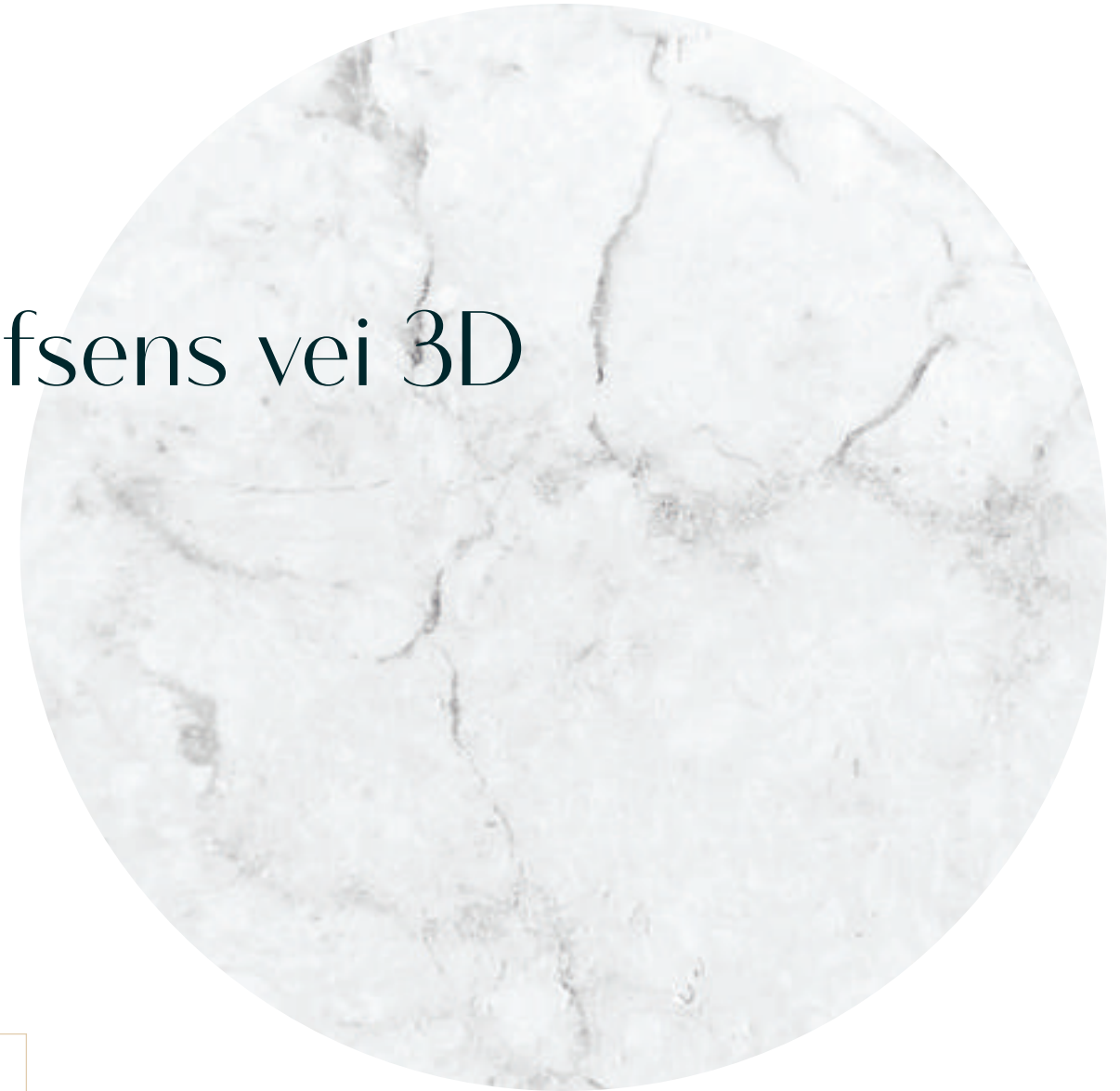


Selma Ellefsens vei 3D



Velkommen til

Selma Ellefsens vei 3D



Salgsoppgaven produsert 24. februar 2025

Ulven

Flott og moderne 5-roms leilighet | Hybeldel | Romslig sydvestvendt balkong | Heis og garasjeplass | To elegante bad

Prisantydning	3 900 000,-
Fellesgjeld	4 761 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	8 662 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	25 155,-
BRA-i	93 kvm
Totalt BRA	99 kvm
Soverom	4

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2021

Megler	André Rosensten
Telefon	930 10 676
E-post	a.rosensten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- <B>Velkommen til Selma Ellefsens vei 3D! Denne stilrene leiligheten, oppført i 2021, ligger i byggets 4. etasje med heisadkomst. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med en separat 1-roms hybeldel med eget bad. Stuen har direkte utgang til en romslig sydvestvendt balkong, som sikrer gode solforhold gjennom store deler av dagen. Leiligheten inkluderer en garasjeplass i et moderne kjelleranlegg med heisadkomst.

- Høydepunkter:</B>
- Separat 1-roms hybeldel
- Moderne leilighet fra 2021
- Heis og garasjeplass i kjeller
- Sydvestvendt balkong med gode solforhold
- A-konto varmtvann inkludert i felleskostnader
- Balansert ventilasjon for et behagelig inneklima
- Kort vei til dagligvarehandel og offentlig transport
- Flott felles takterrasse med flott utsikt, innlagt vann og toalett

- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	93 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	99 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Bad, entré, gang, stue/kjøkken, tre soverom, omkledningsrom, bad (hybeldel) og stue/kjøkken (hybeldel)
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 6 kvm.

Forklaring av bilde/rommet


Stue/Kjøkken
Bad
Soverom
Soverom
Entré
Gang
VM
Bad
K/F
Omkledningsrom
Stue/Kjøkken
3,26 m
1,61 m
2,44 m
7,40 m
3,51 m
2,50 m
2,17 m




























CHANEL


CHANEL




AEG
10 YEARS WARRANTY

Informasjon

Selma Ellefsens vei 3D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0070/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Selma Ellefsens vei 3D, 0581 OSLO
Gnr 122, bnr 501, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 110 i Ulven Park Borettslag, org.nr. 923254625

Selger
Linda Olsen Syversen

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
4 761 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 661 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 662 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 671 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2021

Etasje
4

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 99 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 93 kvm. Bad, entré, gang, stue/kjøkken, tre soverom, omkledningsrom, bad (hybeldel) og stue/kjøkken (hybeldel)
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 6 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Solforhold

Selger oppplyser om at det er sol fra formiddag til ettermiddag midt på sommeren.

Innhold

Entré
Før du kommer inn til gangen, går du igjennom felles entré mellom hybeldel og hoveddel. Videre kommer du inn til gang med plass til skap og skostativ. Fra gangen har du adkomst til to av soverommene, badet og kjøkkenet.

Bad
Det flislagte badet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin skjult under delikat baderomsinnredning i kompposittstein med vaskeservant, skuffer og skap. Det er vannbåren gulvvarme og dusj med mosaikkfliser på gulvet og dører i herdet glass.

Stue/kjøkken
Kjøkkenet i hoveddelen har HTH kjøkkeninnredning med belysning under overskap, laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, samt integrerte hvitevarer.

Tre soverom
Soverommene er av god størrelse med plass til garderobeskap.

Omkledningsrom
Rommet er opprinnelig byggesøkt som bod. Omkledningsrommet byr på mye plass til oppbevaring og er et godt tilskudd i et hjem med flere som bor sammen.

Bad (hybeldel)
Badet på hybeldelen har dusj med dører i herdet glass, opplegg for vaskemaskin og er innredet med vaskeservant og vegghengt klosett.

Stue/kjøkken (hybeldel)
På hybelen er det IKEA kjøkkeninnredning fra 2021 med belysning under overskap, laminat benkeplate, nedfelt kum og integrert platetopp og kjøleskap.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 100 i borettslagets fellesareal.

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 er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Har fått arbeidet utført på dugnad i desember 2021 av et familiemedlem som er elektroinstallatør og på den tiden for ABC Elektro Team AS til å legge opp to nye kurser til hybelen.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 30.04.21

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er etablert el-bil lader på garasjeplassen, som er levert og montert av Datek Installasjon AS. Dette ble utført januar 2022.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Ja, det har vært utført kontroller og service på ventilasjonen i bygget.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er etablert hybel etter overtakelse. Alt arbeid, opplegg av nye kurser som nevnt over, montering av kjøkken og montering av branndører er gjort på dugnad/egeninnsats. 24T-RØRSERVICE AS har utført arbeid med installasjon av vannførende koblinger og installasjon av vannstopper (Waterguard).

- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Det ble i oktober 2023 observert skjeggkre/melbiller i bodareal, sykkelrom og U1 oppgang. Det ble lagt ut limfeller. Det er ingen oppdatering etter dette.

- Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det ble utført ferdigbefaringsprotokoll mai 2021, før min overtakelse.

- 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 er oppgitt i boligens areal i salgsoppgaven når jeg kjøpte den, samt på salgstegning fra april 2018.

- Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger
/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Det skal bygges mange boliger på Ulven.

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. Storebrand 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.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Leiligheten ligger i 4. etasje med sydvestvendt balkong.

- Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon.
Fasader med pusset og malte overflater, forblendet med teglstein og kledd med spilekledning.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.
- Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Personheis.
Trapper i betong.
Sprinkleranlegg.
Dørcalling.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ventilasjon - kjøkken hybeldel
Kullfilterventilator i kjøkkenet i hybeldel. Det anbefales å etablere ventilator med avtrekk tilkoblet resten av anlegget. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i

forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

- Elektrisk anlegg
Sikringsskap i omkledningsrom med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er fremvist samsvarserklæring, datert 05.03.2021, for installasjon i leiligheten. Samsvarserklæring i forbindelse med kjøkken i hybeldel er ikke fremvist. Ifølge eier er arbeidet utført av elektroinstallatør. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring på arbeid i forbindelse med kjøkken i hybeldel, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

ukjent - ukjent
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i

husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming.
- Vannbåren gulvvarme i bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 251 kWh, om lag 4300kr betalt i 2024 inkl. nettleie. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 25 155,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Garasje 220,-
Felleskostnader 3.150,-
Akto oppvarming 702,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01 21.083,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Avdragsfrihet til og med 01.12.2026. Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 25.313,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring ca 150 kr pr mnd.
- Elbillader fastpris 91,25 kr + separat faktura for lading pr mnd.
- Kabel-tv/internett 483 kr pr mnd.
- Felleskostnader 25.155 kr pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 735 298,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 941 192,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det er tilknyttet 2 stk 500 Mb/s internettabonnement. Det ene er NextGentel og det andre er Obos Nett. Eget internett for hybelen. Totalt for begge er 483,- pr. måned.

Borettslaget

Om borettslaget

Opplysninger om boligselskapet:

• Forkjøpsrett: Ja
• Styregodkjenning: Ja
• Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
• Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
• Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
• Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
• Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets
rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.

• Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For
ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

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

• 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: Øker med 5 % fra 01.03.2025
• Felleskostnader for garasjer som ikke er tilknyttet boligen, kommer i tillegg.
Felleskostnader garasje:
Øker med 10 % fra 01.01.2025 (til kr. 220,-/mnd).

• 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.

• Bod følger leiligheten: Ja
• Ansvarlig for nøkkelbrikkebestilling: Styret v/OBOS. Bestilling sendes eierskifte@obos.no
• Vær oppmerksom på at ved annengangs salg må selger selv slette tilgang til medboer/leietager der
dette er gitt.

• 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.

• 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: Styreleder Elsie E Ogoleh

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Disse har en frist på 20 til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 04.03.2025

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 4 761 000,- pr. 01.02.2025
Rentekostnader: Kr 21 083,-

Lånenr
OBOS01-98207987743
Type
A
Restsaldo

931.376.820,-
Restløpetid
36 år 10 md
Termin
12
Avdr.frihet
01.12.2026
Type
Flyt
Rente pr. år til og med rente
5,35%

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

Lånet er avdragsfritt frem til 01.12.2026. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Estimert månedlig økning er på kr 3 874kr for denne leiligheten (avrundet til nærmeste 50 kroner).

Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Fellesgjelden øker med 5% fra 01.03.2025.

Fellesformue

Kr 13 439,- pr. 31.12.2023

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Borettslagets forsikring

Protector
Polisenr. 2858459-3.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 9 537 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se kartskisse.

Fellesvisninger skiltes med Nordvik visningsskilt.

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 attraktivt og nytt boligområde mellom Økern og Teisen - et koselig bomiljø litt utenfor den indre bykjernen, men med kort vei til Oslo sentrum. Her bor

du i et rolig nabolag med gode kollektivtilbud, flotte rekreasjonsmuligheter og enkel tilgang til daglige nødvendigheter.

Fra leiligheten er det kun tre minutters gange til Ulven torg med servicetilbud og bussforbindelser. Økern stasjon med t-banelinjer er kun ti minutters gange unna.

Området byr allerede på flere servicetilbud, inkludert Kiwi, apotek, blomsterbutikk, café og sushi-restaurant. Innen gangavstand ligger også Vinslottet og Hasle Torg, som huser en rekke butikker og populære spisesteder. I tillegg utvikles Ulven videre med næringslokaler i første etasje av borettslaget, og OBOS sitt Construction City-prosjekt vil tilføre 5000 nye arbeidsplasser, samt flere butikker, treningssentre og restauranter.

Ulven Park ligger i nærheten av flere flotte tur- og rekreasjonsområder. Valle Hovin byr på fotballbaner, skøytebane og treningssenter, mens Lillomarka og Grefsenkleiva gir tilgang til naturskjønne turområder og helårsaktiviteter. Andedammen på Valle Hovin er et populært sted for rolige spaserturer, og kort vei unna finner du også Østensjøvannet, kjent for sitt rike fugleliv og idylliske omgivelser.

Ulven er et område som passer for både familier, enslige og etablerere - med en ideell kombinasjon av sentral beliggenhet, gode transportmuligheter og flotte fritidstilbud.

På Ulven bor du i en moderne, grønn bydel med nærhet til både flotte turområder og byens mange fasiliteter.

Bebyggelse

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

Skoler og barnehager

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 1.3 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 1.7 km
Refstad skole (1-7 kl.) 1.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 1.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 1.7 km

Barnehager

Ulvenparken barnehage (1-5 år) 0.1 km
Økernly barnehage (1-5 år) 1.3 km
Økern barnehage (1-5 år) 1.4 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Soverom nærmest inngangsdør er gjort om til hybeldel med kjøkken og bad.

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

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/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke ilagt driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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:519
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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 328,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 80 018,- 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 25. februar 2025

Ansvarlig megler

André Rosensten, Eiendomsmegler
Tlf. 93010676

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Selma Ellefsens vei 3D

Selma Ellefsens vei 3D

Nabolaget Hovin - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	17 min 1.3 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	24 min 1.7 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	23 min 1.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	23 min 1.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	23 min 1.7 km
Kuben videregående skole	8 min
Valle Hovin videregående skole	24 min

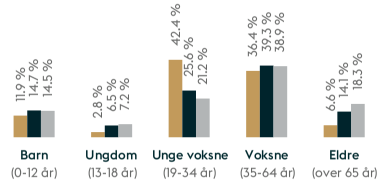
Offentlig transport

Ulven torg Linje FB3, 23, 24, 125E	3 min 0.3 km
Økern Linje 4, 5	10 min 0.7 km
Alna stasjon Linje L1	6 min 2.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.8 km

Barnehager

Ulvenparken barnehage (1-5 år) 82 barn	1 min 0.1 km
Økernly barnehage (1-5 år) 80 barn	18 min 1.3 km
Økern barnehage (1-5 år) 58 barn	19 min 1.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Kuben vgs. flebrukshall	9 min
Løren skole	15 min
PDL Center Oslo (Økern)	12 min
Sportytude Økern	14 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 2025

Tyder

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Selma Ellefsens vei 3 D, 0581 OSLO

Denne rapporten er utført av

Tyder

Peder Vilhelm Aubert
Uavhengig takstmann
pa@tyder.no
Org nr 999 282 938

Oppdragsnr: 9937

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

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

TG 3 — Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ventilasjon - kjøkken hybeldel	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Kommentar	Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

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

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		6		
4. etasje	93			7
Sum	**93**	**6**		**7**
Totalt bruksareal	**99**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, entré, gang, stue/kjøkken, tre soverom, omkledningsrom, bad (hybeldel) og stue/kjøkken (hybeldel)		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
4. etasje	93	93		Bad, entré, gang, stue/kjøkken, tre soverom, omkledningsrom, bad (hybeldel) og stue/kjøkken (hybeldel)	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

2021

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 4. etasje med sydvestvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon.
Fasader med pusset og malte overflater, forblendet med teglstein og kledd med spilekledning.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Personheis.
Trapper i betong.
Sprinkleranlegg.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Vannbåren gulvvarme i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 6 m².

Parkering
En parkeringsplass (nr. 100) i felles garasjekjeller følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2021	Etablert hybeldel med egen branndør fra entré. Ny IKEA kjøkkeninnredning.	Håndverker	Fremvist

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja. Plantegninger med godkjenning fra kommunen, datert 25.10.2018 er fremlagt.
Omkledningsrommet er opprinnelig byggesøkt som bod, men fremstod som omkledningsrom under befaringen, og er derfor omtalt som dette i rapporten. Tegningene for øvrig samsvarer med dagens bruk.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

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

Ytterdører

TG 1 *

Entrédør i brannklasse EI30 med 43 desibel lydmotstand.
Branndører fra entré i brannklasse EI30 med 35 desibel lydmotstand.
Tofløyet balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2019.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1 *

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2019.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1 *

Dør til omkledningsrom med spilekledning på en side. Glatte innvendige dører for øvrig.

Vurdering
Originalt dørhåndtak til dør mot omkledningsrom er fjernet.

Etasjeskiller & horisontalmåling

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

Etasjeskiller

TG 1 *

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei. Totalt avvik i stue/kjøkken er målt til 6 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 1

Trestavs parkett.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 0

Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling — TG 0

Sparklet og malte plater i badene, entré og gang. Malte betongelementer for øvrig.
Himlingshøyde er målt til 2,51 meter i stue/kjøkken og til 2,24 i entré.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

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

Ledningsnett for sanitær — TG 0

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i begge bad. Synlig drensrør fra fordelerskapene ut i badene. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapene. Automatisk vannstopper i begge kjøkken. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja, FDV er fremvist.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme — TG 0

Vannbåren gulvvarme med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg i badene. Anlegget er hovedsakelig skjult.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon — TG 0

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra det ene kjøkkenet, begge bad og omkledningsrom. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalte under dører.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Ventilasjon - kjøkken hybeldel — TG 2

Kullfilterventilator i kjøkkenet i hybeldel.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Vurdering
Det anbefales å etablere ventilator med avtrekk tilkoblet resten av anlegget. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning — TG 1

Hoveddel:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
HTH kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Hybeldel:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plater i flismønster på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Platetopp og kjøleskap er integrert i innredningen.
IKEA kjøkkeninnredning fra 2021.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong — TG 1

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken og soverom, ca. 7 m².
Betongdekke. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,05 m. Skillevegger i metall. Blomsterkasser som del av skillevegger.
Stikk og utebelysning er montert.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Bad 1

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist FDV dokumentasjon.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 0

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte. Mosaikkfliser på gulvet i dusjsone.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 0

Dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant. Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 0

Benkeskap med glatte fronter. Benkeplate i kompositttstein. Speil over servant.

Bad - hybeldel

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist FDV dokumentasjon.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 0

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant. Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 0

Benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i omkledningsrom med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret. Mindre arbeid i forbindelse med etablering av nytt kjøkken er gjort i 2021.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring, datert 05.03.2021, for installasjon i leiligheten.
Samsvarserklæring i forbindelse med kjøkken i hybeldel er ikke fremvist. Ifølge eier er arbeidet utført av elektroinstallatør.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring på arbeid i forbindelse med kjøkken i hybeldel, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	18. feb. 2025
Selger/eier til stede	Linda Olsen Syversen
Takstingeniør til stede	Peder Vilhelm Aubert
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Selma Ellefsens vei 3 D, 0581 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-122/501/0/1
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	9537.2 m²
Hjemmelshaver	Ulven Park Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Linda Olsen Syversen
Andelsnummer	110

Borettslaget er del av en samleseksjon med snr: 1 og sameiebrøk: 27219 / 29087

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Syversen, Linda Olsen	9578-5999-4-3426829	2025-02-10 17:59:26

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. feb. 2025

Oppdragsnummer
13-0070/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Selma Ellefsens vei 3D, 0581 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Linda Olsen Syversen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. november 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: 2350893
Forsikret i: Protector AS

Utført arbeid

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

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

Eventuell kommentar: Det er etablert el-bil lader på garasjeplassen, som er levert og montert av Datek Installasjon AS.

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Har fått arbeidet utført på dugnad i desember 2021 av et familiemedlem som er elektroinstallatør og på den tiden for ABC Elektro Team AS til å legge opp to nye kurser til hybelen.

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

Når ble kontrollen utført? 30.04.21

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er etablert el-bil lader på garasjeplassen, som er levert og montert av Datek Installasjon AS. Dette ble utført januar 2022.

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: Ja, det har vært utført kontroller og service på ventilasjonen i bygget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er etablert hybel etter overtakelse. Alt arbeid, opplegg av nye kurser som nevnt over, montering av kjøkken og montering av branndører er gjort på dugnad/egeninnsats. 24T-RØRSERVICE AS har utført arbeid med installasjon av vannførende koblinger og installasjon av vannstopper (Waterguard).

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det ble i oktober 2023 observert skjeggkre/melbiller i bodareal, sykkelrom og U1 oppgang. Det ble lagt ut limfeller. Det er ingen oppdatering etter dette.

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det ble utført ferdigbefaringsprotokoll mai 2021, før min overtakelse.

