedeværelse i borettslaget over tid. Styrearbeid i et borettslag handler ikke bare om formell kompetanse, men også om å bidra til fellesskapet, være tilgjengelig for beboere og ha et aktivt forhold til bomiljøet og utviklingen av borettslaget.

Valgkomiteen har derfor gjort en helhetsvurdering av både kandidatenes erfaring, kompetanse og deres deltakelse og engasjement i borettslagets aktiviteter, prosesser og nærmiljø.

**Styremedlemmer for 2 år**

- David Aas Correia
- Sahdat Malik

**Varamedlemmer for 1 år**

- Pernille Lycke
- Georg H. Sletteng

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

- Delegert: Rolf Arne Indal
- Vara: David Aas Correia

**Kandidatene**

**David Aas Correia**

David bor i oppgang 3D og har sittet i styret siden borettslaget ble opprettet. David er i dag nestleder i styret. Han har gjennom perioden vist stor arbeidskapasitet og vært sentral i oppfølgingen av flere saker knyttet til drift, utvikling og etableringen av borettslaget. Han har bidratt til kontinuitet i styrearbeidet og opparbeidet seg god kjennskap til borettslagets historikk, prosesser og behov.

**Sahdat Malik**

Sahdat bor i oppgang 3J sammen med kone og to barn, og arbeider som seksjonsleder for utvikling i Oslobygg. Han har erfaring med eiendomsutvikling, drift, vedlikehold og effektivisering av eiendomsforvaltning. Han ønsker å bidra med kompetanse, erfaring og nettverk innen eiendom og er opptatt av bomiljø, fellesskap og langsiktig utvikling av borettslaget.

**Pernille Lycke**

Pernille bor i oppgang 3K og arbeider som driftsleder i Lysne Helse. Hun har erfaring med koordinering, administrasjon, budsjettarbeid, leverandøroppfølging og kontakt med gårdeiere og samarbeidspartnere. Hun har også erfaring fra saksbehandling, kundehåndtering og anbudsarbeid, og har i tillegg tatt på seg verv i foreningsarbeid det siste året. Pernille har også ved tidligere anledninger meldt interesse for å bidra i styrearbeid i borettslaget.

Georg H. Sletteng

Georg bor i oppgang 3L og har tidligere vært en del av valgkomiteen i borettslaget. Han arbeider i dag som trikkefører og har bakgrunn som vekter. Han er småbarnsfar og beskriver seg selv som en praktisk og løsningsorientert person som ønsker å bidra mer aktivt til fellesskapet i borettslaget.

Nana Smith

Nana bor i oppgang 3K og har tidligere styreerfaring fra borettslag og har arbeidet med blant annet parkeringsordninger og ulike utviklingsprosesser. Hun arbeider i Osloskolen og har bakgrunn innen salg, markedsføring, økonomi, administrasjon og juridiske fag. Hun har også vært initiativtaker til etablering av inngjerdede uteområder i 1. etasje.

Edward Chow

Edward bor i oppgang 3H og har erfaring fra styrearbeid som både styreleder og styremedlem i tidligere boligselskap. Han har erfaring med større rehabiliteringsprosjekter, anbudsarbeid, elbillading, kontakt med leverandører og reklamasjonssaker mot byggherre. Han har også erfaring med frivillig arbeid og nærmiljøengasjement.

Avslutning

Valgkomiteen ønsker samtidig å takke alle kandidater som har meldt interesse for å bidra til fellesskapet i Ulven Park Borettslag. Det oppleves svært positivt at så mange ønsker å engasjere seg i utviklingen av bomiljøet og borettslaget vårt.

Med vennlig hilsen
Valgkomiteen
Ulven Park Borettslag

Innstilling
Styret støtter valgkomiteens innstilling

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
1. David  Aas Correia
2. Sahdat Malik

Følgende stilte til valg:
1. David  Aas Correia
2. Sahdat Malik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Georg  H. Sletteng
Pernille  Lycke

Følgende stilte til valg:
Georg H. Sletteng
Pernille Lycke

**Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:
Sigrid Elisabeth Glomdal
Stian Juell
Akwasi Gyambibi Osei

Følgende stilte til valg:
Sigrid Elisabeth Glomdal
Stian Juell
Akwasi Gyambibi Osei

## 10. 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

## 11. Valg av representant til Ulven Velforening

Borettslaget velger representant til styret i Ulven Velforening.