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 er oppgitt i boligens areal i salgsoppgaven når jeg kjøpte den, samt på salgstegning fra april 2018.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det skal bygges mange boliger på Ulven.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0070/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

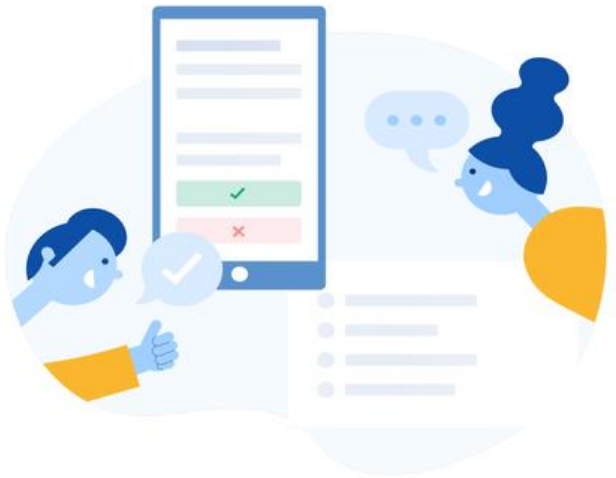
Navn	Dato
Syversen, Linda Olsen	**2025-02-10**

Identifikasjon

bankID Syversen, Linda Olsen

SIGNICAT

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



Ekstraordinært årsmøte 2021

Ulven Park Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. januar - 21. januar 2021

Velkommen til årsmøte i Ulven Park Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 18. januar kl. 09:00 og lukker 21. januar kl. 09:00.

Du kan finne det digitale møtet på følgende link:

https://vibbo.no/731

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen utløpet av de 3 dagene møtet er åpent for avstemming.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Valg av tillitsvalgte
4. Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Ulven Park Borettslag

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Paulini Tasica Paul foreslås valgt.

Sak 3

Valg av tillitsvalgte

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

OBOS har utviklet gode verktøy for styret, for å forenkle styrearbeidet. Styret får verktøyet styrerommet.no der man har arkiv for avtaler, kan opprette styremøter, behandle fakturaer og utlegg mm. Videre så har borettslaget også beboerportalen Vibbo som er tett integrert med styrerommet, som forenkler kommunikasjonene utad og med beboerne.

OBOS har en egen forsikringsavdeling som håndterer forsikringssaker. Videre vil borettslaget få sin egen faste rådgiver som kan bistå med det meste.

For styret i Ulven Park borettslag vil nok den første tiden i styret bli brukt på å lage seg rutiner for styrearbeid og følge opp reklamasjoner på bygget (fellesarealer), i tillegg til ordinært styrearbeid som fakturabehandling, korrespondanse med beboere, oppfølging av avtaler etc.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

- Elsie Ogoleh (nåværende beboerrep.)
- Per Harald Gjerstad

Valg av 4 Styremedlem 2 år Velges for 2 år

- Bjørn Ivar Bore
- David Aas Correia
- Edvard Erdal
- Elsie Ogoleh (nåværende beboerrep.)
- Georg H. Sletteng
- Janne Mette Sætereng
- Leo Ullah
- Linda Blankson
- Per Harald Gjerstad
- Rolf Arne Indal (nåværende beboerrep.)

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

- Bjørn Ivar Bore
- David Aas Correia
- Edvard Erdal
- Georg H. Sletteng
- Janne Mette Sætereng
- Leo Ullah
- Linda Blankson

Vedlegg
1. Kandidater.pdf

Sak 4

Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

OBOS' generalforsamling avholdes 7. juni klokka 16.30. Generalforsamlingen i OBOS behandler årsregnskapet til OBOS, velger representantskap og valgkomité og bestemmer honorarer til de tillitsvalgte i OBOS. Generalforsamlingen behandler også eventuelle saker som er sendt inn av enkeltmedlemmer eller for eksempel av styret i OBOS.

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

- Elsie Ogoleh

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

- Rolf Arne Indal

Til valg som styreleder:

Elsie Ogoleh



Jeg har bodd på Ulven siden 2012 og kjøpte bolig 1040 på salgstrinn 1.

I 2015 ble jeg valgt inn i mitt tidligere borettslagets styre som styremedlem og året etter som styreleder. Der fikk jeg brukt min kunnskap, ferdigheter og har fått satt meg godt inn i borettslagsloven. For meg som leder var det viktig å ha gode beslutningsprosesser, være tålmodig og ha god oversikt. Jeg synes det også er viktig å kommunisere og ha en forståelse for hverandre, og for felleskapet.

Til daglig jobber jeg som teamleder for en stor fagforening i Oslo og har hovedansvaret for den daglige driften av konferansesenteret. Det omfatter vedlikehold, økonomi, sikkerhet, samt planlegge og gjennomføre møter i tillegg til bevertning av arrangementer. Jeg har også vært prosess- og prosjektleder som kan være nyttig erfaring å ha med inn i styret.

Ved å velge meg som styreleder får dere en person som er imøtekommende, ambisiøs og ryddig, en som vil bidra til å skape et trygt og sikkert bomiljø, ta vare på bygningsmassen og tilhørende uteareal, samt sørge for at styrearbeidet følger vedtekter fastsatt av generalforsamlingen og lovverket.

Det blir en omfattende jobb for styret den kommende perioden og jeg har troen på at det valgte styret vil ta fornuftige valg og ha god kontroll på borettslaget ved å ha en leder som har oversikt, erfaring og kunnskap om det å lede et borettslagstyre på Ulven.

Styreerfaring:

Beboerrepresentant Ulven park borettslag
November 2020-d.d.

- Beboerkontakt i innflytningsperioden
- Besvare spørsmål og hjelpe de som flytter inn med gitte fullmakter
- Bidratt med mer utover beboerrepresentant rollen.

Varamedlem, Forbundsforeningen
September 2018- september 2019

- Møtende vara som kasserer
- Oppfølging med bank, Innbetaling, utbetaling,
- Bokføring med bilag i Excel

Styreleder, Gullhaug borettslag (Ulven)
Mai 2016– Mai 2021

- Innkalling til styremøter, referatskriving
- Info til beboere, henvendelser på e-post
- Budsjett og regnskap
- Innhenting av tilbud, oppføling av avtaler
- Parkeringsansvarlig, HMS-ansvarlig
- Innkalling og dokumenter til generalforsamling,
- Kontakt med forrettingsfører

Styremedlem, Gullhaug borettslag (Ulven)
Mai 2015–Mai 2016

- Ansvar for tildeling av parkering og oppfølging.
- Beboerkontakt via epost og telefon, engasjert styremedlem

BESKYTTET

Jeg ønsker å stille som styreleder.

Kort om meg selv:

Navn: **Per Harald Gjerstad**

f. 19.08.1962

Adresse: Selma Ellefsens vei 3 G, lel. 8023 (H0804)

Utdanning: Cand.jur, UiO (1988)

Tysk magistergrad i EU-rett, München (1993)

Advokatbevilling 1990

Yrke: Advokat

Arbeidssted: Axano Group AS

Erfaring: Jeg har jobbet som advokat siden 1993, med prosedyre, forretningsjus og fast eiendom.

Jeg sitter for tiden som styreleder i en stiftelse , og har nylig gått av som styremedlem i styrer i 4 ulike boligsameier hvor jeg har vært valgt inn som styremedlem i kraft av å være advokat og sitter de siste 10-15 årene. Jeg har tidligere også erfaring fra styrearbeid i boligsameiet hvor jeg har bodd (Østre Kragskogen sameie).

Hvorfor: Jeg ønsker at Ulven park skal være et trygt og trivelig sted å bo. Jeg har tenkt å bo her en god stund, og ikke bare ett år for å selge videre med gevinst.

Skal vi ha det hyggelig må vi vise toleranse, og ikke forby alt vi selv ikke liker. Man må være litt raus og forståelsesfull i et så stort boligsameie om alle skal trives.

Hjertesaker foreløpig er: få opp vegger på bodene i kjeller som hindrer innsyn, det var i natt innbrudd i minst 3 boder (og jeg var en av de uheldige som fikk frastjålet bl.a. en dyr carbon racersykkel og en trompet). Vi må få overvåkning av garasje inn/utkjøring og på noen sentrale steder i bod gangene. Grøntområdene må holdes i hevd, både ute og på taket og jeg blir gjerne med på pallekarm planting (har hatt hus og hage i mange år og tror jeg har litt «grønne fingre»). Ellers håper jeg på at det blir et pulserende liv i området rundt oss i næringslokalene som butikker, kafeer, spisesteder osv. og ikke bare «døde» kontorer.

Med vennlig hilsen

Per Harald Gjerstad

Til valg som styremedlemmer:

Rolf Arne Indal



Jeg bor i oppgang D i leilighet 8014 og trives veldig godt her på Ulven.

Hovedgrunnen til at jeg meldte meg som beboerrepresentant, var at jeg ønsker å bidra til et trygt og hyggelig fellesskap i borettslaget. Igjennom å være beboerrepresentant, har jeg fått god innsikt i store deler av byggene, ventilasjon, brannsystemer med mere.
Jeg har også vært med på befaringer og innhenting av flere tilbud på flere behov borettslaget har hatt. (Vaktselskap/Låser/unlock/overvåkning med mere)

Alle hendelser og utfordringer som har vært i og etter innflytting, har gitt meg erfaringer som gjør at jeg føler at jeg kan bidra godt i kommende det styret.

Ved å ha vært aktiv til å svare og bistå beboere på Vibbo, har jeg fått mye læring og erfaring som har gjort at jeg har fått god innsikt i borettslaget og blitt kjent med mange av dere som bor her. Jeg har bistått ulike arrangementer, som for eksempel; juletretenning, åpent Styrerom o.l

Ved å være spørrende opp mot prosjektet, har jeg fått til at vi har fått tildelt penger til å kjøpe inn bålpanner, grill og belysning til pergola i gårdsrommet.

Fra tidligere har jeg vært styremedlem i 2år i et sameie jeg bodde i på grønland, vært styreleder i egne bedrifter i en periode på 7 år og leder i 15år.
I styrearbeidet i sameiet har jeg erfaring med å koordinere oppgaver, hente inn anbud og inneha ansvar for å besvare henvendelser fra beboere etc.
Som franchisetaker av Burger King Oslo S, hadde jeg personalansvar for 70 ansatte.
Nå jobber jeg deltid som salgskoordinator for en restaurantgruppe på Aker Brygge og litt ekstra på en institusjon.

Ettersom jeg ikke jobber fullt, har jeg lyst og tid til å bidra for felleskapet fremover.

Bjørn Ivar Bore,



Selma Ellefsensvei 3F, leilighet 5022

Hei, mitt navn er Bjørn Ivar Bore og jeg stiller til valg som styremedlem for Ulvenparken borettslag.

Jeg flyttet inn 30.August og har rukket å møte mange av beboerne, men det er fortsatt mange jeg ikke har møtt og som jeg ser frem til å hilse på.

Jeg er opptatt av at styre har god dynamikk og er handlekraftig. Etter mitt skjønn er man oftest tjent med ulike personligheter/kvaliteter i en gruppe som skal fatte og prioritere saker på vegne av felleskapet. Et styre må dertil ha en motor i bakkant, som besørger at hjulene snurrer.

I mitt daglige virke jobber jeg som prosjektleder og er vant med oppgaveløsing, risikovurdering og prioritering. Alle kvaliteter jeg mener harmonerer godt med hvordan et styre skal jobbe.

Jeg mener ingen sak er for liten, ei heller for stor, og det er viktig at alle fremsatte saker får en tilbakemelding på det mulige handlingsrommet som foreligger, uavhengig om saken kan løses eller ikke. Det handler om respekt for den som har fremmet saken, slik at alle i felleskapet føler seg sett og hørt.

Jeg vil være stolt av å representere dere, og gir også min fulle tillitt til det styre som måtte bli innvalgt. Dette skal vi klare sammen.

BESKYTTET



- Georg H. Sletteng
- 29 år
- Leilighetsbygg 3L, 6038
- 3 barn

Kort om meg:

Forlovet med Silje, har en liten chihuahua, liker å holde meg i aktivitet, interessert i teknologi.

Erfaring:

Har jobbet (og jobber) i mange år med sikkerhet. Dette gjelder alt i fra sikring av store arrangementer, offentlige og private områder, psykiatri, alarmsystemer, utrykning, og uteliv. Har også erfaring fra forsvaret.

Hvorfor styret?

Jeg ønsker å sitte i styret fordi jeg vil gjøre en forskjell for de som bor i borettslaget. Generelt sett glad i å være til nytte, samt hjelpe andre. Per nå er jeg 100% permittert husfar og har derfor mye tid til overs. Effektivitet er noe jeg verdsetter, dette også innen problemløsning. Har ingen problemer med å snakke i store, og små, forsamlinger eller å komme med nye forslag.

Jeg søker i hovedsak som styremedlem, men skulle det ikke være noen andre kandidater til styreleder, er dette en mulighet også.

David Aas Correia
Selma Ellefsens vei 3D
Leilighet H1201
david.aas.correia@gmail.com
417 61 215



KANDIDAT STYREMEDLEM

Jeg stiller som kandidat til styret for å kunne bruke mitt engasjement til å sikre et trygt og hyggelig bomiljø hos oss på Ulven.

Som et ungt par i etableringsfase har det vært hyggelig å oppleve mangfoldet i borettslaget vårt. Alt fra babyer, unge voksne til eldre med ulike bakgrunner og historier. Jeg tror det gir gode forutsetninger for en bærekraftig utvikling av området vi bor i.

Å flytte til Ulven har gitt oss mulighet til byutvikling i praksis. Her mener jeg at vi må ta ekstra ansvar, særlig nå mens området rundt oss bygges, for å sikre positive opplevelser og erfaringer blant beboere, næringsdrivende og besøkende. Dette vil kreve at vi stiller tydelige krav og forventninger til alle parter, som f.eks. Obos, Veidekke, Oslo kommune, og oss selv.

Jeg opplever at det er mange gode diskusjoner blant oss og på Vibbo. Jeg har selv engasjert meg i flere diskusjoner. Det er viktig at vi fortsetter med det og får flest mulig med.

Noen saker krever rask handling og dette er sakene jeg ønsker å fokusere på i 2022:

A. Sikkerhet og trygghet - fokus på fellesløsninger som kommer alle til gode
B. Søppel - dialog med aktørene, løsning for papp, søppelpunkter nærområde
C. Kommunikasjon - hvordan engasjere og nå alle beboere, bruk av Vibbo og annet
D. Dialog Obos, utbygger og andre aktører - krav og forventninger på pågående og kommende saker, aktivt samarbeid byutvikling
E. Drift og forvaltning - strategi, informasjonsarbeid, utvikling og bevaring fellesareal, vedlikehold, renhold, økonomi

Et grunnprinsipp for meg er at løsninger skal gi mest verdi til flest mulig og at det er i fellesskap vi finner de beste løsningene, ikke hver for oss. Vi må alle bidra når vi skal skape en trygg og trivelig fremtid for Ulven.

RELEVANT ERFARING

- Styreverv:
  - Oslo Røde Kors (2021 - d.d.)
  - Den norske dataforening (2021 - d.d.)
- Arbeidserfaring:
  - Inmeta, bærekraftssjef og konsulent (2020 - d.d.)
  - BDO, rådgiver (2018 - 2020)
- Utdanning:
  - Master, Samfunnsøkonomi – ISCTE Business School (2018')
  - Bachelor, Økonomi og Administrasjon – NTNU, tidl. HiST (2015')
- Frivillighet
  - Flyktningguide, besøkstjeneste, m.fl. - Oslo Røde Kors (2018 - d.d.)
  - Suppekjøkken - Kirkens Bymisjon (2018 - d.d.)



Jeg heter Linda Blankson og bor i inngang 3D (3015). Jeg ønsker gjerne å stille til valg i kommende styre i Ulvenparken.
Jeg er gift og har 4 barn. Vi flyttet fra Fetsund (etter 6 år) til Ulven for å unngå pendling til jobb i Oslo. Før vi flyttet til Fet bodde vi i Bjerke borettslag. Der hadde jeg verv som styremedlem i styret og har dermed noe erfaring med dette arbeidet tidligere.

Jeg har hatt ulike verv gjennom årene, blant annet som hovedtillitsvalgt på tidligere arbeidsplass, ansatt representant i styre, FAU leder, representantskapet i Handel og kontor Region Øst, styremedlem i Ghana Union in Oslo m.m.

Jeg er hjelpsom, løsningsorientert, lett å komme i kontakt med og ønsker gjerne å bidra til et godt miljø i borettslaget som styremedlem (eller varamedlem).

Edvard Erdal

Mitt navn er Edvard Erdal, og jeg bor sammen med min samboer Maria Ose i leilighet 6037. Jeg ønsker å stille til valg som styremedlem. Jeg ønsker å være aktiv i borettslaget og jobbe for at alle skal ha det så bra som mulig. Jeg har flere styreverv, blant annet i et lite eiendomsselskap, så jeg vet litt om hvordan et styre fungerer. Ellers bodde jeg sammen med min bror da han var styreleder i et stort sameie, så jeg fikk også da et innblikk i hvordan et sameie fungerer.

Leo Ullah

Hei,
Ønsker å foreslå meg selv som kandidat til nytt styre i Ulvenparken borettslag. Med bakgrunn fra boligbyggelaget USBL, har jeg erfaring innenfor lover og regelverk i sameier og borettslag. I dag jobber jeg som lønn- og regnskapsrådgiver i kommunen. Jeg vil også bidra med å forhandle gode og gunstige avtaler på tjenester. I tillegg er jeg veldig handy, og kan noe om alt sammen.

Mvh
Leo Ullah

Janne Sætereng



Tusen takk for forslaget og tilliten med å foreslå meg som kandidat til styret Ulven Park Borrettslag.

Noen ord om min motivasjon.

Bruke min erfaring for å sikre gode rutiner og gjennomgang av total leveransen for prosjekter, iberegnet evt fremtidige kostnader ved levering av borettslaget.

Eks: Vann bak treverk, søpleanlegg, heis, vinduer, vannansamling i garasje, In ordning, vannstopper, avtrekksvifte kapasitet, kullfilter på hybel.

Et borrettslag er avhengig av sunn økonomi og kartlegge ansvarsforhold.

Jeg har både teknisk og økonomisk utdanning.

Jobbet med alt fra regnskapskonsulent, markedssekretær, etablerertjeneste og bussfører.

Tillitsvalg og i Styret i fagforening

Styreleder i Sameie

Referansegruppa til Demokratiutvalget i OBOS

STEMMESEDDEL

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2021

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet avholdes 18.01.22
Selskapsnummer: 731 **Selskapsnavn:** Ulven Park Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Paulini Tasica Paul foreslås valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- ☐ Elsie Ogoleh (nåværende beboerrep.)
- ☐ Per Harald Gjerstad

Styremedlem 2 år (4 skal velges)

- ☐ Bjørn Ivar Bore
- ☐ David Aas Correia
- ☐ Edvard Erdal
- ☐ Elsie Ogoleh (nåværende beboerrep.)
- ☐ Georg H. Sletteng
- ☐ Janne Mette Sætereng
- ☐ Leo Ullah
- ☐ Linda Blankson
- ☐ Per Harald Gjerstad
- ☐ Rolf Arne Indal (nåværende beboerrep.)

Varamedlem (2 skal velges)

- ☐ Bjørn Ivar Bore
- ☐ David Aas Correia
- ☐ Edvard Erdal
- ☐ Georg H. Sletteng
- ☐ Janne Mette Sætereng
- ☐ Leo Ullah
- ☐ Linda Blankson

Sak 4 Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

Delegert (1 skal velges)

- ☐ Elsie Ogoleh

Varadelegert (1 skal velges)

- ☐ Rolf Arne Indal

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Ulven Park Borettslag

Organisasjonsnummer: 923254625
Møtet ble avholdt 23. mai kl. 18:00, Ulvenveien 82 (Kantinen 2. etasje).

Antall stemmeberettigede som deltok: 58
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Anne Solheim, OBOS velges.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Anne Solheim, OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Janne Mette Johnsen og Nina Hoff Haraton foreslått.
✓ **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 2023

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2023

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap 2023 godkjennes. Styret foreslår overføring av årets overskudd til egenkapital.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000, som ordinært styrehonorar + kr 175 000 i tilleggshonorar pga. ekstra arbeid utover ordinær drifts år.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 775 000.
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til kr 775 000 herav kr 175 000 grunnet ekstra arbeid det siste året.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Utvidelse av borettslagets treningsrom

Fremmet av: Martin Owren

Siden opprettelsen av treningsrommet i borettslaget vårt ifjor, har det blitt et populært tilbud blant beboerne, med mange aktive medlemmer som regelmessig benytter seg av treningsrommet. Med det økende antallet aktive brukere har behovet for en utvidelse og forbedring av treningsrommet blitt større.

Styrets innstilling
Styret har innhentet nødvendig informasjon for utvidelse. Dette innebærer:

1. Omdisponering av fellesareal
2. Finansiering av utstyr gjøres gjennom treningsavgift
3. Finansiering av bygningsarbeid for utvidelse av rommet dekkes av borettslaget og overskudd treningsavgift

Treningsavgiften dekker renhold, service og vedlikehold av utstyr og treningsrom.

Styret har fremlagt forslag 2 til vedtak.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det foreslås at borettslaget utvider og forbedrer treningsrommet ved å utnytte deler av det nåværende sykkelparkeringsområdet, som har vist seg å være underutnyttet. Dette vil gi plass for anskaffelse av mer variert treningsutstyr og forbedre treningsfasilitetene. Styret bes om å utarbeide en detaljert plan for

utvidelsen, inkludert kostnadsestimater og foreslåtte utstyrskjøp, og legge denne frem for godkjenning på neste årsmøte

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen gir styret myndighet til å omdisponere ytterligere fellesareal i sykkelrom til treningsrom, se vedlagte skisse.

Vedtatt. Generalforsamlingen stemte først ja til utvidelse av borettslagets treningsrom.

✓ **Martin Owren trakk sitt forslag til vedtak 1 under møtet.**

8. Valg av tilitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

- Elsie Ogoleh, styreleder på valg
- Rolf Arne Indal, nestleder på valg
- David Aas Correia, styremedlem på valg
- Per Harald Gjerstad styremedlem på valg
- Bjørn Ivar Bore styremedlem ikke på valg

Varamedlemmer:

- Linda Blankson på valg
- Tina Bryntesen på valg

Årsmøte skal velge tillitsvalgte til styret.

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

Vedlagt er innstilling fra valgkomiteen

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Elsie Ogoleh

Følgende stilte til valg:
Elsie Ogoleh

Styremedlem for (2 år)
Følgende ble valgt:
David Aas Correia
Rolf Arne Indal

Følgende stilte til valg:
Linda Blankson
Tina Bryntesen
Edward Chow
David Aas Correia
Per Harald Gjerstad
Marcus Grønli
Rolf Arne Indal

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Tina Bryntesen

Følgende stilte til valg:
Linda Blankson
Tina Bryntesen
Edward Chow
David Aas Correia
Per Harald Gjerstad
Marcus Grønli
Rolf Arne Indal

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Edward Chow
Christian Lund

Følgende stilte til valg:
Linda Blankson
Edward Chow
Christian Lund
Peter Vo

9. 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:
Elsie Ogoleh

Følgende stilte til valg:
Elsie Ogoleh

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Rolf Arne Indal

Følgende stilte til valg:
Rolf Arne Indal

Transaksjon 09222115557518440097 Signert NHH, JMJ

10. 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 Øystein Schjølberg (3 D) på valg

Generalforsamling skal velge tillitsvalgt til valgkomite.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Hoff Haraton
Stian Juell
Georg Sletteng

Følgende stilte til valg:
Nina Hoff Haraton
Stian Juell
Georg Sletteng

Transaksjon 09222115557518440897 Signert NHH, JMJ

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**					

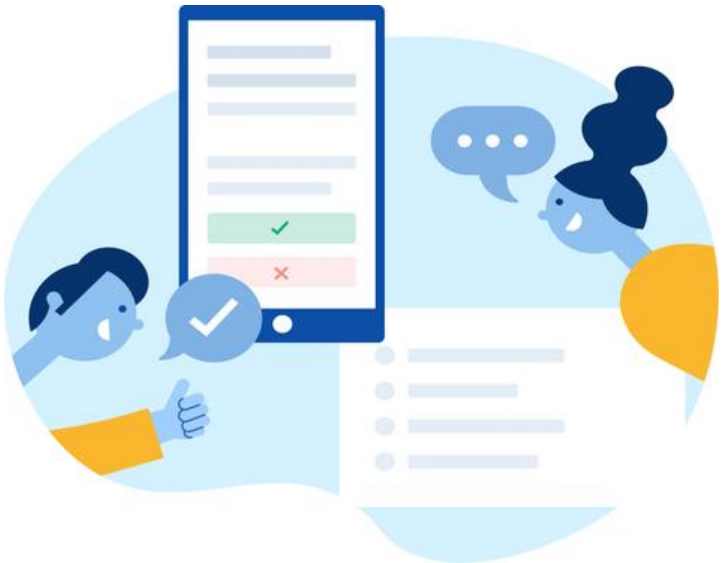
4037	130	3K	**289**	**63, 50**	50050	2	2	Tilknyttet (63), El – omsettelig (50)
4038	131	3L	**306**					
4039	132	3L	**307**					
4040	133	3L	**308**	**83**	50083	1		Omsettelig
4041	134	3M	**328**					
4042	135	3M	**329**					
4043	136	3M	**330**	**77**	50077	1	1	Omsettelig
4044	137	5B	**156**	**115**		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



Ekstraordinært årsmøte 2022

Ulven Park Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. april - 14. april 2022

Velkommen til årsmøte i Ulven Park Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 11. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/731

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Kameraovervåking
5. Brikkesystem

Med vennlig hilsen,
Styret i Ulven Park Borettslag

Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av møteleder

Forslag til vedtak
Styreleder Elsie Ogoleh foreslås valgt som møteleder

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Marcus Aurelio Grønnli og Stian Juell er valgt.

Sak 4

Kameraovervåking

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunnen er at borettslaget har vært plaget av innbrudd i garasjen, forsøk på å bryte opp dører til sykkelrom og at uvedkommende har hatt tilholdssted der. Basert på informasjonen fra flere aktører og tiltak andre borettslag har gjort, vil dette være et effektivt og preventivt tiltak for å unngå tyveri og hærverk. Tiltaket vil bidra til å øke trygghetsfølelsen til beboere, samt kunne bidra til oppklaring av tyverier/innbrudd.

Arealet under boligene er konstruert slik at gangen også fungerer som vei til garasjen og for rømming fra garasje, dette fører til at det ikke anbefales å låse av mer da det vil bli en større kostnad og man vil fortsatt ikke forhindre/minske tyveri hvis vedkommende fortsatt har tilgang til bygget med nøkkel.

Er det lov med kameraovervåking? | OBOS

Det er innhentet to ulike tilbud på overvåkning, disse ligger fra 250.000,- kr til 350.000,- eks mva

Styrets innstilling
Styret foreslår installering av kameraovervåking, dette omfatter inngangspartier inn til boarealet i kjelleren, i garasje og til sykkelrommet.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir styret samtykke til å installere kameraovervåking med bakgrunnen nevnt. Det skal også utarbeides et forslag til endring av vedtekt som skal behandles på ordinært årsmøte. Det må opprettes et tema på Vibbo om kameraovervåking som nevner formål og retningslinjer.

Vedlegg
1. Kameraovervåking bakgrunn til tilbud.pdf
2. AVARN Nytt tilbud Kameraovervåking 180322.pdf
3. LÅSSENTERET Tilbud 135892 Ulven Park Kamera.pdf
4. LÅSSENTERET Anbefaling kamera og brikke.pdf

Sak 5

Brikkesystem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å få en bedre skallsikringen av bygget vårt, er det ønskelig fra styret og en sterk anbefaling fra Avarn og Låssentert å bytte dagens løsning med brikkesystem.

Dette vil gi borettslaget ytterligere sikkerhet mot system-nøkler på avveie og borettslaget/styret vil ha en bedre kontroll på hvem som har tilgang.

Ved alle innbrudd i boder, har det ikke vært innbrudd på skallsikringen til bygget. Ref uttalelse fra Avarn: Pr. d. d. er det ikke funnet brytemerker på dører eller porter til bod området. Det vil si at det er mennesker som har fått tak i nøkler eller adgang via telefon for å komme inn.
Er nøkler på avverge blir det som regel dyrt å skifte ut låser i hele borettslaget. Derfor er en løsning med brikker en gunstig løsning. Spesielt om det er snakk om systemnøkler.

Til å starte med, er det for skallsikringen av bygningen vi ønsker å ordne denne løsningen for (alle dører og porter inn til bygget).

Styret anbefales i tillegg at beboere benytter en FG- hengelås på boden sin og at man ikke har verdigjenstander synlig.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen gir styret samtykke til å bestille brikkeløsning med nevnt bakgrunnen

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner tilbudet om brikkeløsning.

Vedlegg
5. Ulven park borettslag_ tilbud på brikkeløsning.pdf
6. Kameraovervåking bakgrunn til tilbud.pdf
7. LÅSSENTERET Anbefaling kamera og brikke.pdf

Kameraovervåking/bakgrunn til tilbud.

Ulven Park Brl. Har under lang tid slitt med innbrudd i bod området. Av den grunn ble Avarn Security spurt om å gi tilbud på kameraovervåking.

Kameraovervåking er først og fremst en preventiv løsning for å avskrekke og avdekke hendelser og kriminelle handlinger.
Kamera er et dokumentasjons verktøy for å kunne dokumentere kriminelle hendelser eller det formål kameraovervåking har blitt vedtatt at det skal dokumentere. Overvåking kan ikke brukes til hva som helst uten at det
er vedtatt ved møte. Og kan ikke brukes så lenge ikke to tredjedeler av bo enhetene er positive til dette. Som borettslag og styre plikter dere å følge Datatilsynets retningslinjer gjellende kameraovervåking, GDPR.

For fullstendig info om retningslinjer, formål, personvernloven, GDPR o.l. følg linken under.
https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/

Det vi ser er at kameraovervåking mange ganger gjør plasser/steder mindre attraktive at bedrive kriminalitet på. For Ulven Park Brl. vil kameraovervåking være med
å avdekke hvem/hvilke er det som oppholder seg i bod området, videoopptak vil kunne legges til grunnlag ved politianmeldelser. Det merkes godt opp at området er videoovervåket
og det gjør at det ikke er like attraktivt å uføre innbrudd hos dere.

MERK: Viktig å nevne at innbrudd vil fortsatt kunne skje til tross kameraovervåking.

Vedlagt PDF som er sendt med tilbudet viser kameraplasseringer, målet med plassering av kamera har vært å dekke INN/UT ganger til bod områdene. For å kunne spore tilbake hvem/hvilke har gått inn og ut.
på noen plasseringer dekker også deler a ganger i kjeller.

Adgangsbrikker/adgangskontroll
Pr. d. d. er det ikke funnet brytemerker på dører eller porter til bod området. Det vil si at det er mennesker som har fått tak i nøkler eller adgang via telefon for å komme inn.
Er nøkler på avverge blir det som regel dyrt å skifte ut låser i hele borettslaget. Derfor er en løsning med brikker en gunstig løsning. Spesielt om det er snakk om systemnøkler. (K1, K2, K3)

Brikker vil kunne komme på avverge, men blir en brikke borte vil den spesifikke brikken være mulig å slette fra systemet uten at alle dører må byte lås.
Brikker kan mange ganger også ha en utgangsdato, dvs. adgangsrettigheter kan være tidsbegrenset alt fra 24 timer – flere år innen nye rettigheter må legges inn.
Derfor er det en anbefaling å bruke slikt adgangskontroll på plasser som hos dere. Ønskes det at Avarn Security ser på dette kan vi avtale befaringen med avdelingen lås og beslag hos Avarn Security.
Eller kan dere bruker låsesmed som dere har på bygget i dag. Produkter fra SALTO brukes på mange plasser og det har mye gode løsninger når det kommer til brikker og adgang.

Med vennlig hilsen

Christian Rantzow
Sikkerhetsrådgiver

Avarn Security

Dato 18.03.2022

Ulven Park Borettslag

Kameraovervåking – Avarn Security



Hanwha Techwin

Leveransebeskrivelse:

Tilbudet foreslår at 15 stk. kamera plasseres i kjelleren, monteringsplasseringer kan ses i bilde men også i PDF som sendes på siden av tilbudet. Kamera plasseres så at alle inn/utganger dekkes. Samt kamera ved den store sykkelparkeringen. Parkeringsplass for biler er ikke dekke i dette tilbudet.

I tilbudet brukes tekniskrom som plassering for lagrer, skjerm og tastatur og mus. Det blir montert i låsbart skap, der skjerm plasseres opp på eller i skap hvis dette er mulig.
Kameraovervåking system som brukes i tilbudet kommer fra Hanwha Techwin, produktene fra Hanwha holder god kvalitet, så bra at produsenten gir 5 års garanti på produktene fra Hanwha.
Garantien dekker kamera og lagrer (recorder). Men ikke harddiskene.

Lagrer + 2 harddisker 4 TB
32 kanaler NVR uten inkludert HDD. Maks 8 HDD (opp til 48TB), e-SATA/iSCSI støtte, 4K video ut over HDMI, og egen VGA utgang støtter dual display. 256Mbps totalt opptak. Opptakeren har støtte for RS-232C, har 8 innganger og 4 utganger for alarmintegrasjon. Enheten har 2 Ethernet porter, 2 USB porter og audio ut.



Kamera

2MP utendørs vandalsikkert domekamera med 3.2-10mm motorisertvarifokalt objektiv og IR belysning. Fungerer bra til utendørs områder, både som oversiktskamera og for mer fokusert utsnitt. Kameraet støtter korridorformat, har IP66 og IR lyset dekker inntil 30 meter.



Med dette oppsette har Ulven park borettslag mulighet til å utvide kamerasystemet i fremtiden, uten å trenge å tenke på ny lagrer.

Tilbudet leveres med pris der Avarn Security med parter utfører hele jobben.

Avarn Security jobber med svakstrøm, arbeid der 230v må utføres må derfor elektriker utføre arbeidet, med stikkontakter. Derfor ønsker vi at det koordineres oppmøte med elektriker som Ulven Park Brl. engasjerer. Så kan tekniker fra oss fortelle hvor vi det skal monteres stikkontakt.

Det er ønskelig at disse montere inne i rackskap som switcher og lagrer skal stå, dette for å unngå at forbipasserende kan nappe ut ledningen.

Oversiktsbilde Kjeller
Ulven park borettslag,
se egen pdf for detaljer.



Priser:

Tjeneste	Beskrivelse	Pris Avtaletid min. 60 mnd.
Leie ITV- Anlegg Hanwha Techwin	Montasje og instalsjson av kameraovervåkingsanlegget Inkl. - Trekking av kabel - Alt tekninsk utstyr - Opplæring - Årskontroll (transport kommer i tillegg)	7 601,- pr. mnd,
Etableingsgebyr	Ved leie tilkommer etableringsgebyr engangsbeløp og faktureres i sin helhet.	1500,-
Kjøp ITV- Anlegg Hanwha Techwin	Montasje og instalsjson av kameraovervåkingsanlegget Inkl. - Trekking av kabel - Alt tekninsk utstyr - Opplæring Opsjon årskontroll Det anbefales at avtale om årskontroll tegnes. For at sytemet skal vedlikholdes men også at feil, mangler skal oppdages.	**287 326**,- 394,- pr. mnd.

KONFIDENSIELT

AVARN Security

VERT MERKE SEG

- Tilbudet er beregnet for at vi bruker kabelbroer som går langs tak i kjeller.
- Skulle det forekomme at tekniker støter på uforutsette hindringer vil dette faktureres etter medgått tid og materiell.
- Tilkommer det punkter eller vesentlig endringer knyttet til avstand til punkter må det utregnes en ny pris på arbeidet.
- Der kunde har spesielle ønsker knyttet til kablingsarbeid og montering som medfører ekstra tid vil dette bli belastet i tillegg.
- Prisen inkluderer ikke branntetting der det er på krevd sertifisert branntetting som må gjøres av godkjent fagselskap.
- Opplæring forutsettes utført i forbindelse med installasjonen før overtakelse av anlegget.
- I tilbudet har SSP Sikkerhet prosjektert utstyr iht. som ble gjennomgått under befaring 11.03.22. Ved endring av løsning som vil ha innvirkning på prosjektert utstyr må ny pris beregnes
- Det forutsettes at arbeidet kan utføres samlet og i ordinær arbeidstid mandag – fredag kl 08.00 – 16.00 samt det gis fri tilgang til nødvendige arealer.
- Stikkontakt med 230 V må være tilgjengelig i umiddelbar nærhet av utstyr som krever dette.
- Alle nødvendige opplysninger og dokumentasjon om bygget gjøres tilgjengelig.
- Det er forventet at gjennomføringer mellom eventuelle etasjeskiller kan gjenbrukes, ved behov for boring/kjerneboring vil det kunne tilkomme tilleggskostnader.
- Kommunale gebyrer i forbindelse med byggesak/annen oppfølging belastes oppdragsgiver direkte.
- Vedståelsesfrist 60 dager.
- Alle priser er oppgitt eks. mva.

Etter utført arbeid, vil oblat om kameraovervåketområde plasseres ut der dette må plasseres.

For Avarn Security

Christian Rantzow
Sikkerhetsrådgiver

Nokas har endret navn til Avarn Security

Låssenteret

Låssenteret AS
Ytrebygdsvegen 11
5251 SØREIDGREND
Organisasjonsnr: 913143159MVA
41700100 www.lassenteret.no
faktura@lassenteret.no

334063
Ulven Park Borettslag
v/ OBOS Eiendomsforvaltining
P.b 6666- St. Olavs plass
0129 OSLO
NORGE

Levert av 0

Tilbud 135892

Tilbudsdato: 18.03.2022
Rekvisisjon:
Gyldig til: 17.04.2022
Vår referanse: Andre Strandberg
Deres referanse: Rolf A. Indal

Bankgiro: 15039385926
IBAN NO3615039385926
SWIFT DNBANOKK

Sum eks mva: 222 771,36

Varetekst	Antall	
Kamera overvåkening Ulven park		
IP Dine 4MP, IP67, 2,8-12mm, IS (40m), WDR	18,00	
Bakboks for Provision kamera	18,00	
32ch 8MP standalone NVR - 256Mbps 4K, HDMI, 2HDD, Provison	1,00	
3,5" SATA harddisk, 6TB - Video Seagate Skyhawk	1,00	
22" LED monitor 1920x1080 VGA/HDMI, 2 høytalere	1,00	
HDMI kabel - 2 meter	1,00	
PoE Switch 8+2 Porter, 8 PoE - 120W Provison	2,00	
Cat6 Kabel	1515,00	M
Enoc Veggskap 4U 19" M Glassdør	3,00	
JR45 Plugg	34,00	
Kabel Rør	100,00	
Feste og Forbruks materiell	1,00	
ARBEID montere cam	54,00	TIME
ARBEID motere skap	10,00	TIME
ARBEID trekke kabler	20,00	TIME
OPPLÆRING / MONTERING	15,00	TIME
KONSULENT/PROSJEKTERING	20,00	TIME
Elektrikker arbeid		
innleie av eletrikker forbeholdt muighet til koble til eksisterende kurs 3 rom		
leie av eletrikker	1,00	

Sum eks mva:	222 771,36
+ 25% m.v.a. av kr 222771,36	55 692,84
Totalsum:	**278 464,20**

Hvorfor det anbefales overvåkning med kamera:

- Kameraovervåkning gir ett oversiktsbilde for når en situasjon oppstår.
- Det virker preventivt for uvedkommende.
- Det er en billig forsikring og innvestering
- Letter arbeider rundt forsikringssaker
- Mulig avkortning på forsikringspremie?
- Personer oppfører seg bedre på film.

Hvorfor velge brikkeløsning:

- Bedre sikring ved tap av nøkler
- Letter Administrasjon av tilganger, dette kan også Låssenteret eller Styre administrere.
- Utlån til håndverkere, de får en brikke, denne kan datostyres slik at tap av brikke ikke er kritisk.
- Kostnadsbesparende ved tap av brikke kontra nøkkel.
- Større Sikkerhet på entredører.
- Det sirkulerer i dag over 1000 nøkler som kan låse opp ytterdørene. Vi fjerner tilgangen for disse nøklene.
- Låssenteret kan administrere brikker, de kan produseres på Lindeberg, og hentes av beboer, betales over skranke med kort.

Med vennlig hilsen

André Strandberg
Avdelingsleder Oslo Lindeberg

Låssenteret AS Oslo Lindeberg
Jerikoveien 14, 1067 Oslo

Låssenteret

Ulven Park Borettslag
v/ OBOS Eiendomsforvaltining
0129 OSLO

15.03.2022

Tilbud på tilbud brikke løsning

Låssenteret har gleden av å presentere vårt tilbud vedrørende tilbud brikke løsning. Våre priser er utarbeidet på grunnlag av tilsendte dokumenter og spesifikasjoner. Dersom det ønskes utfyllende opplysninger, ta kontakt, så setter vi gladelig opp et møte.

Vi har gleden av å tilby vår leveranse for kr. 347 222,38 eks. mva. i henhold til tilbudsnummer 135724.

Ulven Park Borettslag_tilbud brikkeløsning på 22 stk dører

Tilbudet er basert på forespørsel og vi har medtatt
- Komplett levering, og programmering av brikker til samtlige leiligheter.
- Nye brikker og evt andre endringer etter dette, må utføre fra vårt kontor.

Forbehold:
- Det er ikke medtatt produkter som normalt blir levert av dørprodusent, slik som mekanisk låskasse, mekanisk sluttstykke, hengsle, karmoverføring, trekkefjær i dørblad, kant- og automatskåte og bakkantssikring.
- Dører må være klargjort for fortløpende montasje iht. omforent fremdriftsplan.
- Det forutsettes at branndører har godkjenning for det tilbudte utstyr.
- Dører med elektromekanisk utstyr må kun være listet på hengsleside.
- Dører må være klargjort for de beskrevne produkter.
- Dører som skal ha dørautomatikk må ha forsterkning i / over karm.
- Det må besørges grensesnittbokser og nødvendige stikkontakter med UPS.

Spesielt om dørlukkere og dørautomatikker

I henhold til TEK 17 skal dører til hovedatkomster og hovedrømningsveier, som er beregnet for manuell åpning, kunne åpnes med en åpningskraft på maksimum 30 N. For å avklare hvilke dører dette gjelder og for å sikre riktige løsninger på disse dørene, anbefales en detaljgjennomgang.

Låssenteret

Det kan være nødvendig med sikkerhetssensorer til dørautomatikker for å tilfredsstille kravene i NS-EN 16005. Før bestilling må det foretas en risikoanalyse for å avdekke behov og omfang.

Priser

Prisene er basert på dagens prisliste og vi må ta forbehold om endringer i priser fra våre leverandører, valutakurser og gjeldende tollsatser. For øvrig vises til våre standard salgs- og leveringsbetingelser som finnes på www.lassenteret.no.

Service og vedlikehold

For å opprettholde lovpålagte krav, tilfredsstillende funksjon på produktene og for å opprettholde garantien er det nødvendig med jevnlig vedlikehold. Låssenteret kan tilby denne tjenesten i form av en serviceavtale, slik at man får dokumentert vedlikehold. Ta kontakt for mer informasjon.

Vi håper tilbudet er av interesse og ser frem til å høre fra Dere.

Med vennlig hilsen
for Låssenteret AS
Remy Ostuft

Låssenteret

Kvalifikasjoner

Låssenteret er sertifisert som Miljøfyrtårn

Låssenteret er godkjent medlemsbedrift i Foreningen Norske Låsesmeder

Låssenteret er en mesterbedrift

Låssenteret er FG-godkjent låsesmedbedrift

Låssenteret har ekomnettautorisasjon fra Nasjonal kommunikasjonsmyndighet Autorisasjonsnr 9133.