**Styrets innstilling**
Styret fremmer David Aas Correia som representant inn til Ulven Velforening.

> **Forslag til vedtak:**
> David Aas Correia velges som representant inn til Ulven Velforening.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Deres ref.: 21-0172/26 . Vår ref.: 0731-1-8022 Dato: 27.05.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | ULVEN PARK BORETTSLAG |
| Organisasjonsnr: | 923254625 |
| Andelseier: | Solbakken, Hans Andreas |
| Medeier: | Olstad, Ragnhild Kvåle |
| Leilighetsnummer: | 8022 |
| Adresse: | Selma Ellefsens Vei 3 F, 0581 OSLO |
| Andelsnummer: | 299 |
| Gnr. | 122 |
| Bnr. | 501 |

Borettsinnskudd: Kr. 1 815 000,00 ,–

**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: | 4,79% |
| Restsaldo | 900 844 382,99 |
| 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: 20 803,51,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Akto oppvarming | 312,00 | |
| Lån nr: 9820798774; IN lån 1 - Akonto renter | 16 904,71 | |
| Lån nr: 9820798774; IN lån 1 - Akonto avdrag | 0,00 | |
| Felleskostnader | 3 447,10 | |
| Etterslep: Felleskostnader | 139,70 | |

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: | 452,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 216 839,- |
| Annen formue: | 11 359,- |
| Gjeld: | 4 235 000,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207987743 |
| Restsaldo: | 4 235 000,00 |
| Kapitalkostnader: | 16 126,56 |
| 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 4 235 000,00,-, pr. dags dato.

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

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

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

**Annen informasjon:**

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/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<br><br>(dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8406,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett<br>(dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8406,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6725,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.<br>(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir 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

# Vedtekter

for Ulven Park borettslag org nr 923 254 625

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

(1) Ulven Park borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(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) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) 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 120 cm.

(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. Utomhusarealer og søppelsuganlegg på Ulven

**10-1 Utomhuseiendommen**

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

**10-2 Eierandel i utomhuseiendommen**

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

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

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

**10-5 Endring**
Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene og søppelsuganlegget på Ulven kan kun endres med samtykke fra Ulven AS eller den selskapet utpeker.

## 11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

# 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

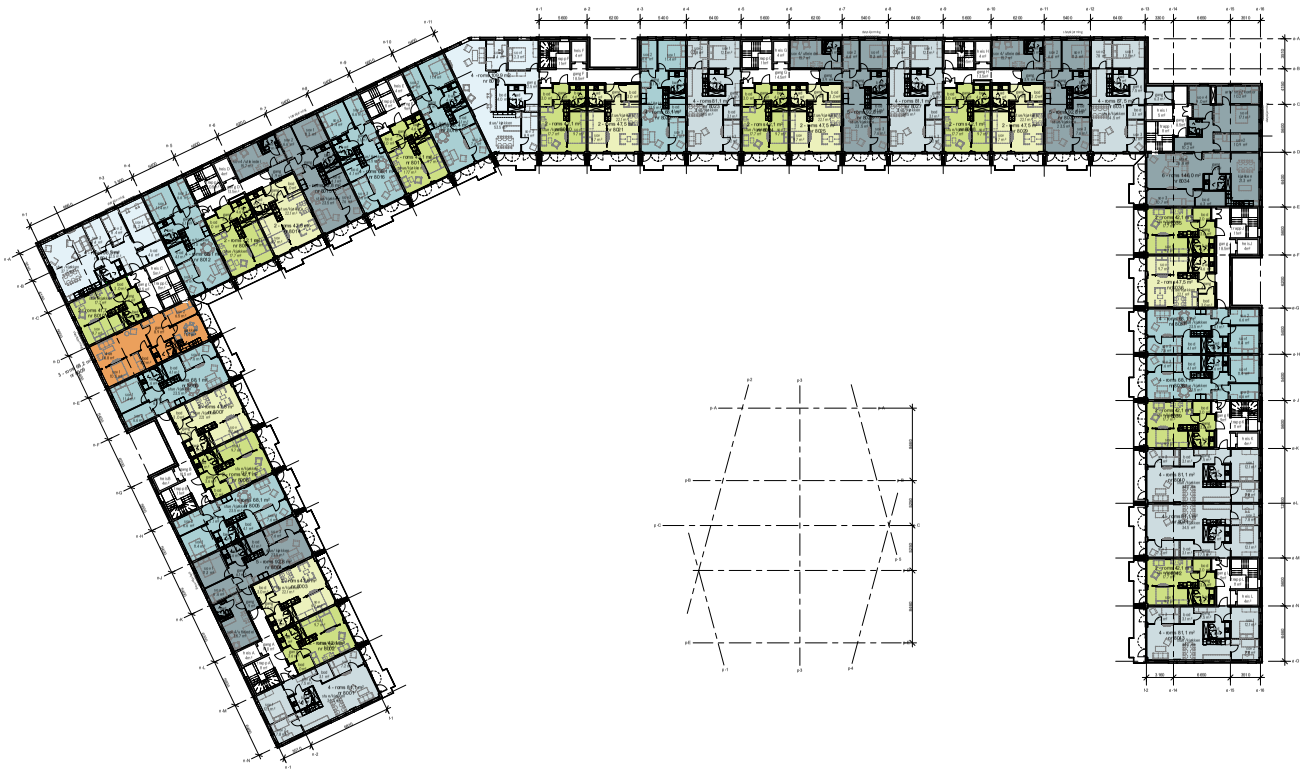
Følgende stilte til valg:
Rolf Arne Indal