Låssenteret er godkjent lærebedrift

Låssenteret er kvalifisert i StartBANKs leverandørregister for bygg- og anleggsbransjen
ID 143248

Låssenteret er kvalifisert i Achilles JQS leverandørregister for olje- og gassektoren
ID 29024

Låssenteret er kvalifisert i StartBANKs leverandørregister for transportindustrien
ID 208228

Låssenteret

Tilbud

Nr	135724
Dato	15.03.2022
Gyldig til	14.04.2022
Vår referanse	Remy Ostuft

Beskrivelse	Antall	Enhet
TILBUD PÅ BRIKKE/ADGNAGSKONTROLL TOTALT 22 STK DØRER		
Nødvendig startpakke for brikke/adgangskontroll		
PROGRAMVARE KEM V5 1377-00222	1,00	STK
PROGRAMMERINGSKORT B KMID-MB004	1,00	STK
SECURITYCARD C KMID-SC004/STANDARD	1,00	STK
PROGRAMMERINGSKORT A KMID-MA004	1,00	STK
90001- VEGGLESER U/PIN		
KORTLESER 9001/150 INKL 9115 E300 SO	22,00	STK
T160 BOKS FOR RR 91 15	22,00	STK
DIN SKINNE FOR T160 BOKS	22,00	STK
VÆRHUS AR-1	14,00	STK
KABEL 1355K RG 174U	220,00	STK
MONTERING: 9001 VEGGLESER	22,00	
BRIKKER - (3 stk pr leilighet, totalt1026 brikker. Stk. pris: 95,14)		
KEY FOB MIFARE1K BLÅ	1026,00	STK
Programmering brikker	1026,00	
Fjerning av nøkkel bryter, og ny postsonesyl. i hoved dør		
PXP SYL OVAL 2537 FKRM SO	13,00	STK
SYLINDERSKILT 2968U 11MM UTV. STK FKRM	13,00	STK
SY5545 SYL.SETT 63-68 FKRM SYS	13,00	STK
TILL.SYST.EB OVER 20 ÅR ENKEL	13,00	STK

Nettosum:	347 222,38
Mva:	86 805,59
Totalsum:	**434 027,97**

Kameraovervåking/bakgrunn til tilbud.

Ulven Park Brl. Har under lang tid slitt med innbrudd i bod området. Av den grunn ble Avarn Security spurt om å gi tilbud på kameraovervåking.

Kameraovervåking er først og fremst en preventiv løsning for å avskrekke og avdekke hendelser og kriminelle handlinger.
Kamera er et dokumentasjons verktøy for å kunne dokumentere kriminelle hendelser eller det formål kameraovervåking har blitt vedtatt at det skal dokumentere. Overvåking kan ikke brukes til hva som helst uten at det
er vedtatt ved møte. Og kan ikke brukes så lenge ikke to tredjedeler av bo enhetene er positive til dette.
Som borettslag og styre plikter dere å følge Datatilsynets retningslinjer gjellende kameraovervåking, GDPR.

For fullstendig info om retningslinjer, formål, personvernloven, GDPR o.l. følg linken under.
https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/

Det vi ser er at kameraovervåking mange ganger gjør plasser/steder mindre attraktive at bedrive kriminalitet på. For Ulven Park Brl. vil kameraovervåking være med
å avdekke hvem/hvilke er det som oppholder seg i bod området, videoopptak vil kunne legges til grunnlag ved politianmeldelser. Det merkes godt opp at området er videoovervåket
og det gjør at det ikke er like attraktivt å uføre innbrudd hos dere.

MERK: Viktig å nevne at innbrudd vil fortsatt kunne skje til tross kameraovervåking.

Vedlagt PDF som er sendt med tilbudet viser kameraplasseringer, målet med plassering av kamera har vært å dekke INN/UT ganger til bod områdene. For å kunne spore tilbake hvem/hvilke har gått inn og ut.
på noen plasseringer dekker også deler a ganger i kjeller.

Adgangsbrikker/adgangskontroll
Pr. d. d. er det ikke funnet brytemerker på dører eller porter til bod området. Det vil si at det er mennesker som har fått tak i nøkler eller adgang via telefon for å komme inn.
Er nøkler på avverge blir det som regel dyrt å skifte ut låser i hele borettslaget. Derfor er en løsning med brikker en gunstig løsning. Spesielt om det er snakk om systemnøkler. (K1, K2, K3)

Brikker vil kunne komme på avverge, men blir en brikke borte vil den spesifikke brikken være mulig å slette fra systemet uten at alle dører må byte lås.
Brikker kan mange ganger også ha en utgangsdato, dvs. adgangsrettigheter kan være tidsbegrenset alt fra 24 timer – flere år innen nye rettigheter må legges inn.
Derfor er det en anbefaling å bruke slikt adgangskontroll på plasser som hos dere. Ønskes det at Avarn Security ser på dette kan vi avtale befaringen med avdelingen lås og beslag hos Avarn Security.
Eller kan dere bruker låsesmed som dere har på bygget i dag. Produkter fra SALTO brukes på mange plasser og det har mye gode løsninger når det kommer til brikker og adgang.

Med vennlig hilsen

Christian Rantzow
Sikkerhetsrådgiver

Avarn Security

Hvorfor det anbefales overvåkning med kamera:

- Kameraovervåkning gir ett oversiktsbilde for når en situasjon oppstår.
- Det virker preventivt for uvedkommende.
- Det er en billig forsikring og innvestering
- Letter arbeider rundt forsikringssaker
- Mulig avkortning på forsikringspremie?
- Personer oppfører seg bedre på film.

Hvorfor velge brikkeløsning:

- Bedre sikring ved tap av nøkler
- Letter Administrasjon av tilganger, dette kan også Låssenteret eller Styre administrere.
- Utlån til håndverkere, de får en brikke, denne kan datostyres slik at tap av brikke ikke er kritisk.
- Kostnadsbesparende ved tap av brikke kontra nøkkel.
- Større Sikkerhet på entredører.
- Det sirkulerer i dag over 1000 nøkler som kan låse opp ytterdørene. Vi fjerner tilgangen for disse nøklene.
- Låssenteret kan administrere brikker, de kan produseres på Lindeberg, og hentes av beboer, betales over skranke med kort.

Med vennlig hilsen

André Strandberg
Avdelingsleder Oslo Lindeberg

Låssenteret AS Oslo Lindeberg
Jerikoveien 14, 1067 Oslo

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2022

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.04.22
Selskapsnummer: 731 **Selskapsnavn:** Ulven Park Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Styreleder Elsie Ogoleh foreslås valgt som møteleder

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Marcus Aurelio Grønnli og Stian Juell er valgt.

☐ For
☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Kameraovervåking

Generalforsamlingen gir styret samtykke til å installere kameraovervåking med bakgrunnen nevnt. Det skal også utarbeides et forslag til endring av vedtekt som skal behandles på ordinært årsmøte. Det må opprettes et tema på Vibbo om kameraovervåking som nevner formål og retningslinjer.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Brikkesystem

Generalforsamlingen godkjenner tilbudet om brikkeløsning.

☐ For

☐ Mot

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

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

HUSORDENSREGLER FOR

ULVEN PARK BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 04.11.2021
Revidert på generalforsamling 23.05.2022

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Orden i fellesområdene

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

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene og ved ventilasjonsanlegg. Ved røyking skal det tas hensyn til naboer og barn.

§ 4 Bruk av balkongene

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Bruk av takterrasse og fellesrom

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

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

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

§ 6 Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

§ 7 Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 8 Fasadeendringer

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

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

§ 9 Parkering

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

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

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

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

§ 11 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

BESKYTTET

§ 12 Brudd på husordensreglene

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

§ 13 Endring av husordensreglene

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

BESKYTTET

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

……

…..……., den ……/…… Styrets leder: ……..

S:\04 oef\03 husordensregler\gjeldende husordensregler i word\0731 ulven park borettslag.do
BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 731
Ulven Park Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ulven Park Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
23. mai 2024 kl. 18:00, Ulvenveien 82 (Kantinen 2. etasje).

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Etter årsmøtet, vil det bli avholdt et beboermøte.
Vi håper så mange som mulig blir værende.

Det vil bli servert drikke og mat.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utvidelse av borettslagets treningsrom
8. Valg av tilitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anne Solheim, OBOS velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2023

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap 2023 godkjennes. Styret foreslår overføring av årets overskudd til egenkapital.

Vedlegg

1. 0731 UPB Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000, som ordinært styrehonorar + kr 175 000 i tillegghonorar pga. ekstra arbeid utover ordinær drifts år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 775 000.

Sak 7

Utvidelse av borettslagets treningsrom

Forslag fremmet av:
Martin Owren

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Siden opprettelsen av treningsrommet i borettslaget vårt ifjor, har det blitt et populært tilbud blant beboerne, med mange aktive medlemmer som regelmessig benytter seg av treningsrommet. Med det økende antallet aktive brukere har behovet for en utvidelse og forbedring av treningsrommet blitt større.

Styrets innstilling

Styret har innhentet nødvendig informasjon for utvidelse. Dette innebærer:

1. Omdisponering av fellesareal
2. Finansiering av utstyr gjøres gjennom treningsavgift
3. Finansiering av bygningsarbeid for utvidelse av rommet dekkes av borettslaget og overskudd treningsavgift

Treningsavgiften dekker renhold, service og vedlikehold av utstyr og treningsrom.

Styret har fremlagt forslag 2 til vedtak.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utvidelse av borettslagets treningsrom
- Mot Utvidelse av borettslagets treningsrom

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det foreslås at borettslaget utvider og forbedrer treningsrommet ved å utnytte deler av det nåværende sykkelparkeringsområdet, som har vist seg å være underutnyttet. Dette vil gi plass for anskaffelse av mer variert treningsutstyr og forbedre treningsfasilitetene. Styret bes om å utarbeide en detaljert plan for utvidelsen, inkludert kostnadsestimater og foreslåtte utstyrskjøp, og legge denne frem for godkjenning på neste årsmøte

2. Generalforsamlingen gir styret myndighet til å omdisponere ytterligere fellesareal i sykkelrom til treningsrom, se vedlagt skisse.

Vedlegg

2. omdisponering av rom.pdf

Sak 8

Valg av tilitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

- Elsie Ogoleh, styreleder på valg
- Rolf Arne Indal, nestleder på valg
- David Aas Correia, styremedlem på valg
- Per Harald Gjerstad styremedlem på valg
- Bjørn Ivar Bore styremedlem ikke på valg

Varamedlemmer:

- Linda Blankson på valg
- Tina Bryntesen på valg

Årsmøte skal velge tillitsvalgte til styret.

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

Vedlagt er innstilling fra valgkomiteen

Roller og kandidater

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

- Elsie Ogoleh

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

- David Aas Correia
- Edward Chow
- Linda Blankson
- Marcus Grønli
- Per Harald Gjerstad
- Rolf Arne Indal
- Tina Bryntesen

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

- David Aas Correia

- Edward Chow
- Linda Blankson
- Marcus Grønli
- Per Harald Gjerstad
- Rolf Arne Indal
- Tina Bryntesen

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

- Christian Lund
- Edward Chow
- Peter Vo

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling, begrunnelse og beskrivelse av kandidater.pdf

Sak 9

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:

- Elsie Ogoleh

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

- Rolf Arne Indal

Sak 10

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 Øystein Schjølberg (3 D) p valg

Generalforsamling skal velge tillitsvalgt til valgkomite.

Roller og kandidater

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

- - -
- Georg Sletteng
- Stian Juell

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elsie E Ogoleh	Selma Ellefsens Vei 3 L
Styremedlem	Bjørn Ivar Bore	Selma Ellefsens Vei 3 F
Styremedlem	David Aas Correia	Selma Ellefsens Vei 3 D
Styremedlem	Per Harald Gjerstad	Selma Ellefsens Vei 3 G
Styremedlem	Rolf Arne Indal	Selma Ellefsens Vei 3 D
Varamedlem	Linda Blankson	Selma Ellefsens Vei 3 D
Varamedlem	Tina Bryntesen	Selma Ellefsens Vei 3 E

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Elsie E Ogoleh	Selma Ellefsens Vei 3 L
Varadelegert	
Rolf Arne Indal	Selma Ellefsens Vei 3 D

Valgkomiteen

Stian Juell	Selma Ellefsens Vei 3 L
Øystein Schjølberg	Selma Ellefsens Vei 3 D
Georg Horn Sletteng	Selma Ellefsens Vei 3 L

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post: ulven.park@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ulven Park Borettslag
Borettslaget består av 342 andelsleiligheter.
Ulven Park Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 923254625, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
122 501

Første innflytting skjedde i 2021. Tomten ble kjøpt i 2021.
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Ulven Park Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

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

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

Besvart ca 1400 e-poster, ca 1500 meldingstråder på Vibbo fra beboere, ca 40 leverandørmøter, publisert 152 Nyheter og det har vært ca 440 oppslag. Flere styremedlemmer har vært på ulike kurs og samlinger i regi av Obos, blant annet det årlige høstseminaret og styrelederkonferansen for å oppdatere kunnskap og læring.

I tillegg til administrative oppgaver og forfallende arbeid, har styret hatt fokus på følgende temaer.

Økonomi
- Renteforhandlinger kontinuerlig igjennom året
- Sparing for fremtidig vedlikehold (Nibor-90 og sparekonto)
- Krediteringer av leverandører som følge av dårlig oppfølging fra leverandør, arbeid, ikke fulgt avtaler, m.fl.

Reklamasjoner
Tre reklamasjonsmøter med Veidekke DA og Obos, fremdrift og plan for saker for fellesarealer og helhet for beboere samt gårdsrom (beplantning, serviceavtaler). Dette er saker som nødaggregat, lekkasjer, balkongdører, ventilasjon, varmeanlegg, løfteramper, heiser, garasje ol.

- Purret opp og fulgt opp status på reklamasjoner
- Gjennomført befaringer og ettergått utbedringer
- Planlagt ferdigstilling 01 juli 2024
- Takterrasser, pågående utbedringer (3A-M)
- Bytte av sokler som har hatt vanninntrenging (reklamasjon)

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

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

Avtaler
Bytte av leverandør på Renhold, vaktmester og brøyting (avtale for vaktmester og brøyting ligger i sameiet).

Bakgrunn for bytte av leverandør, er at styret ikke har vært fornøyd med leveransen over lengre tid.

Det ble innhentet 5 tilbud, av disse sto vi mellom 2 tilbud til slutt.

I valget av Conluo som leverandør, ble det vektlagt følgende:

- Kvalitet og pris
- Fleksibilitet og nærhet til oss
- Egen områdeansvarlig
- Gode referanser
- De leverer tjenester til Quality Living, gode synergier som gjør at de er på området hver dag og de tilbyr beboer service for renhold (flyttevask).

Vekter -Bomiljøtjeneste
Styret avsluttet vektertjenesten i samarbeid med sameiet april 2024 etter evaluering av kost og nytte.

Markiser
Pågående forhandling avtale på markiser og solskjerming.

HMS
Vernerunde gjennomført med vekt på frie rømningsveier og oppbevaring av gjenstander kjeller/ bodområder. Grunnet mange barnevogner i de øvrige fellesarealene ble det etablert soner for parkering av disse i underetasjen. Beboere er ansvarlige for å sikre frie rømningsveier.

Grunnet fjorårets ekstreme hete var styret nødt til å stenge takterrasse for grilling og røyking i tråd med anbefalinger fra brannetaten sentralt. Styret har gått til innkjøp av brannsikre askebeger og pulverapparater i skap til hver takterrasse. Styret vil fortsatt følge etatenes og kommunens anbefalinger.

Strøing på vinteren er viktig, slik at beboere opplever det som trygt å ferdes ute. Det har vært noen avvik fra leverandør gjennom perioden som har blitt tatt tak i.

Brann og rømningsøvelse
Styret har erfart at beboere ikke trekker til oppstillingsplass. Dette må bli bedre, da dette er viktig for sikkerheten og tilgang for de som skal utføre sikringsarbeid.

Brann i blomsterkasse i bolig, mannskap på stedet. Men det var nødvendig å purre opp instruksen ved tilhørende sentral. (grunnet brann i Oslo på takterrasse samme tid var det et annet distrikt som kom til unnsetning)

Grunnet fjorårets ekstreme hete var styret nødt til å stenge takterrasse for grilling og røyking i tråd med anbefalinger fra brannetaten sentralt. Styret har gått til innkjøp av brannsikre askebeger og pulverapparater i skap til hver takterrasse. Styret vil fortsatt følge etatenes og kommunens anbefalinger.

Det har vært en del avvik på selve brannsentralene. Dette kan gi noe misvisende informasjon som at sentralene ikke fungerer, men vi kan forsikre om at de fungerer etter hensikt. Brannsentralsystemet er et moderne system som fanger alle feilmeldinger, og i enkelte tilfeller køer dem opp slik at det se ut som det er mer en det er. Dessverre har det vært noen utfordringer med programvaren som er levert av systemleverandør, og vi har derfor / og er fortsatt i gang med å oppdatere til siste versjon. Siste versjon vil fjerne en del av de feilaktige avvikene som ligger inne. Samtidig skal vaktmester få grundig opplæring i å avlese feilmeldingene slik at de kan sile ut hva som er reelt avvik og ikke slik at rapporteringen fungerer optimalt.

Brannøvelse
Gjennomførte brannøvelse 29.11.23 med servering av gløgg. Her ble det avdekket en mangel på manuelle meldere i underetasjen, hvilket gjorde at selve evakueringen tok lengere tid en den skulle. Dette problemet var knyttet til programvaren og er nå fikset.

Egenkontroll
Styret sender ut oppfordring til egenkontroll av bolig forbindelse med brannøvelsen

Styrets medlemmer har siden mai måned stanset ca. 8 falske brannalarmer.
Borettslaget har en avtale med Avarn på brannalarm

Avfallshåndtering
- Oppstart pappriver
- Tilbakemeldinger og deling av nettside for status på avfallsuganlegg
- Det har vært mye dialog med leverandør og Obos Infrastruktur
- Gjennomført og oppdatert beredskapsplan
- Utvidet tømmetider for å redusere hensatt avfall og mer effektiv drift
- Egen konteinere for farlig avfall og andre spesialavfall
- Fulgt opp Ulven Retur AS og Logiwaste mht til regnskap og budsjett, samt styrerepresentasjon

Vibbo og annen kommunikasjon
- Etablert Nabolag med Ulven T og eierseksjonssameiet Selma Ellefsens vei
- Oppdatert og vedlikehold Vibbo temaer i borettslag og Nabolag
- Gruppe- og arrangement funksjon
- Gitt en rekke tilbakemeldinger om ønsket funksjonalitet
  Gjennomgang beboerforespørsler på Vibbo
- Oppdateringer via skjermer i oppganger

Kommunikasjon med styret foregår via Vibbo meldingsfunksjon med beboere.
Ekstern kommunikasjon foregår via e-post til styret, dette er leverandører, meglere, selgere, forretningsfører, fremtidige beboere, bydelen, Oslo kommune ol.

Nærmiljø

- Deltatt på 2 BU møter for Bydel Bjerke
- Underskriftskampanje trafikksikkerhet Ulvenveien
- Befaring med bystyrets utvalg for Samferdsel og Miljø ifb. innbyggerforslag
- Dialog med Pådriv angående påvirkningsarbeid Stor-Økern
- Dialog bydel Bjerke, ansatte for Ulven og SaLTo koordinator Bydel Bjerke
- Hatt oppslag i Akers Avis/Groruddalen vedrørende trafikksikkerhet.
- Fått opp fartshumper i gatetun S6 og Selma Ellefsens vei
- Skilting Ulven park borettslag og Ulvenparken (informasjon, innkjøring forbudt, med mer).
- Undersøkelser lydnivå datasenter Stack Infrastructure
- Stiftelse av Ulven velforening i samarbeid med representanter fra Ulven T og Ulven Vest
- Arbeidsmøte med flere fra nærområde rundt prosjekt Construction City

Hobbyrom (1 etg oppgang 3F)
Hobbyrommet er blitt oppgradert med nye benker og bord. Det er også installert en stor TV skjerm med tilkoblingsmuligheter.

Spillrom (U1 oppgang 3E)
Etter fjorårets dugnad, ble spillrommet etablert med booking og tildeling av nøkkel. Senere ble det åpent spillrom med mulighet for å booke tid, men grunnet hærverk ble rommet stengt kort tid etter.

Nytt utstyr og innredning klart på dugnad 2024 og det går tilbake til booking og tildeling av nøkkel.

Treningsrom (store sykkelrom ved 3ABC)

- Treningsrommet åpnet i august 2023 og fikk navnet Ulven Park Gym. pr i dag er det ca 350 medlemmer.
- Det ble etablert en Vibbo-gruppe der informasjon blir lagt ut om treningsrommet.
- Det har vært personlige trenere som hadde gjennomgang av utstyret i november.
- Etter innspill og ønsker i vibbogruppen Ulven Park Gym, ble satt inn ytterligere treningsapparater/utstyr i desember.
- Maling av treningsrommet ble gjennomført gjennom dugnad. Yttervegger gjenstår enda (satt på hold).
- Vaskerutiner fulgt opp og forbedret

Skryt til beboere for å holde orden på rommet.

Arrangementer

- Sommerfest
  Det var servering av mat og drikke, samt det ble egenorganisert underholdning og leker. Lekene som ble kjøpt inn er blitt plassert i hobbyrommet til fellesbruk.

- Fotballturnering
  Ble arrangert i samarbeid med Nabolagshuset, og Ulven T.
  Maten sponset av kiwi og søkte om frivillighetsmidler fra bydelen til fotballmålene, noe som ble innvilget. Tusen takk til alle beboere som bidro.

- Julegrantenning
  Med servering av gløgg, kakao og pølser ble organisert i samarbeid med Nabolagshuset OBOS, Ulven T og Ulven Vest. Det var følgende aktiviteter: juleverksted, godteripose til barna, nissen og musikkinnslag.

- Is- bane
  I samarbeid med Nabolagshuset og Ulven T ble det arrangert en sosial samling. Tusen takk til beboere som stilte opp for å få laget en isbane.

- Dugnad
  Gjenbrukstelt, søppelplukking, vedlikehold gangvei, planting av blomster, olje skillevegger, spillrom mm. Sosialt for barn og voksne.

- Beboermøte
  Arrangere beboermøte i etterkant av Årsmøte for å informere planer for neste periode og innspill fra beboere.

- Kurs og informasjonsmøter
  Byggteknikk og juridiskkurs for beboere i Ulven Park
  Informasjonsmøter i regi av Obos

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til sameiet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann / avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ulven Park Borettslag.

Lån
Ulven Park Borettslag har ett lån i OBOS-banken. Flytende rente, 5,15 % ved årsslutt.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er budsjettert til kr 240 000 for 2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Styret vil vurdere en ytterligere økning av felleskostnadene høsten 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SELMA ELLEFSENS VEI EIERSEKSJONSSAMEIE
Borettslaget er medeier i Selma Ellefsens vei Eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2023 satt bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om Selma Ellefsens vei Eierseksjonssameie, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

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 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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 s annsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 16. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 366 512**	**2 822 329**	**5 366 512**	**5 324 547**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		17 522 729	28 839 783	36 649 000	4 849 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	192 281	50 957	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-747 867	-488 067	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	3 112 200	15 518 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 112 200	-15 518 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-17 485 680	-26 011 100	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 730	-1 835	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		479 301	154 445	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-41 966**	**2 544 183**	**36 649 000**	**4 849 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 324 547**	**5 366 512**	**42 015 512**	**10 173 547**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 131 774	5 947 280
Kortsiktig gjeld	-4 807 227	-580 768
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 324 547**	**5 366 512**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		43 426 200	23 900 083	32 988 360	53 849 808
Innkrevde felleskostnader	2	10 593 459	10 469 866	12 794 640	13 408 192
Ladeinntekter EL-bil		0	28 019	0	0
Andre inntekter	3	648 625	136 393	0	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**54 668 284**	**34 534 361**	**45 783 000**	**67 458 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-112 800	-56 400	-57 000	-85 000
Styrehonorar	5	-800 000	-400 000	-685 000	-600 000
Avskrivninger	14	-192 281	-50 957	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 000	-20 313	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-228 510	-219 300	-231 000	-240 000
Konsulenthonorar	7	-19 563	-29 911	-50 000	-50 000
Kontingenter		-68 400	-68 400	-69 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 694 409	-1 197 485	-1 412 000	-1 600 000
Kommunale avgifter	9	-135 967	-1 516 124	-1 500 000	0
Kostnader sameie	22	-6 704 637	-3 360 602	-3 200 000	-7 000 000
Energi/fyring		194	-16 875	-700 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-76 950	-76 950	-77 000	-80 000
Andre driftskostnader	10	-1 265 934	-825 240	-1 133 000	-1 341 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 317 257**	**-7 838 557**	**-9 134 000**	**-11 236 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**43 351 027**	**26 695 804**	**36 649 000**	**56 222 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		17 485 680	26 011 100	0	0
DRIFTSRESULTAT		**60 836 707**	**52 706 904**	**36 649 000**	**56 222 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	115 660	35 170	0	0
Finanskostnader	12	-43 429 638	-23 902 291	0	-51 373 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-43 313 978**	**-23 867 121**	**0**	**-51 373 000**
ÅRSRESULTAT		**17 522 729**	**28 839 783**	**36 649 000**	**4 849 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		17 522 729	28 839 783		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 217 865 217	1 217 396 000
Tomt		330 000 000	330 000 000
Andre varige driftsmidler	14	523 479	437 110
Miljøbankkonto, øremerket		125 914	368 489
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 548 514 610**	**1 548 201 599**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	83 621
Forskuddsbetalte kostnader		13 964	2 081
Andre kortsiktige fordringer	15	524 762	778 356
Energiavregning	20	22 062	41 166
Driftskonto OBOS-banken		7 006 828	1 888 273
Skattetrekkskonto OBOS-banken		127	0
Sparekonto OBOS-banken		1 026 900	3 153 782
Sparekonto OBOS-banken II		1 537 131	0
SUM OMLØPSMIDLER		**10 131 774**	**5 947 280**
SUM EIENDELER		**1 558 646 384**	**1 554 148 879**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 342 * 5 000		1 710 000	1 710 000
Annen egenkapital	16	89 632 841	72 110 112
SUM EGENKAPITAL		**91 342 841**	**73 820 112**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	997 522 420	1 015 008 100
Borettsinnskudd	18	464 218 800	464 218 800
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	633 747	154 446
Avsetning bomiljøtiltak	19	121 349	366 654
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 462 496 316**	**1 479 748 000**

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	303 345	385 670
Påløpte renter	4 503 882	189 098
Påløpte kostnader	0	6 000
SUM KORTSIKTIG GJELD	**4 807 227**	**580 768**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**1 558 646 384**	**1 554 148 879**

Pantstillelse	21	3 447 396 000	3 447 396 000
Garantiansvar	22	1 391 924	1 832 142

Oslo, 10.04.2024
Styret i Ulven Park Borettslag

Elsie E Ogoleh /s/ Bjørn Ivar Bore /s/ David Aas Correia/s/

Per Harald Gjerstad /s/ Rolf Arne Indal /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 195 320
Garasjeleie	262 327
Eiendomsskatt	135 812
Kapitalkostnader på IN-lån	41 480 506
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 945 694
Overført til kapitalkostnader	-43 426 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 593 459**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd Oslo kommune	20 000
Diverse	81 094
Miljøfond	391 971
Nettinnbetalinger	141 900
Nøkler	9 410
Utleie	4 250
SUM ANDRE INNTEKTER	**648 625**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-112 800
SUM PERSONALKOSTNADER	**-112 800**

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 2022/2023 og er på kr 600 000
og et tilleggshonorar på kr. 200 000 pga. oppstartsår.
I tillegg har styret deltatt på flere kurs, heldagsmøte ved oppstart av ny styreperiode og julebord, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 656
SUM KONSULENTHONORAR	**-19 563**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-861 024
Drift/vedlikehold VVS	-55 753
Drift/vedlikehold elektro	-242 787
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 070
Drift/vedlikehold heisanlegg	-361 112
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 237
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-104 969
Kostnader dugnader	-8 458
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 694 409**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-135 967
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-135 967**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-22 910
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 100
Diverse leiekostnader/leasing	-395 185
Driftsmateriell	-13 285
Vakthold	-1 057
Renhold ved firmaer	-527 542
Andre fremmede tjenester	-107 688
Kontor- og datarekvisita	-466

Trykksaker	-633
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 016
Andre kontorkostnader	-5 359
Kontingenter	-39 071
Bank- og kortgebyr	-3 199
Velferdskostnader	-90 265
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 265 934**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	21 918
Renter av sparekonto i OBOS-banken	93 106
Andre renteinntekter	636
SUM FINANSINNTEKTER	**115 660**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 426 200
Renter på leverandørgjeld	-193
Andre rentekostnader	-3 245
SUM FINANSKOSTNADER	**-43 429 638**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2021	1 217 396 000
Tilgang i år	469 217
SUM BYGNINGER	**1 217 865 217**

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Tilgang 2022	299 801	
Avskrevet tidligere	-16 656	
Avskrevet i år	-99 934	
		183 212
MØBLER		
Tilgang 2023	58 450	
Avskrevet i år	-8 104	
		50 346
Møbler		
Tilgang 2022	33 401	
Avskrevet tidligere	-2 873	

Avskrevet i år	-11 134	
		19 394
PC med utstyr		
Tilgang 2023	26 508	
Avskrevet i år	-8 099	
		18 408
Sykkel servicestasjon		
Tilgang 2022	131 188	
Avskrevet tidligere	-25 509	
Avskrevet i år	-43 729	
		61 950
Videoutstyr		
Tilgang 2022	23 677	
Avskrevet tidligere	-5 919	
Avskrevet i år	-7 892	
		9 865
TRENINGSUTSTYR		
Tilgang 2023	193 693	
Avskrevet i år	-13 389	
		180 304
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**523 479**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-192 281**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	239 210
Utbygger	285 552
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**524 762**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 978 061
Egenkapital fra IN tidligere år	68 169 100
Egenkapital fra IN 2023	17 485 680
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**89 632 841**

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
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,15 %. Løpetiden er 40 år.

	-1 083 177	
Opprinnelig 2021	200	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	68 169 100	
Nedbetalt i år, IN	17 485 680	
		-997 522 420
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-997 522 420**

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
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**OBOS-banken AS**	**Første avdrag er 30/12-2026**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2026	
3007		150
3039		200
3051		600
3041, 6030		1 100
4045, 5032		1 150
3045, 3046, 4046		1 200
3049, 3050		1 250
2035, 4049, 4050, 5045, 9014		1 300
3020, 4020, 4039, 4042, 5042, 5049		1 350
5050		1 350
3036, 4003, 5024		1 400
1010, 2010, 4002, 4029, 5036		1 450
2039, 3010, 4010		1 500
1017, 1023, 1036, 2013, 2020, 3035		1 550
3042, 4035, 5010		1 550
2036, 3024, 4024, 4028, 4040, 5020		1 600

5028, 5035, 5039, 6010, 6035, 6039	1 600
6042	1 600
1013, 2002, 2006, 3021, 3029, 4025	1 650
4036, 6020, 6024, 6028	1 650
1003, 1007, 1026, 1042, 3002, 3006	1 700
3013, 3017, 4006, 4013, 4021, 5021	1 700
5025, 5029, 6025, 6036	1 700
2003, 2007, 3003, 3023, 4017, 5002	1 750
5006, 5013, 6021, 6029	1 750
2043, 3014, 4007, 5017, 6002, 6006	1 800
6013, 6017	1 800
2017, 4012, 4014, 5003, 5007, 5014	1 850
6003, 6007, 7010	1 850
6014	1 900
4038, 8010, 8013, 8017	1 950
4041, 5038, 7006, 7013	2 050
7002, 7017	2 100
2038, 4047, 5047, 8002, 8006	2 150
5034, 8014, 9013	2 200
7003, 7007, 7014, 7028, 7039, 8018	2 250
7020, 7024, 7035, 7042, 8003, 8007	2 300
1040, 3047, 4048, 8039	2 350
2026, 2042, 3030, 3048, 4016, 6012	2 400
8020, 8021, 8024, 8035, 8042, 10013	2 400
1024, 2012, 3009, 7021, 7025, 7029	2 450
7036	2 450
1021, 1027, 3027, 3038, 5018	2 500
1038, 1043, 2027, 3044, 4027, 5011	2 550
5048, 6016, 6018, 7008, 8036, 9028	2 550
11013	2 550
3012, 5009, 5041, 8025, 8029, 10014	2 600
2023, 6009, 6023, 6027, 6038, 6041	2 650
3005, 4043, 5044, 10028	2 700
1005, 4005, 4011, 4051, 5012, 9029	2 750
11014, 12013	2 750
5005	2 800
2040, 3034	2 850
2015, 3040, 4018, 5016, 6005, 10029	2 900
4032	2 950
2001, 4023, 4031, 5043, 12014	3 000
3001, 5023, 5027, 5031, 5040, 6032	3 050
3016, 4001, 6031, 6040	3 100
3011, 5001	3 150
4030, 5037, 8001	3 200
1037, 5030	3 250
2037	3 300
1015, 5019, 6011, 7012, 7018	3 350

3022, 3026, 3037, 4008, 8012, 8040	3 400
9012	3 400
2008, 5008, 7005, 7016	3 450
5022, 5026, 7009, 7022, 7038, 8008	3 500
1008, 3008, 6004, 6022, 7037, 8005	3 550
8016	3 550
5051, 6037, 8009	3 600
7019, 8022, 8037, 8038, 10012	3 650
1004, 4022, 4037, 5004	3 700
6001, 6026, 11012	3 750
3004	3 800
4004, 7031	3 850
6015	3 950
6019, 7023, 7027, 7040, 7041	4 050
4015, 6008, 12012	4 100
7011, 8023, 8027, 8031, 8041	4 150
4034	4 250
5015, 7043, 8011, 9027	4 300
8043	4 450
7001, 10027	4 550
6034, 9030	4 650
9015	4 700
7004	4 750
10015	5 000
7015, 8004, 11015	5 200
7026, 7030, 8015	5 250
8030	5 350
10030	5 400
8019	5 500
8026	5 700
12015	5 800
	6 100
8034	7 550

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-121 349
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-121 349**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 393 166
SUM INNTEKTER	**-2 393 166**

KOSTNADER

Overført	2 415 228
SUM KOSTNADER	**2 415 228**

SUM ENERGIAVREGNING	**22 062**

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

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

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	464 218 800
Pantelån	997 522 420
Beregnede IN-forpliktelser	85 654 780
TOTALT	**1 547 396 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 217 865 217
Tomt	330 000 000
TOTALT	**1 547 865 217**

NOTE: 22
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

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

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr. 1 391 924,-.

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. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411) med polisenummer. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 31. januar og 30. juli på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 631 008	3 292 148	9 552 000	9 684 000
Ladeinntekter EL-bil		296 427	155 115	180 000	300 000
Andre inntekter	3	1 347 022	249 999	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 274 457**	**3 697 262**	**9 732 000**	**9 984 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	0	-14 100	-18 000
Styrehonorar	5	-125 000	0	-100 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-11 406	-8 213	-11 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-140 870	-135 450	-143 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-12 706	-7 920	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-505 982	-75 016	-352 000	-470 000
Forsikringer		-585 824	-591 198	-589 000	-650 000
Kommunale avgifter	9	-2 730 799	-786 712	-2 380 000	-2 608 000
Ladekostnader EL-bil		-351 723	-240 021	-180 000	-200 000
Energi/fyring	10	-1 143 575	-1 411 145	-4 159 000	-4 240 000
TV-anlegg/bredbånd		-46 665	-41 999	-50 000	-50 000
Andre driftskostnader	11	-1 170 322	-908 996	-922 000	-1 408 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 842 497**	**-4 206 669**	**-8 920 100**	**-9 948 000**
DRIFTSRESULTAT		**431 959**	**-509 408**	**811 900**	**36 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 229	680	0	0
Finanskostnader	13	-3 554	-3 468	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-325**	**-2 788**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**431 635**	**-512 195**	**811 900**	**36 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-512 195		
Reduksjon udekket tap		431 635	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		231	11 805
Kundefordringer		143 268	116 978
Forskuddsbetalte kostnader		226 926	155 852
Andre kortsiktige fordringer	14	50 378	245 457
Energiavregning	16	0	25 047
Driftskonto OBOS-banken		678 517	255 071
SUM OMLØPSMIDLER		**1 099 320**	**810 209**
SUM EIENDELER		**1 099 320**	**810 209**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-245 606	-677 241
SUM EGENKAPITAL		**-245 606**	**-677 241**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 177	22 595
Leverandørgjeld		343 615	1 047 445
Påløpte kostnader		451 163	417 410
Energiavregning	16	536 972	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 344 926**	**1 487 450**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 099 320**	**810 209**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2024
Styret i Selma Ellefsens Vei Eierseksjonssameie

Per Harald Gjerstad /s/ Roger Kongerud /s Sten Rune Kristiansen /s/

Elsie E Ogoleh /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 201 408
Garasjeleie	429 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 631 008**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Rette til vareleveringslomme	250 000
Etterbetaling felleskostnader og ekstra kapital	1 097 022
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 347 022**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 125 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 5 665, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 406.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 706
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 706**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-35 681
Drift/vedlikehold elektro	-28 420
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-81 085
Drift/vedlikehold heisanlegg	-14 150
Drift/vedlikehold brannsikring	-132 938
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-123 316
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 400
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-85 331
Egenandel forsikring	6 000
Kostnader dugnader	-660
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-505 982**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 547 815
Renovasjonsavgift	-1 160 537
Avgift for søppelsugeanlegg	-22 447
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 730 799**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 106 090
Andre fyringskostnader	-37 485
SUM ENERGI / FYRING	**-1 143 575**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse leiekostnader/leasing	-9 250
Vaktmestertjenester	-339 140
Vakthold	-654 021
Renhold ved firmaer	-6 630
Snørydding	-125 731
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 665
Andre kontorkostnader	-25 676
Bank- og kortgebyr	-2 110
Velferdskostnader	-599
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 170 322**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 998
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	231
SUM FINANSINNTEKTER	**3 229**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-3 554
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 554**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Coor Service Management AS	1 905
Viderefakturerte fakturaer	48 473
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**50 378**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

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

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 935 398
SUM INNTEKTER	**-2 935 398**

KOSTNADER	
Techem	221 531
Fjernvarme	2 176 896
SUM KOSTNADER	**2 398 426**
SUM ENERGIAVREGNING	**-536 972**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. 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.



Grønn: Dagens størrelse på treningsrom
Blå: Ønsket området i sykkelrom for omdisponering til treningsrom

Valgkomiteens innstilling:

A. Elsie Ogoleh, Styreleder for 1 år
B. Tina Bryntesen, Styremedlem for 2 år
C. Rolf Arne Indal, Styremedlem for 1 år
D. David Aas Correia, Styremedlem for 2 år
E. Christian Lund, Varamedlem for 1 år
F. Edward Charles Chow Varamedlem for 1 år

Andre kandidater: Per Harald Gjerstad, Linda Blankson, Peter Vo, Marcus Aurelio Ruud Grønli, Line Dahl Strømberg (trakk seg).

Valgkomiteens begrunnelse:

Valgkomiteen har gjennomført en grundig prosess for å sikre den best mulige sammensetningen av styret, med fokus på forskjellige kompetanse, kjønn og beboere i ulike livsfaser. Valgkomiteen har gjennomført samtaler med samtlige av styrets medlemmer og potensielle kandidater.

Gjennom flere møter og kontinuerlig dialog har vi vurdert kandidatenes ferdigheter og erfaring i lys av styrets nåværende og fremtidige behov. Vår oppgave har vært å balansere behovet for fornyelse med viktigheten av kontinuitet. Det er essensielt at styret ikke bare opprettholder sin erfaring og kunnskap, men også fornyes med nye perspektiver og kompetanser som kan styrke styrets totale effektivitet.

Ved årets valg har valgkomiteen fått inn flere gode forslag, og selv om ikke alle kan inkluderes denne gangen, er det kandidater som kan komme inn i styret på et senere tidspunkt.

Innstillingen vi presenterer er resultatet av denne omfattende vurderingsprosessen. Vi har lagt stor vekt på å identifisere de kompetanseområdene hvor styret trenger styrking, basert på en vurdering av styresammensetning og utfordringer. Dette har ført til et forslag som sikrer en balansert blanding av kontinuitet og fornyelse.

Valgkomiteen ønsker å understreke at innstillingen må sees på som en helhet. Vi anbefaler at innstillingen blir betraktet i sin helhet og godkjent som foreslått for å best mulig møte borettslagets behov både i dag og i fremtiden.

Kandidater til styret i Ulven Park Borettslag

Elsie Ogoleh

Kandidat som styreleder

34 år, Selma Ellefsens vei 3L

Jeg har bodd på Ulven siden 2012 og flyttet til borettslaget når det sto ferdig i 2021. Siden innflyttingen og en tid før det har jeg vært engasjert i borettslaget som beboerrepresentant og senere valgt som styreleder. Jeg ønsker å fortsette å bidra til borettslaget og området rundt. For meg er det viktig å sørge for at beboere trives og får et ønske om å bli boende i borettslaget/området og at vi sammen skaper et trygt og godt sted å bo. I styret er det viktig for meg å ha representanter som ser på helhet og tenker langsiktig i styrearbeidet. Man må ha evne til å planlegge, vurdere, gjennomføre og evaluere, så man kan få til gode service, drift- og vedlikeholdsrutiner samt benytte borettslagets midler på en fornuftig måte. Man trenger en som har utholdenhet og tålmodighet siden borettslaget er inne i en periode med reklamasjoner og overføringer/endring, som krever at man har tid til å følge tett på. Min bakgrunn og ferdigheter gjør meg til en god kandidat til styreledervervet.

Rolf Arne Indal

Kandidat til styret

Jeg heter Rolf er 43 år og bor i oppgang 3D. jobber i INC/4Service med utleie av coworking/kontorlokaler i Oslo. Flyttet inn i borettslaget da det var nytt og var først beboerrepresentant, og ble så valgt inn i styret. I styreperioden som har vært, har jeg vært nestleder og ønsker å fortsette å bidra til at vi har en god økonomi og en god plan for vedlikehold.

Jeg ønsker å fortsette å bidra til at vi har en god økonomi og en god vedlikeholdsplan. Jeg ønsker å være med i styret fremover, for å bidra til et godt naboskap og utvikle borettslaget og nærområdet til et hyggelig sted for alle.

Per Harald Gjerstad

Kandidat til styret.

f. 19.08.62 , Selma Ellefsens vei 3G, (leil H0804)

Hvorfor jeg ønsker å sitte i styret: Jeg har sittet 2 år i styret, og ønsker å ta gjenvalg. Vi er nå et vel fungerende og godt styre. Det tar litt tid for et nytt styremedlem å komme seg inn i rutiner, arbeidsoppgaver, og bli kjent med de ulike selskapene og kontaktpersonene som vi forhandler med og forstå kompleksiteten i utfordringene som styret og borettslaget møter i hverdagen.

Jeg ønsker å bidra til at Ulven park blir et godt sted å bo. Vi har mange mindre leiligheter i borettslaget og mange unge beboere som vel ser på oss som et kort opphold å bo på veien, jeg har tenkt å bo her i mange år.

Jeg er utdannet jurist, og har praktisert som advokat siden 1993. En del av utfordringene vi nå har i borettslaget krever juridisk innsikt, jeg tenker da særlig på hvordan vi skal håndtere vedlikehold, reparasjoner og reklamasjoner. Jeg bruker i dag daglig fra 0,5 til 2 timer på styrearbeid.

Det er viktig å kunne ta realistiske og kloke beslutninger i et styre på vegne av beboerne, og jeg ønsker å bidra til at Ulven Park blir et attraktivt og godt sted å bo.

Tina Bryntesen

Kandidat til styret.

Mitt navn er Tina Bryntesen (37 år). Jeg bor i oppgang 3E med samboer og en 5-åring som går i barnehagen i bakgården. Jeg jobber hos Norsk institutt for vannforskning (NIVA) med analyse av vann og miljøovervåking, noe jeg har gjort i 8 år nå. Fritidsaktiviteter kan være så mangt, fra å gå på pønk-konserter og spille dataspill til å brodere korrsting. Men de siste par årene har jeg fått øynene opp for dyrking og hagearbeid, og jeg har kost meg masse med å være med i samdyrkelaget.

Jeg har vært varamedlem i styret det siste året. Som vara har jeg fått noe innsyn i styrearbeidet som gjøres, og jeg ønsker nå å bidra mer som fullverdig styremedlem. Fra jobben på NIVA er jeg vant med at arbeid skal gjøres nøye og systematisk, men også effektivt. Dessuten er det viktig med god kommunikasjon og å se problemstillinger fra ulike perspektiver. Dette vil jeg ta videre med inn i styrearbeidet dersom jeg blir valgt inn.