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
David Aas Correia

Følgende stilte til valg:
David Aas Correia

E - 43



Ulven B2

1 : 200 | A20_08 | A

TILTAKSHAVER
Ulven Bolig AS.

ENTREPRENØR
Veidekke

Ulven Bolig AS

Ulven B2

Rammesøknad

Plan 08

23.03.2018 | MH | MH | A1+ | 25.10.2018

A20_08 | A

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 11.03.2022 |
|---|---|---|---|
| Terje Storås | 201713847 - 93<br>**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.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

## 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

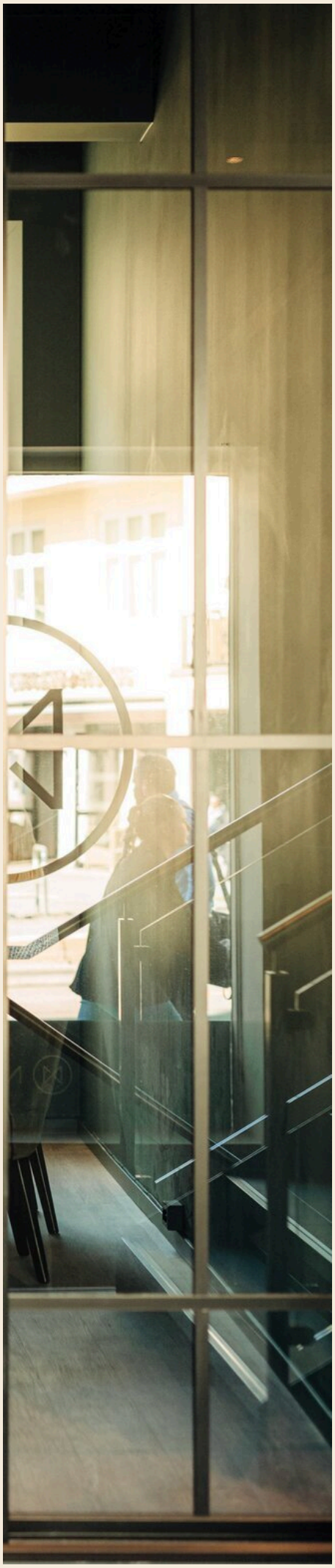
Kopi til:
ULVEN BOLIG AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Velkommen til

# Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
**948 75 301**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. Lyskilder**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0172/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Selma Ellefsens vei 3F 0581 OSLO
Matrikkel: Gnr 122, bnr 501, snr 1 (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:


**Christoffer Fraurud**

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
c.fraurud@nordvikbolig.no
464 21 918