David Aas Correia

Kandidat til styret
31 år, Oppgang 3D

Jeg har sittet i styret siden vi tok over borettslaget og ønsker å stille til gjenvalg i år. Noen av mine ansvarsområder har vært Vibbo og kommunikasjon, skjermer i oppganger, Unloc, nøkkel og brikker, reklamasjoner, avfallssug og dialog med Obos Infrastruktur og Logiwaste, påvirkningsarbeid mot Obos og bydelen, og masse mer. Arbeidet er langt fra ferdig og jeg ønsker å fortsette å kjempe for deres saker i en ny periode.

Dere kan stole på at jeg opptrer med integritet og tar styreansvaret på alvor. Jeg er opptatt av å forvalte våre verdier på en ansvarlig måte og bidra til borettslaget og området fortsetter å være et attraktivt og hyggelig sted å leve og være.

Takk til alle jeg har fått møte og prata med disse siste årene. Håper på mange flere samtaler og saker vi kan samarbeide på.

Linda Blankson

Kandidat til styret.

Info ettersendes.

Marcus Grønli

Kandidat til styret

Jeg tror jeg kan ha mye nyttig å bidra med - både på det faglige nivået men også med tanke på min vilje til å bidra til et enda tryggere, sunnere og godt bomiljø - styret gjør allerede en kjempegod jobb i dag, og jeg blir gjerne med på den videre "reise.

Peter Vo

Kandidat som vara.
Peter Vo, jeg er 32 år gammel og er gift med min kone An Vu.
Vi flyttet akkurat inn i leilighet 8019 i bygg F og jeg ønsker å stille til valg som varamedlem i Ulven Park borettslag i første omgang.

Jeg jobber som IT-konsulent i Capgemini, men utdannet Master i Farmasi i 2016.
Jeg har erfaring som nestleder i garasjesameiet på Lørenvangen Garasjesameie, men også som styremedlem og varamedlem i Solhatt boligsameie.

Jeg er motivert til å skape et trivelig og velfungerende bomiljø, og har alltid være delaktig og aktiv i sameiet/borettslaget. Jeg er overbevist om at min innsats og mitt bidrag kan være med på å tjene borettslaget på en positiv måte.
Det er allerede flere ting i borettslaget hvor jeg ser forbedringspotensiale, og som kunne være tatt opp til diskusjon.

Edward Chow

Kandidat til styret og varamedlem.

Jeg er en glad person som liker å hjelpe andre, noe som som kommer frem i min deltakelse som frivillig i forskjellige organisasjoner. Jeg har barn i forskjellige alder som går på skole i nærmiljøet (Hasle og Helsfyr), og brenner for å til et best mulig nærmiljø. Med min tekniske kunnskap og evne til å se helheten så ønsker jeg å bidra så godt jeg kan til et trygt og godt nærmiljø. Jeg har erfaring med styrearbeid som styreleder og styremedlem, og hatt roller som innebar kontakt med politiet, velforening og andre styrer i nabolaget. Utenom å være fast kontaktperson for vaktmester, renhold, renovsjonsetaten, rørlegger og elektriker, så har jeg vært med i prosessen med å pusse opp fasade til ca. kr. 6,7 mill., anbudsarbeid for internettforbindelse for 700+ leiligheter, elbillading i garasjeanlegg (Zaptec ble valgt etter

anbudet). Jeg er ikke ukjent med "jussen" som er aktuell i boligselskap og har erfaring med reklamasjon overfor byggherren.

Christian Lund

Kandidat som vara.

Jeg er både veldig fornøyd med dagens styre, og har samtidig et ønske om å bidra. I det ligger det også å være forberedt på eventuelle endringer, og da er det viktig med erfaring og kjennskap i styrearbeidet her.

Fra tidligere har jeg jobbet med frivillige og vært i flere verv innen idretten. Med bakgrunn innen økonomi og ledelse, erfaring fra styreverv, interesse for juss og en jobb hvor analyse og vurdering av alle sider ved en sak er viktig, gir mange viktige erfaringer å ta inn et slikt verv.
Med meg som varamedlem får dere en som er engasjert i og opptatt av et godt bomiljø stiller opp, er opptatt av felleskapet og imøtekommende samtidig som jeg er tydelig ved behov.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24
Selskapsnummer: 731 **Selskapsnavn:** Ulven Park Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

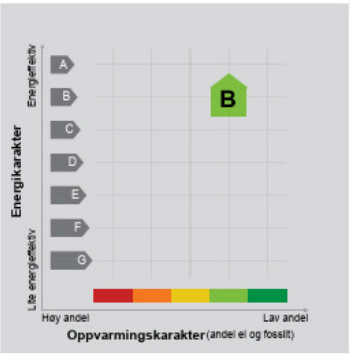
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Selma Ellefsens vei 3D
Postnummer	0581
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	501
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300687499
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-81196
Dato	18.02.2025
Innmeldt av	Student w/ MONICA LY TRAN



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:	93
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Selma Ellefsens vei 3D	300687499	H0402	1	0	110

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	30 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	93 m²
Totalt BRA	93 m²
Oppvarmet luftvolum	231 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	206,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,18 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,82
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.10.2022

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Student
Navn person	Aleksander

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	13,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	13,3 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	90,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 791 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	95,03 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 816 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	95,03 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 791 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 507 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 284 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 791 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	42,8 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/André Rosensten
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: a.rosensten@nordvikbolig.no

8314259 731/4015 17.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.02.2025.

Boligselskap:	731 Ulven Park Borettslag
Organisasjonsnr:	923.254.625
Andelseier:	Linda Olsen Syversen
Leieobjektnr:	4015
Adresse:	Selma Ellefsens Vei 3 D, 0581 OSLO
Andelsnummer:	110
Borettsinnskudd:	kr 2.040.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer .
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.
- 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: Øker med 5 % fra 01.03.2025
- Felleskostnader for garasjer som ikke er tilknyttet boligen, kommer i tillegg. Felleskostnader garasje: Øker med 10 % fra 01.01.2025 (til kr. 220,-/mnd).
- 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.
- Bod følger leiligheten: Ja
- Ansvarlig for nøkkelbrikkebestilling: Styret v/OBOS. Bestilling sendes eierskifte@obos.no
- Vær oppmerksom på at ved annengangs salg må selger selv slette tilgang til medboer/leietager der dette er gitt.
- 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.
- 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: Styreleder Elsie E Ogoleh

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98207987743	A	931.376.820,-	36 år 10 md.	12	01.12.2026	Flyt	5,35%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 25.155,– pr. md.
Herav:

Garasje	220,-
Felleskostnader	3.150,-
Akto oppvarming	702,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	21.083,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 25.313,-

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. 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.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	634,-	253.416,-	13.439,-	4.760.000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell

avdragsfrihet:

Avdragsfrihet	Estimert endring	Kapital-

Lånenummer		Restsaldo	kostnader	til og med	etter
avdragsfrihet					
*	OBOS01-98207987743	4.760.000,-	21.222,-	01.12.2026	3.874,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4.761.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Solheim tlf.22 86 56 08 ev. pr. e-post: anne.solheim@obos.no.

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/Eseosa Elsie Ogoleh Selma Ellefsens Vei 3 L, 581 OSLO, e-post: elsie.ogoleh@live.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

Hilsen OBOS

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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: _____

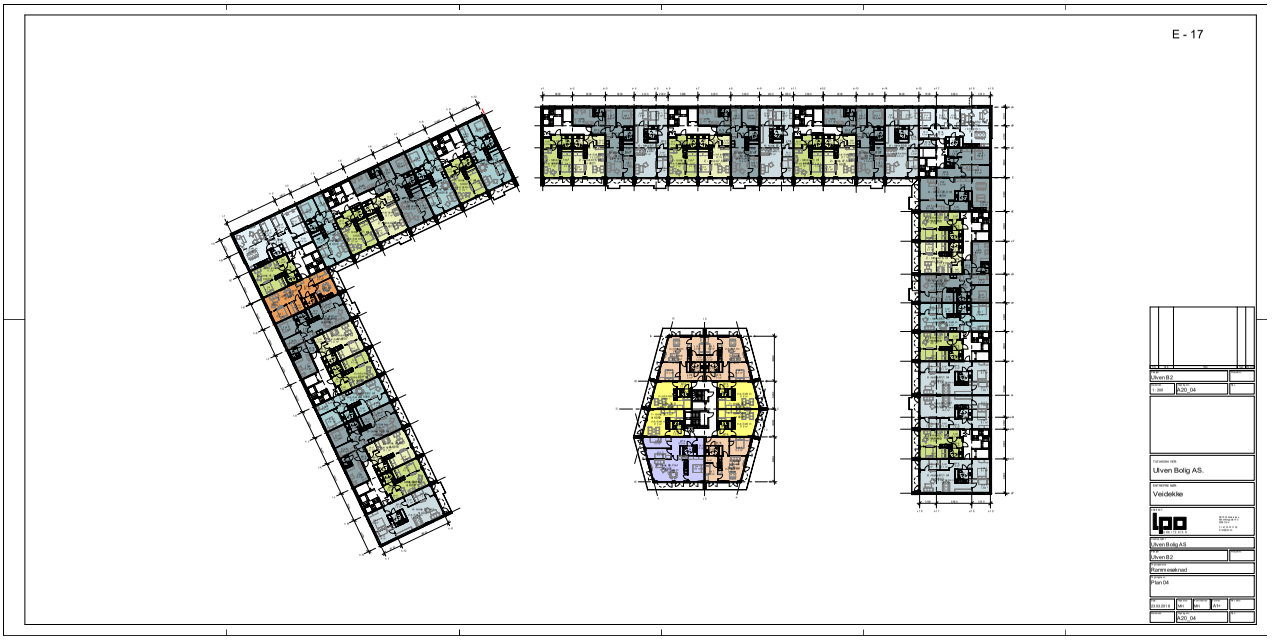
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

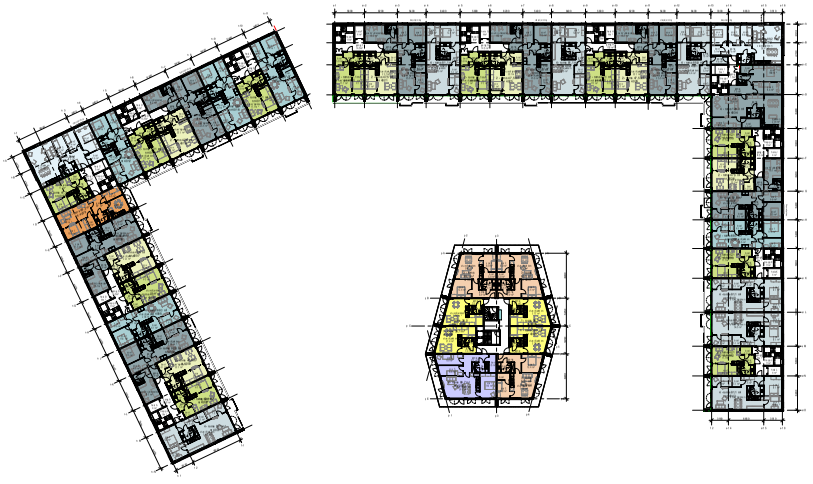
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift


E - 17
Ulven Bolig AS.
Verdiskiss
Ulven Bolig AS
Ulven B2
Ronnestadvad
Plan 04
A20_04

E - 39



Ulven B2

1 : 200 | K20_04 | A

Tiltakshaver:
Ulven Bolig AS.

Arkitekt:
Verdeikke

lpo arkitektur

Ulven Bolig AS

Ulven B2

Rammesøknad

Plan 04

31.03.2016 | Rev. | Rev. | Rev. | Rev. 14.06.16

K20_04 | 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 **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.

Skatteetaten

Dato
17.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 923 254 625 Andelsnr 110

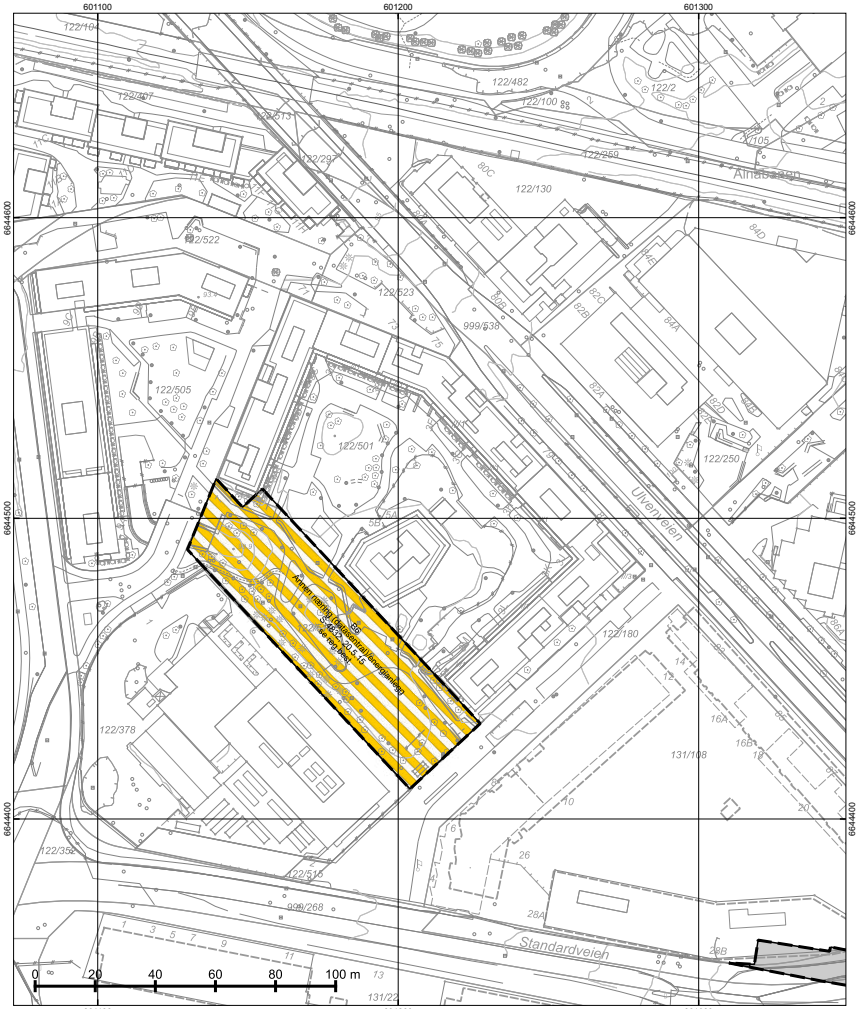
Eiendommens adresse:

Selma Ellefsens vei 3D, 0581 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 735 298
Som sekundærbolig:	kr 6 941 192

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

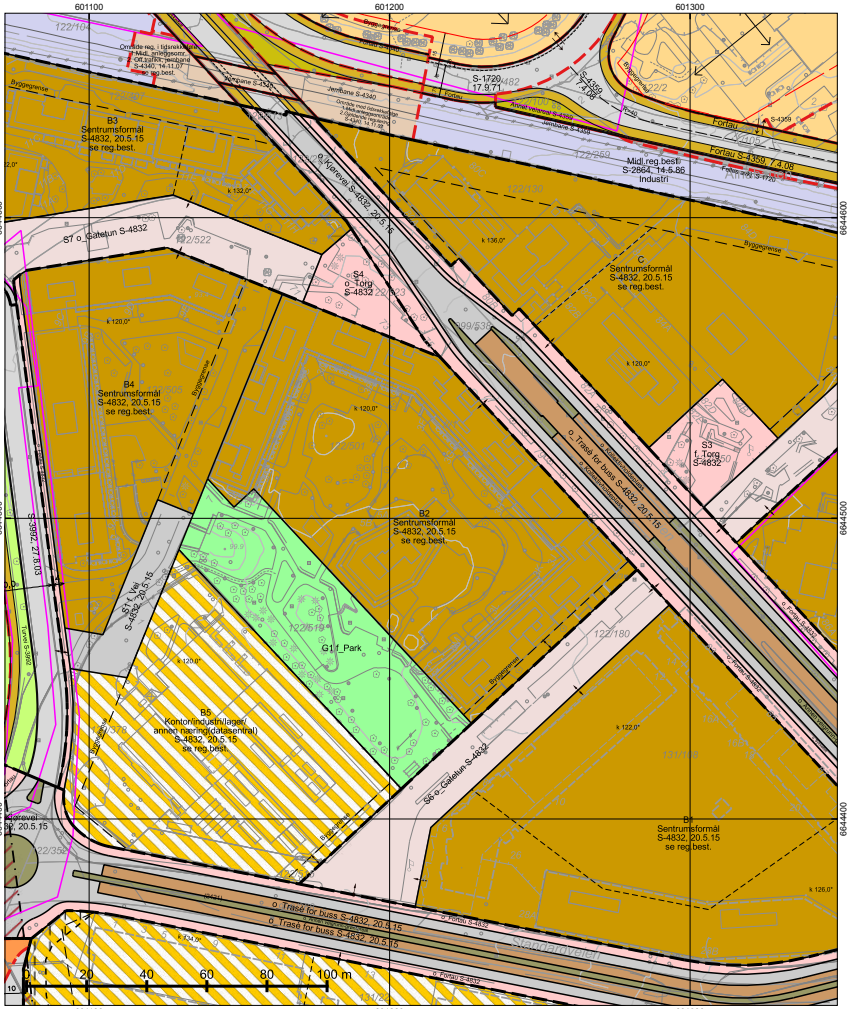
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138582/ 86505779
Deres ref.: 41464/ ANRO@MSNOP
Adresse: SELMA ELLEFSENS VEI 3D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 122/501

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138582/ 86505779
Deres ref.: 41464/ ANRO@MSNOP
Adresse: SELMA ELLEFSENS VEI 3D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 122/501

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

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

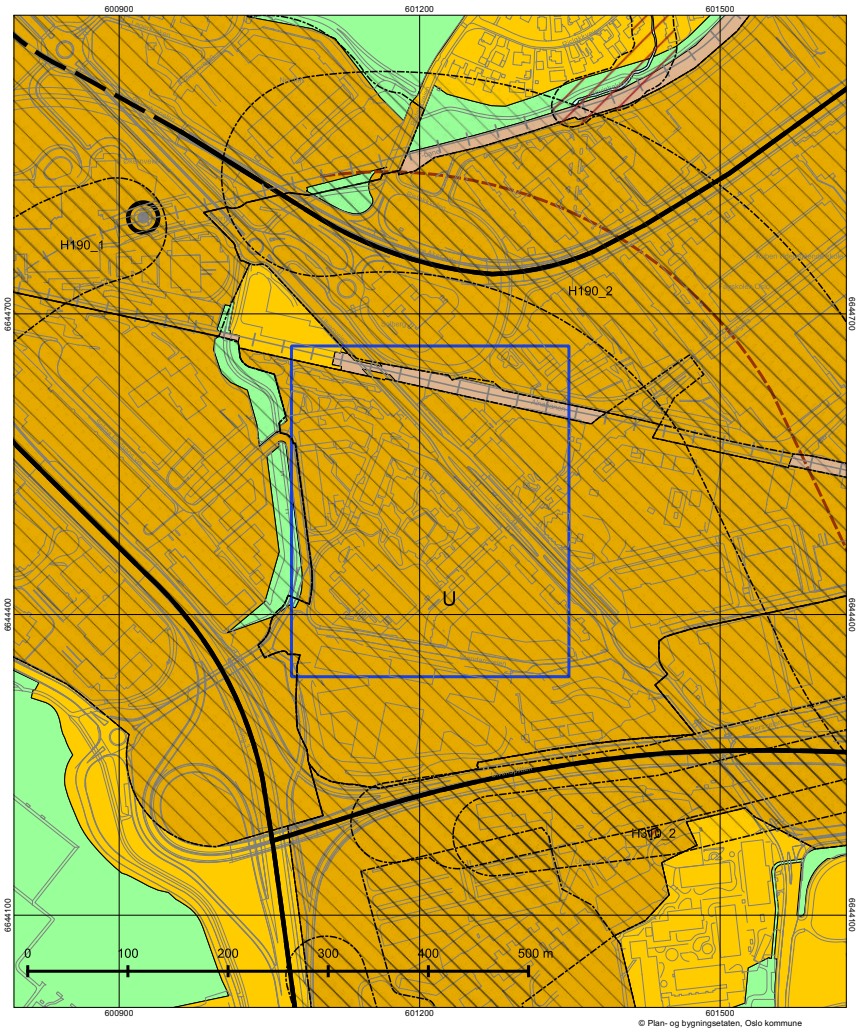
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

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

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138582/86505779
Deres ref.: 41464/ ANRO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

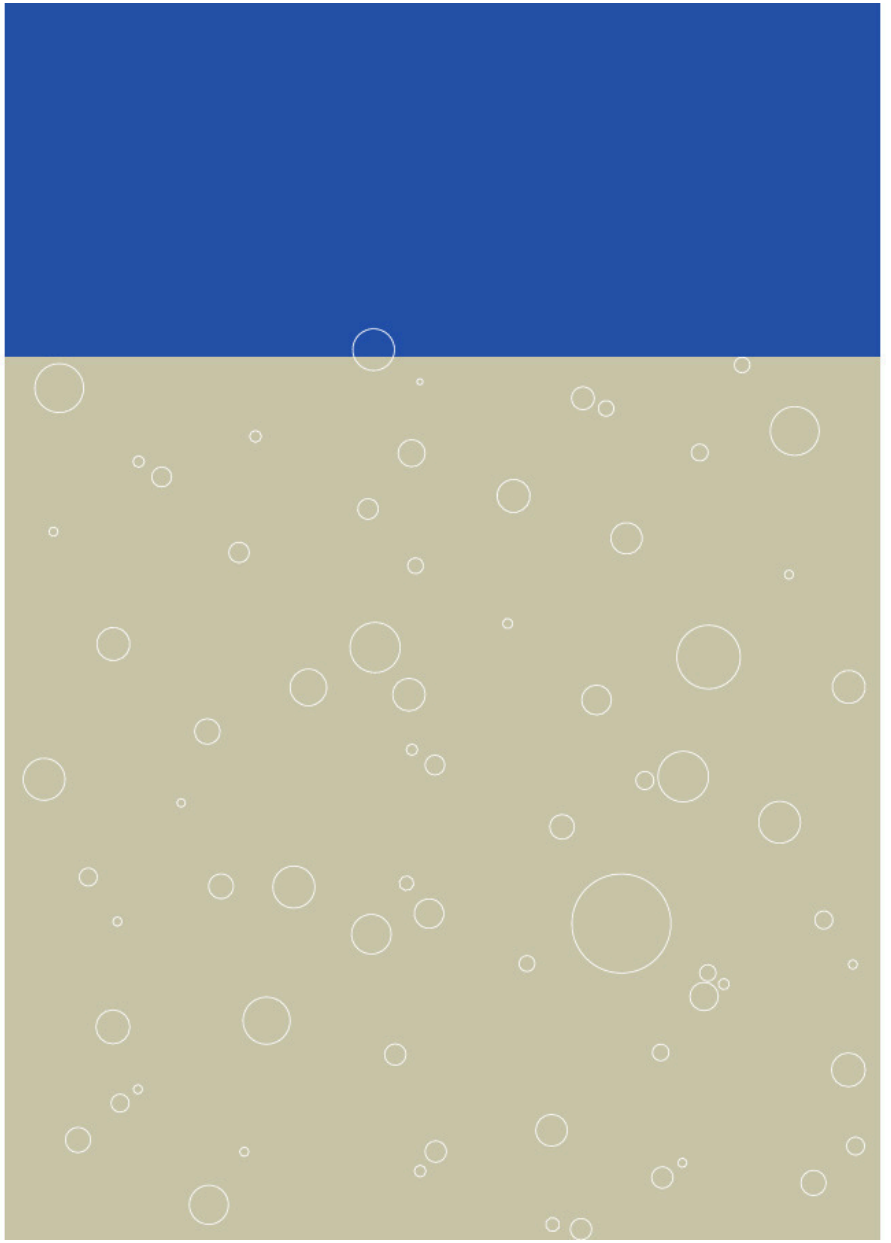
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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





Forord

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009. Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse.

I tillegg er det utarbeidet en "verktøykasse" eller eksempelsamling til hjelp og inspirasjon ved gjennomføring.

Det er en økende forståelse for betydningen av det offentlige rom som sosial møteplass. Større kulturelt og etnisk mangfold tilsier behov for møteplasser der ulikhetene gis rom til å være tilstede. Intensivert bruk av uterommene og pågående fortetting øker konkurransen om uterommene. Særlig viktig er det å sikre tilrettelegging for barn, unge, eldre og andre som i stor grad er henvist til uterommene i sitt nærmiljø.

Planen er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone, med unntak av sentrumsområdet omtrent innenfor Ring 1. Dette området er gjenstand for en egen prosess for istandsetting av byens åpne rom, "Levende Oslo". Planen gir en overordnet struktur av torg og møteplasser i alle bydeler, og den fastlegger at nye utbyggingsprosjekter skal sørge for et godt tilbud av torg og møteplasser. Den omfatter ikke fellesarealer eller andre uteareale ment for privat bruk, og heller ikke overdekte torg i bl.a. kjøpesentre. Planen er en arealplan på et grovmasket nivå, det vil si det finnes mindre torg og møteplasser i planområdet som ikke vises i planen. Den gir heller ikke konkrete føringer for utforming av det enkelte torg eller den enkelte møteplass.

Kommunedelplanen er en del av "Vakker by – handlingsprogram for estetikk og god byarkitektur" Oppdraget å utarbeide en kommunedelplan for torg og møteplasser ble gitt av Byrådsavdeling for byutvikling høsten 2004. Plan- og bygningsetaten fikk ansvar for arbeidet, i nært samarbeid med bydelene og berørte etater. Planarbeidet ble varslet igangsatt den 04.08.2005. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25. juni – 1. september 2007.

Arbeidet har vært ledet av en styringsgruppe med følgende deltakere:
Ellen S. de Vibe, Plan- og bygningsetaten, leder,
Yngvar Hegrenes, Eiendoms- og byfornyelsesetaten,
Anne R. Smedsrud, Friluftsetaten,
Knut Gabestad, Samferdselsetaten,
Finn Johansen, Vann- og avløpsetaten.

Planen er utarbeidet av en prosjektgruppe med deltakere fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Friluftsetaten, Samferdselsetaten og Vann- og avløpsetaten. Plan- og bygningsetaten har hatt prosjektledelsen for arbeidet, med Torsten Glad som prosjektleder. Medvirkning med bydelene og lokalmiljøene i bydelene har vært viktig i planarbeidet. Resultatet fra en medvirkningsprosess med arbeidsmøter i hver bydel har stått sentralt i arbeidet.

Plan- og bygningsetaten
Februar 2010

Ellen S de Vibe
Etatsdirektør

Ole Petter Finess
Avdelingsdirektør

Innhold

Forord 3
1. Bystyrets vedtak 5
2. Planens mål 6
3. Planens bestemmelser og retningslinjer 7
4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser 13
5. Planbeskrivelse 18
6. Utfordringer 26
Litteraturliste 43
Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale 44

1. Bystyrets vedtak

Oslo bystyre behandlet den 24.04.2009, sak 107, forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser og fattet følgende vedtak:

"1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §20-5, kommunedelplan for torg og møteplasser med mål og bestemmelser, som vist på plankart merket:

"Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
"Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
"Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
"Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

Planens retningslinjer skal være veiledende for plan- og byggesaksbehandlingen.

2. Den endelige utformingen av parken på Filipstad må avgjøres i forbindelse med behandlingen av en reguleringsplan for området.

3. Kartbetegnelsen for Alnas utløp ikke skal godkjennes før etter endelig behandling av reguleringsplanen for dette område (Sydhavna og ev. Grønlia).

4. Samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten må utvides slik at også saker som berører torg og møteplassser sendes til bydelene for uttalelse.

5. Kommunedelplanen med handlingsprogram skal rulleres og legges frem for bystyret hvert 4 år.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

Øvrige bestemmelser og retningslinjer forblir uendret."

2. Planens mål

Hovedmål

Planen skal tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet, og slik at det i hver bydel over en femårsperiode kan utvikles en lokal møteplass, lett tilgjengelig for beboerne.

Delmål

Planen skal tilrettelegge for et bredt spekter av torg og møteplasser, det vil si:

- torg og møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper, herunder kunst og kultur, og gir rom for et mangfoldig og flerkulturelt byliv
- sørge for en god sammenhengende struktur av de ulike typene torg og møteplasser både for den tette byen og i ytre by
- tilrettelegge for barn og unges behov
- sikre at møteplassene får en universell tilgjengelighet
- trygge byrom
- sikre lokalklimatiske og økologiske forhold
- vektlegge estetikk og kvalitet i gjennomføring av tiltakene
- drøfte mulighetene for å øke tilgjengelig gategrunn

Planen skal fremme møteplassenes sosiale rolle i byen, det vil si:

- fremme tilhørighet, stedsidentitet og sosialt liv i tilknytning til byens møteplasser
- øke forståelsen for det offentlige rom som sosial arena

Planen skal tilrettelegge for gode prosesser i utvikling av torg og møteplasser, det vil si:

- gi en oversikt over hver bydels viktigste møtesteder
- utvikle en "verktøykasse" som gir ideer til metoder, prosesser og løsninger for utvikling av torg og møteplasser
- gi et styringsverktøy som sikrer attraktive torg og møteplasser gjennom kommunens behandling av private reguleringsforslag og byggesaker
- utvikle gode samarbeidsprosesser mellom kommunens etater, bydeler og private utbyggere i forhold til å utvikle byens allment tilgjengelige møteplasser

3. Planens bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for områder vist på plankartene merket:

- "Indre Oslo" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by vest" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007, 08.04.2008 og 16.06.2008
- "Ytre by øst" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007
- "Ytre by syd" datert 08.06.2007, revidert 28.12.2007 og 08.04.2008

§ 2 Hensikt med planen

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Det skal tilrettelegges for ulike typer møteplasser og ulike måter å møtes for et bredt spekter av brukergrupper, og møteplassenes sosiale rolle skal fremmes samtidig med at viktige bevaringshensyn skal ivaretas. Planen skal tilrettelegge for velfungerende prosesser med sikte på et godt resultat ved behandling av plan- og byggesaker som berører torg og møteplasser. For torg og møteplasser hvor gjeldende reguleringsplan opprettholdes er denne en viktig premiss for utviklingen.

§ 3 Definisjoner i planen

"Torg og møteplasser" forstås som allment tilgjengelige uterom, det vil si felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten. De kan også ha andre viktige funksjoner i tillegg til å være torg og møteplasser. Torg og møteplasser er delt inn i:

1. Overordnete torg og møteplasser
2. Lokale torg og møteplasser

§ 3.1 Overordnete torg og møteplasser

"Overordnete torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom, som har rolle som møteplass for minst ett byområde. Som "byområde" forstås et område i byen som omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel. Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal.

Overordnete torg og møteplasser er underinndelt i:

1. "Torg/plass" er et bymessig utformet uterom, det vil si med en klart definert romlig avgrensning, som ofte utgjøres av bebyggelse.
2. "Annen overordnet møteplass" er vanligvis en park/friområde eller annet grønt rekreasjonsområde, hvor hele eller deler av arealet har en viktig rolle som møteplass.
3. "Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested" er en gate utenfor sentrum med blandet arealbruk og et variert handelstilbud. Gaten legges på hele eller store deler av strekningen til rette som møtested. Den er en viktig sammenbindende ferdselsåre til fots, den er viktig for kollektivnettet og for opplevelsen av bydelen. Gaten skal opprettholde sin rolle som ferdselsåre

i samsvar med vedtatte planer. Allment tilgjengelige sidearealer som vist på plankart (jamfør § 1), inngår i gaten.
4. "Overordnet forbindelse" er overordnete turveier og andre viktige gang- og sykkelbaserte forbindelseslenker til og mellom byens torg og møteplasser.

§ 3.2 Lokale torg og møteplasser
"Lokale torg og møteplasser" omfatter allment tilgjengelige uterom med betydning for et område som er mindre enn et "byområde", eksempelvis enkeltboligområder.

Utearealer tilknyttet skoler inngår som lokale torg og møteplasser. I indre Oslo inngår gågater, gatetun og andre fotgjengerprioriterte arealer i tilknytning til byromsstrukturen.

§ 3.3 Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
"Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" er område hvor det ved byutvikling skal etableres torg og møteplass(er) som del av ny allment tilgjengelig byromsstruktur.

§ 3.4 Område med behov for torg/møteplass
"Område med behov for torg/møteplass" er område vist på plankart, jamfør § 1, som i indre Oslo har mer enn 200 meter og i ytre by mer enn 300 meter (luftlinjeavstand) til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass.

§ 4 Planens rettsvirkning

Plankart (jamfør § 1) og tilhørende bestemmelser er bindende og gjelder som tillegg til tidligere vedtatte kommunedelplaner og reguleringsplaner. Planen erstatter allikevel tidligere vedtatt plan i de tilfeller som følger av liste og kart på side 39 - 43 i planrapport fra Plan- og bygningsetaten datert desember 2007 (1). For torg/plass og annen overordnet møteplass framgår det av plankartet om gjeldende reguleringsplan opprettholdes eller settes til side. Til bestemmelsene er også knyttet veiledende retningslinjer for tiltak på og inntil planens torg og møteplasser, samt ved andre tiltak i byggesonen.

1. Liste og kart er gjengitt på side 13-17 i denne rapporten.

§ 5 Tilrettelegging og utforming av torg og møteplasser

§ 5.1 Felles bestemmelser for torg og møteplasser

Offentlighet
I planer og tiltak som berører plassene vist på plankart, jamfør § 1, skal deres funksjon som allment tilgjengelige møtesteder prioriteres og videreføres. Møteplassenes sosiale og integrerende rolle skal vektlegges, og tiltak som forhindrer eller reduserer mulighetene for slik utvikling skal unngås. Inngjerding tillates ikke, med unntak av areal regulert for sambruk med barnehagers utearealer. Fysisk overdekking tillates ikke, med unntak av mindre paviljonger for bruk knyttet til funksjon som torg og møteplass. Tiltak på eiendommer som grenser til torg og møteplasser skal i størst mulig grad støtte opp om disse og søke å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten, for eksempel ved tilrettelegging for varierte funksjoner, og for publikumsrelaterte funksjoner i 1. etasje (bakkeplan). Tydelige skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer skal tilstrebes, som ledd i å fremme bruk for alle.

Biologisk mangfold/naturkvaliteter
For områder innenfor torg og møteplasser som er registrert som viktige områder for biologisk mangfold i kommunens naturdatabase skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til naturinteressene. Størrelse, form og sammenheng mellom møteplassene skal styrke den stedegne faunas og floras livs- og spredningsmuligheter og bidra til å styrke grønnstrukturen.

Kulturminner
For torg og plasser, strøksgater, parker, gårdsanlegg med videre som er registrert i Byantikvarens gule liste over verneverdige bygg og anlegg, skal tilrettelegging for ferdsel og opphold avveies i forhold til kulturminneinteressene, og nye tiltak skal ivareta viktige bevaringshensyn. Søknads- og meldepliktige tiltak på disse arealene forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak og realisering.

Stedsidentitet
Tiltak på torg og møteplasser skal ta utgangspunkt i stedlige karaktertrekk, som kultur- og naturlandskap, kulturminner og historiske spor, bebyggelse, vann og vassdrag, grønnstruktur eller virksomheter, slik at lokal stedsidentitet styrkes og utvikles.

For torg og møteplasser ved sjø, vann eller vassdrag skal bruken av vann som rekreasjons- og formingselement vektlegges. Gamle elve- og bekkelukkinger skal søkes gjenåpnet.

Arealsikring
Nye torg og møteplasser skal ha en minste størrelse på 1 dekar anvendbart nettoareal eksklusive kjøreareal, med en minste bredde på 25 meter. Arealet skal utgjøre ett sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar møteplassens krav til at denne skal være åpen og allment tilgjengelig. Plassen skal hovedsaklig ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til eller ha god romlig tilknytning til offentlig gate eller gang- og sykkelvei. Det bør legges til rette for sykkelparkeringsplasser på eller nær torg og møteplasser.

Tilrettelegging for bruk til ulike aktiviteter
Torg og møteplass skal legges til rette for sammensatt og variert bruk for ulike brukere, innenfor rammene som er vist på kartet og omtalt i disse bestemmelsene. Barns behov og deres mulighet for samhandling med ungdom og voksne skal ivaretas særskilt. Torg og møteplasser skal legges til rette for opphold, ulike aktiviteter og lek på en måte som skal bidra til samhandling mellom mennesker. Bruken og intensiteten i bruken kan variere mellom områdene, og over året og døgnet. Plassering av returpunkt for avfall på torg og møteplasser kan godtas, forutsatt god utforming, som arkitektonisk inngår som en del av plassens helhet.

Universell utforming – tilgjengelighet
Torg og møteplasser skal legges til rette slik at de blir tilgjengelige og anvendelige for alle, inkludert bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, barn, eldre og ulike kulturelle grupper. Allmenn tilgjengelighet skal være en integrert del av alle fysiske tiltak på torg og møteplasser, slik at behovet for spesialløsninger for funksjonshemmede minimeres. Bestandige materialer og gode drifts- og vedlikeholdsrutiner skal sikre universell tilgjengelighet også vinterstid, og over lang tid. Klar og enkel organisering av plassene samt skilting og annen informasjon skal bidra til bedret orientering i uterommet. Et godt og lett tilgjengelig tilbud til ulik service skal vurderes, enten ved å lokalisere det til plassen, eller ved gode gangforbindelser til service i tilstøtende byområder.

Sykkelparkeringsplass kan vurderes på torg og møteplasser, forutsatt at den ikke hindrer fotgjengerferdsel eller beslaglegger viktig oppholdsareal, og at viktige siktlinjer ivaretas. Nærhet til offentlig kommunikasjon skal utnyttes som ledd i å øke tilgjengeligheten. Tilstrekkelig allment tilgjengelige sittemuligheter skal legge til rette for økt aksjonsradius, fysisk aktivitet og sosial samhandling.

Trygge møtesteder
Torg og møteplasser skal være trygge oppholdssteder, og dette skal særskilt tas hensyn til ved utformingen. Møteplasser skal gjennom organisering og utforming bidra til oversikt og sosial kontroll. Lokalisering av adkomster og publikumsfunksjoner skal bidra til dette. Møteplassene skal utformes slik at de stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktive av ulike brukere. Bygninger skal henvende seg mot møteplassen og fasadeutforming med innganger på bakkeplan skal gi åpenhet og god belysning mot uterommet. Atkomster og ganglinjer gjennom møteplassen skal ha god belysning. Holdeplasser/stasjoner som vente- og oppholdsarealer for offentlig kommunikasjon skal i størst mulig grad lokaliseres slik at gangstrømmer bidrar til sosial kontroll og øker opplevelsen av trygghet både for reisende og andre over store deler av døgnet.

Bruk av vegetasjon og vann
Ved opparbeidelse av torg og møteplasser skal bruk av vegetasjon vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelser gjennom året. Vegetasjon skal benyttes aktivt som et arkitektonisk og identitetsskapende element men samtidig ikke bidra til å skape utrygghetsfølelse. Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes hvordan vegetasjon kan bidra til å styrke byens sammenhengende grønnstruktur. I de tilfeller hvor torg og møteplasser berører områder hvor det er mulig med gjenåpning av vassdrag, skal dette utnyttes som opplevelses- og estetisk element. Utvikling og oppgradering av plasser skal legge til rette for slik gjenåpning. Håndtering av overflatevann skal som regel skje lokalt og utnyttes som opplevelses- og estetisk element.

Sol-, lys- og lokalklimaforhold
Gode solforhold på oppholdsarealer skal tilstrebes, slik at de ved vår/høstjevndøgn kan bli solbelyst minst 4 timer. Gode lokalklimatiske forhold uten vindkorridorer skal sikres slik at det stimuleres til opphold og bruk over så store deler av året som mulig. Belysning skal sikre at alle oppholds- og ferdselsarealer til enhver tid er godt opplyst.

Støy/forurensing
Torg og møteplasser skal lokaliseres, planlegges og utformes slik at ulempene fra støy og forurensing minimeres. Rennende vann skal vurderes brukt som avbøtende tiltak. Terrenginngrep og bruk av vegetasjon, levegger eller mindre bygningsvolumer/-installasjoner skal også vurderes brukt som skjermingstiltak. Tiltakene skal ikke hindre sikt, oversikt eller føre til redusert tilgjengelighet.

Tilrettelegging for sitteplasser
Alle overordnete møteplasser og torg skal ha minimum 3 ulike allment tilgjengelige sittegrupper, plassert slik at det om sommeren er mulig å velge plassering i sol eller skygge. Skjermingstiltak mot vind, nedbør, støy og eksos skal vurderes. Ved vår/høstjevndøgn skal sitteplassene kunne ha minst 4 timer sollys. Det skal også være mulig å bruke noen sitteplasser om vinteren. Sittegruppene bør både ivareta behov for ro og orienteres mot områder med aktiviteter.

Teknisk service
Torg og møteplasser skal, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig, opparbeides med avfallsbeholdere, toaletter, mottak for engangsgriller osv, slik at de fremstår som brukervennlige og innbydende steder.

Utforming og materialbehandling
Utforming og materialbehandling skal oppfylle høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet, slik at møteplassene tåler intensiv bruk i mange år, og slik at drift og vedlikehold blir så enkel og rasjonell som mulig.

Krav til dokumentasjon
Det skal i reguleringsplan og søknad om rammetillatelse for torg og møteplass dokumenteres hvordan disse bestemmelsene foreslås oppfylt. Kommunen kan gi nærmere anvisning om innhold i dokumentasjon, herunder evt. krav til stedsanalyser, byromsstudier, barns og unges behov, sol- og skyggediagram, målinger av trafikkmengder, støy osv.

R5.1 Retningslinjer for utvikling.
R5.1a Norm for avstand til torg og møteplasser
Befolkningen i hele byggesonen bør ha tilgang til torg/plass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass innenfor en luftlinjeavstand på:
a. 200 meter i indre Oslo
b. 300 meter i ytre by.

Område hvor det ifølge disse kriterier er mangel på torg og møteplass er vist på plankartet som "område med behov for torg/møteplass".

R5.1b Innenfor "område med behov for torg/møteplass"
Ved planforslag og søknad om rammetillatelse innenfor "område med behov for torg/møteplass" på plankartet bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg eller en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang- og sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det dokumenteres spesielt hvordan tiltaket kan bidra til å avbøte områdets mangel på allment tilgjengelig plass. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/ møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1c Innenfor øvrige områder i byggesonen bør torg og møteplass ivaretas slik:
• For utbygging som omfatter mer enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) bør det i reguleringsplan sikres minst ett torg/en møteplass som oppfyller kravene fastlagt i § 5, med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA. Torg/møteplass bør lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Det bør også sikres at torget/møteplassen ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.
• For utbygging som omfatter mindre enn 40 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) kan kommunen i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller søknad om rammetillatelse be om tilrettelegging for torg/møteplass, dersom terreng-, naturforhold, trafikkbarrierer eller andre stedlige forhold tilsier dette.
• For plan/tiltak innenfor offentlig vei/gate/plassgrunn eller areal regulert til dette bør det vurderes spesielt hvordan behovet for og tilgang til torg og møteplass kan ivaretas.

R5.1d Inntil torg/møteplass
Planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører overordnet torg eller møteplass bør bidra til at plassen utvikles i samsvar med bestemmelsenes § 5. Publikumsrettede funksjoner bør lokaliseres i 1. etasje mot plassen, med gangatkomst fra plassen. Innkjøring til varelevering og parkeringsanlegg bør legges utenom plassen. Utforming av bebyggelse som fører til vesentlig begrensning av solinnfall på plassen eller øking av vind bør unngås. Terrengbearbeiding bør ta hensyn til eksisterende gate- og byromsstruktur. Konsekvenser av plan/tiltak bør beskrives og vurderes for hele plassen, både for plassens rolle som torg/møteplass for offentligheten, og funksjonelt og arkitektonisk. Tiltak for å opprettholde og styrke plassens funksjon som møteplass beskrives og vurderes.

R5.1e Samarbeid og medvirkning
Ved utvikling av torg og møteplasser skal ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold avklares som ledd i planleggingen. Bydelene bør i størst mulig grad være ansvarlig for gjennomføring av prosjektene som følger av planen. På torg og møteplasser hvor forvaltningsansvaret er delt mellom ulike instanser skal tiltak på plassen samordnes.

Bydelen skal alltid være en tett samarbeidspartner i prosjektutviklingen hvis de ikke får gjennomføringsansvaret. Ved utvikling og tiltak på torg og møteplasser skal berørte brukergrupper, bydelsutvalg og lokalmiljø gis anledning til å uttale seg på programmerings- og forprosjektstadiet.

§ 5.2 Torg/plass
For torg/plass i sentre som er regulert til byggeområde opprettholdes gjeldende reguleringsplan, med supplering av disse bestemmelsene. Torg/plass kan etableres på del av arealet. Utforming og materialbehandling av torg/plass skal være bymessig, både i indre og ytre by. Dette innebærer at torg/møteplass skal utformes som et klart definert og opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard. Overganger mellom torg/plasser og private utearealer skal være entydige. Materialbruk og høydeforskjeller kan bidra til tydeligere lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private utearealer.

R5.2 Retningslinjer for tiltak
Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes, innenfor rammen av øvrige krav i disse bestemmelsene. Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved torg/plass søkes tilrettelagt med publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot uterommet. Som ledd i å frigjøre torg/plass fra overflateparkering kan parkering vurderes under torg/plass, dersom dette samsvarer med kommunens parkeringspolitikk.

§ 5.3 Annen overordnet møteplass
I annen overordnet møteplass tilrettelegges for allsidig, gjerne varierende rekreasjonsbruk. Det skal legges vekt på tilrettelegging for ikke organisert bruk.

Innenfor annen overordnet møteplass kan avgrensete arealer legges til rette og utvikles for allsidig rekreasjonsbruk.

R5.3 Retningslinjer for tiltak
Etablering av parsellhage innenfor annen overordnet møteplass kan vurderes, dersom gjenværende areal er egnet og stort nok for å ivareta kvaliteter som forutsatt i 5.1. Parsellhager vurderes som viktig integrasjons- og møteplassarena i bydelene.

§ 5.4 Strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested
Tiltak i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal bygge opp om gatens rolle slik den er beskrevet i § 3. Fotgjengerne skal sikres god tilgjengelighet til offentlig transport. Plasser/byrom langs gatene skal utformes for å ivareta funksjonen som møteplass og velfungerende fotgjengerforbindelse. Søknads- eller meldepliktige tiltak, for eksempel plattinger og teltkonstruksjoner, tillates ikke i strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested. Gaten skal opparbeides bymessig, se § 5.2.

R5.4 Retningslinjer for tiltak knyttet til tilgrensende funksjoner/formål
Første etasje (bakkeplan) i bebyggelse ved strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested bør ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten. Private/felles utearealer foran bygg og anlegg skal i høyder og materialbruk gi tydelig lesbare overganger til gaten.

Ved planer og tiltak på eiendom som grenser inntil eller på annen måte vesentlig berører strøksgate og annen gate som skal tilrettelegges som møtested skal konsekvenser beskrives og vurderes for hele den delen av gaten som etter kommunens skjønn er relevant i denne forbindelsen.

§ 5.5 Overordnet forbindelse
Utvikling av overordnet forbindelse skal bidra til et nett av trygge, vakre, innbydende og sammenhengende gangbaserte forbindelser til og mellom byens torg og møteplasser. Trasévalg og geometri for ny overordnet forbindelse skal som regel underordne seg landskapets hovedtrekk. Broer, utsiktspunkter, steder langs vann og vassdrag og andre spesielle steder langs forbindelsen skal vektlegges særskilt som møteplasser, ved tilrettelegging og utforming.

§ 6 Lokale torg og møteplasser

Ved planer og tiltak på lokale torg og møteplasser skal disse utformes med samme kvalitet som angitt i § 5.1. Det skal dokumenteres hvilke konsekvenser planen/tiltaket har for plassen, og hvordan plassens funksjon som møteplass ivaretas.

§ 7 Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling

Innenfor slike områder skal det ved utbygging knyttet til byutvikling etableres torg/møteplasser med kvalitet som angitt i § 5. Plassene skal behandles i stedsanalyse og sikres som friområde eller offentlig trafikkområde/torg – plass i reguleringsplan for områdene. De skal normalt ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Der hvor prinsipplassering av torg/møteplass er vist på plankartet, skal dette være retningsgivende for plasseringen ved detaljplanleggingen. I områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling skal tilstøtende byområdes behov for torg/møteplass vurderes og tas hensyn til ved planlegging for byutvikling.

Torg og møteplasser skal ivaretas slik:
- Dersom ikke annet er fastlagt i reguleringsplan, skal det for utbygging som omfatter mer enn 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke), sikres minst ett torg/én møteplass for hvert 20 000 m^2 BRA. Samlet areal for torg og møteplasser skal være minst 5 % av tiltakets totale BRA.
- For utbygging inntil 20 000 m^2 BRA (areal under terreng medregnes ikke) skal sikring og etablering av minst ett torg/én møteplass med kvaliteter i henhold til disse bestemmelsene sikres. Størrelsen på arealet vurderes nærmere.

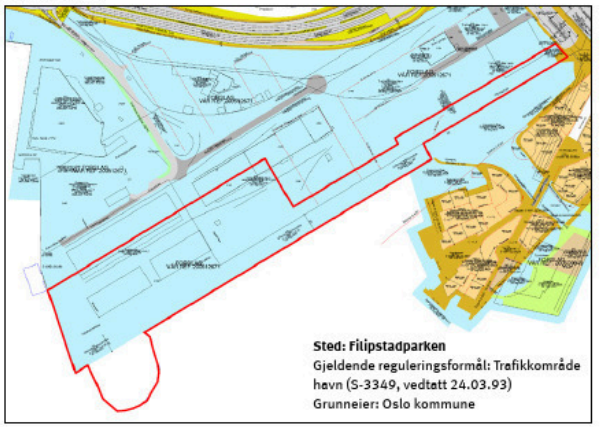
Torg og møteplasser skal ivaretas i tillegg til felles arealer for uteopphold knyttet til boligbebyggelse. Torg/møteplass skal lokaliseres på steder med god utsikt, gode solforhold og utformes med lett tilgang til offentlig gatenett eller gang/sykkelforbindelser. Terreng brattere enn 1:3 medregnes ikke i arealet. Kommunen kan kreve at et større areal avsettes dersom dette vurderes som nødvendig i det aktuelle området.

4. Reguleringsplaner og kommunedelplaner som tilsidesettes av kommunedelplan for torg og møteplasser

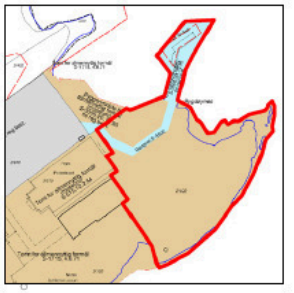
Nedenfor følger en oversikt over de av planens torg og møteplasser hvor vedtatt reguleringsplan er tilsidesatt av foreliggende plan. Reguleringsplanen anses her å være i strid med kommunedelplanens "byggeområde (torg/plass)" eller "byggeområde (annen overordnet møteplass)". På utsnittene av reguleringskartet vises avgrensingen av de områder hvor reguleringsplanen er tilsidesatt.

Innenfor disse arealene vil kommunedelplanens arealbruk gjelde foran reguleringsplanen, men den opphever ikke reguleringsplanen formelt. Dette må gjøres i et eget vedtak, eller i forbindelse med at ny reguleringsplan vedtas.

Bydel Frogner

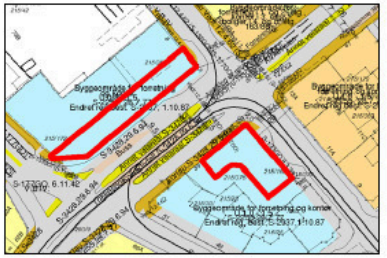


Sted: Filipstadparken
Gjeldende reguleringsformål: Trafikkområde havn (S-3349, vedtatt 24.03.93)
Grunneier: Oslo kommune



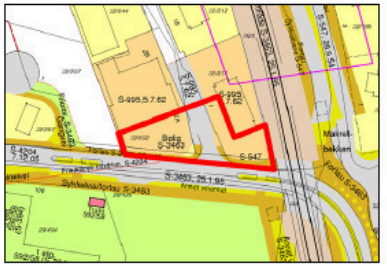
Sted: Bygdøynes
Gjeldende reguleringsformål: Byggeområde – tomt for allmennyttig formål (S-1715, vedtatt 04.08.71)
Grunneier: Norsk Sjøfartsmuseum

Sted: Majorstukrysset
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning/kontor
(S-2255, vedtatt 28.07.77)
Grunneier:
Veigrunn/Oslo kommune



Bydel Vestre Aker

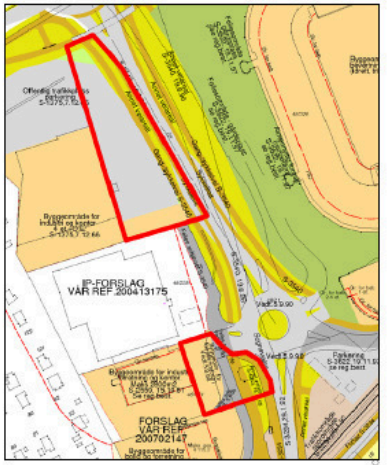
Sted: Makrellbekken
(Øvre Smestad vei 1 og 2A)
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-995, vedtatt 05.07.62 og
S-3463, vedtatt 25.01.95)
Grunneiere:
Smestad Nye Handelshus AS,
Øvre Smestad Handelshus AS

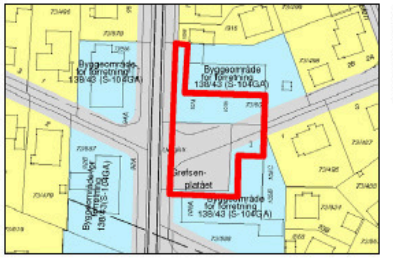


Bydel Nordre Aker

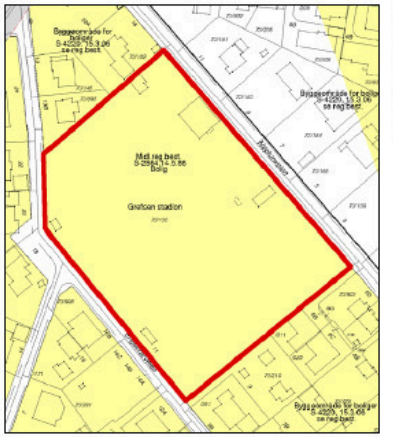
Sted: Sognsveien 66
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/
forretning/kontor
(S-2559, vedtatt 05.10.81)
Grunneiere:
Titas Eiendom AS,
Fram Realinvest AS

Sted: Sognsveien 72
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde industri/kontor,
trafikkområde parkering
(S-1375, vedtatt 24.03.93)
Grunneiere:
Norges Forskningsråd,
Norges Geotekniske Institutt



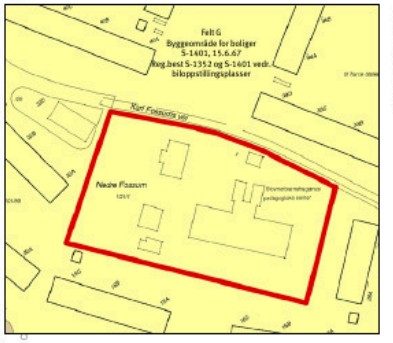


Sted: Grefsenplatået
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde forretning
(S-104GA)
Grunneiere: Veigrunn, private



Sted: Grefsen stadion
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(midlertidige reguleringsbe-
stemmelser, S-2864, vedtatt
14.05.86)
Grunneier: Oslo kommune

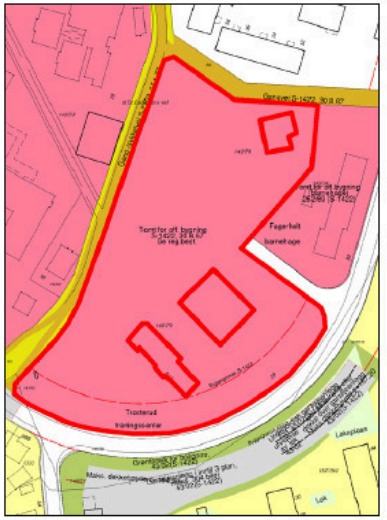
Bydel Stovner



Sted: Nedre Fossum gård
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde bolig
(S-1401, vedtatt 15.06.67)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF

Bydel Alna

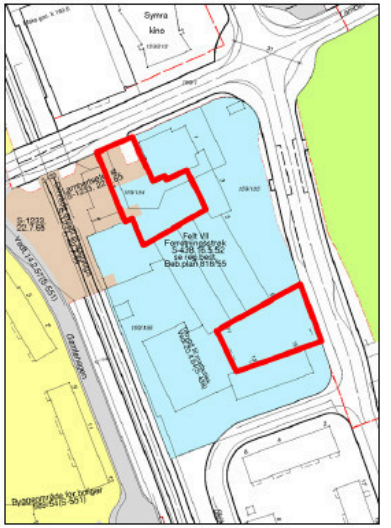
Sted: Trosterudvillaen
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (S-1422, vedtatt 30.08.67)
Grunneier: Oslo kommune



Sted: Haugerudparken
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – tomt for offentlig bygning (sosialsenter)
(S-1786, vedtatt 20.10.72)
Grunneier:
Omsorgsbygg Oslo KF



Bydel Nordstrand



Sted: Lambertseter torg
Gjeldende reguleringsformål:
Byggeområde – forretningsstrøk (S-438, vedtatt 16.05.52) og trafikkområde (Lambertseter stasjon) (S-1233, vedtatt 22.07.65)
Grunneiere:
OBOS Forretningsbygg AS, Langbølgen Borettslag

Bydel Søndre Nordstrand



Sted: Bakkeløkka
Gjeldende reguleringsformål:
Uregulert
Gjeldende arealbruk:
Byggeområde næringsområde i kommunedelplan for næringskorridor Oslo syd (Kdp. nr. 7, vedtatt 26.05.93)
Grunneier: Oslo kommune

5. Planbeskrivelse

Planens sammenheng med andre planer og annet planarbeid

Tabellen nedenfor gir en skjematisk oversikt over hvordan kommunedelplanen henger sammen med andre aktuelle planer som er vedtatt eller under arbeid pr. oktober 2009.

Sammenheng med andre planer og annet planarbeid – status pr. oktober 2009

Planoppgave	Vedtatt år/ under arbeid	Type sak	Geografisk avgrensing	Premiss for kdp t+m	Gir mål for kdp t+m	Koordinert med kdp t+m	Kdp t+m kan gi føringer
Oslomiljøet – byøkologisk program	2003	Politisk program	Oslo	X	X		
Kommuneplan 2008	2008	Kommuneplan	Oslo		X		
Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012	2009	Kommunal plan	Oslo	X	X		
Grøntplanen (revisjon)	Under arbeid	Kommunedelplan	Oslo			X	(X)
Kdp Alna miljøpark	Under arbeid	Kommunedelplan	Langs Alna				X
Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo	Under arbeid	Kommunedelplan	Indre Oslo			X	X
Samarbeidsprosjektet "Levende Oslo"		Samarbeidsprosjekt Oslo kommune og private aktører	Sentrum + +			X	X
Fjordbyplanen	2008	Planprogram	Sjøfronten	X		X	
Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG)	2006	Ikke lovfestet strategiplan	Groruddalen	X	X		
Strategisk grønnstrukturplan for Groruddalen	?	Ikke lovfestet plan	Groruddalen	X	X		
Vedtatte reguleringsplaner/kommunedelplaner (kdp) for avgrensete områder	Vedtatt	Reguleringsplaner/kdp	Ulike delområder	X			
Reguleringsplaner under arbeid	Under arbeid	Reguleringsplan	Ulike delområder			X	X
"Vakker by"	2005	Handlingsprogram	Oslo		X		
Designmanual for Oslo – Indre by. Versjon 01	Under arbeid	Handlingsprogram	Oslo			X	X
Gatebruksplanen	Under arbeid	Handlingsprogram	Sentrum + Hausmannskvartalene			(X)	(X)
Program for gateopprusting – Indre Oslo	Revideres	Handlingsprogram	Indre Oslo				X
Stasjoner og tilgjengelighet T-bane (T-baneprosjekt)		Handlingsprogram	Oslo			X	X
Belysningsplan for Oslo	Under behandling	Ikke lovfestet plan	Sentrum + +			X	X

Sammenhengen til kommunedelplan for blågrønn struktur i byggesonen (Grøntplanen)
Gjeldende Grøntplan ble vedtatt i desember 1993 og er under revisjon. Et revidert planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn juni – september 2009.

Grøntplanen omfatter til dels de samme arealene som kommunedelplan for torg og møteplasser. Planene har begge fokus på rekreasjon, parker og turveinett. Grøntplanen er likevel mer rettet mot fysisk utfoldelse og naturopplevelser enn kommunedelplan for torg og møteplasser. Denne understreker de sosiale aspektene ved rekreasjon, og tilrettelegging og utforming av plasser for å fremme god samhandling mellom mennesker. Grøntområdenes rolle som naturområder og tema biologisk mangfold omhandles i hovedsak i Grøntplanen.

De samme arealene kan altså inngå i begge planene, men med ulikt hovedfokus, og derfor med ulike bestemmelser. I slike tilfeller gjelder begge sett av bestemmelser.

Planens innhold

Planen har to hovedfokus:
1. Planen gir en struktur av torg og møteplasser som består av nye og eksisterende møteplasser, og forbindelser dem imellom. Torg og møteplasser både på overordnet og lokalt nivå inngår i strukturen. Arealbruken gis for de fleste plassene med juridisk bindende virkning, og det knyttes bestemmelser og retningslinjer til dem, for å sikre god tilrettelegging og kvalitet.

2. Planen stiller krav til torg og møteplasser for nye utbyggingstiltak. I utpekte "områder for etablering av torg og møteplasser ved byutvikling" formuleres disse kravene som juridisk bindende bestemmelser som må følges opp i reguleringsplan, mens de for øvrig gjelder som veiledende retningslinjer.

Planen fastlegger fem typer torg og møteplasser
Planen vektlegger spesielt "overordnete torg og møteplasser", som omfatter allment tilgjengelige uterom som er møteplass for minst ett byområde. "Byområde" omfatter flere lokale boligområder som fungerer i sammenheng, men som er mindre enn en bydel.

Eksempel på "byområder" er Ila, Briskeby, Høybråten, Bjørndal. Følgende typer torg og møteplasser er fastlagt, hvorav de fire første er definert som overordnete:

- ***Torg/plass,*** som i stor grad er det vi forbinder med bymessige plasser i indre Oslo og knyttet til sentra i ytre by. Ofte er den avgrenset av bebyggelse, eller eventuelt en annen klar fysisk avgrensing.

- ***Annen overordnet møteplass,*** som i hovedsak er grøntområder i sin funksjon som møteplasser. Dette kan være parker, store aktivitets-/lekeplasser for barn, større idrettsanlegg, skolehager, grøntområder langs byens største vassdrag, gårdsanlegg i først og fremst ytre by.

Grøntområdenes rolle som møteplasser er forskjellig i indre og i ytre by. I indre Oslo utgjør både torg/plasser og grøntområder ofte klart avgrensete arealer, som helt eller til stor del fungerer som møteplasser. I ytre by er grøntstrukturen mange steder sammenhengende, og møteplassene utgjør mindre, fysisk ikke klart avgrensete arealer inne i grøntområdene. Konsentrasjonen av ulike aktiviteter, gjerne også inntil skoler og andre lokale funksjoner, kan utgjøre grunnlaget for møteplassen. Også grøntområdene langs de åtte viktigste vassdragene i byen (Ljanselva, Alna, Akerselva, Ellingsrudelva, Hoffselva, Mokrellbekken, Mærradalsbekken, Lysakerelva) har samme karakter av grøntdrag med punktvise møteplasser.

Grøntområdene langs Oslos vassdrag, langs fjorden, og også andre grøntområder, er sentrale for byens biologiske mangfold. Tilrettelegging av møteplasser og ferdsel i disse områdene må avveies mot naturverdiene. Dette gjelder særlig hvor torg og møteplasser berører områder i kommunens naturdatabase, se eget vedlegg "Temakart naturområder". Nærheten til vann er også viktig for byens særpreg og identitet, og ferdsel og opphold ved sjøen og vassdragene er en viktig kilde til opplevelser.

- ***Strøksgate eller annen gate som skal tilrettelegges som møtested*** er en gate utenfor sentrum med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud. De har en viktig funksjon som møtested på hele eller deler av strekningen, men også som viktige transportårer for offentlig transport. Til slik gate defineres

i denne planen også tilstøtende allment tilgjengelige sidearealer som skal tilrettelegges og utformes for å øke gatens attraktivitet som møtested.

- ***Overordnet forbindelse*** er en overordnet turvei eller annen viktig fotgjengerforbindelse til og mellom byens torg og møteplasser. Viktige er også forbindelsene langs sjøen og vassdragene. Det er de overordnete forbindelsenes rolle som sammenknytning av møteplasser, eller i rollen av selv å være møteplass, som er begrunnelsen for at de tas med i dette planforslaget.

- ***Lokalt torg/møteplass*** er en plass som er viktig som bruksområde for et mindre område enn et "byområde". Disse plassene er utpekt dels som et resultat av medvirkningsprosessen i bydelene, i indre Oslo supplert med en analyse på ortofoto av eksisterende og potensielle plassrom. Innspill fra publikum er også vurdert. Skolegårder er definert som lokale møteplasser.

Kriterier for utpeking av overordnete torg og møteplasser i planen
Både overordnete og lokale torg og møteplasser er viktige for sine brukere. Ofte har de både overordnete og lokale roller. Det har likevel vært vurdert som fornuftig med en prioritering av det store antallet plasser (totalt over 1000), slik at materialet blir lettere håndterbart ved bruk og oppfølging av planen. Inndelingen kan være et utgangspunkt for prioritering av gjennomføring av nye eller oppgradering av eksisterende møteplasser.

Som grunnlag for inndelingen i overordete og lokale torg og møteplasser i planen ligger en vurdering av følgende forhold:

- rolle: steder som har en rolle som møteplass for et "byområde" som er større enn et "boligstrøk" men mindre enn en bydel
- størrelse: områdene må ha en viss størrelse som gir rom for en viss bredde i mulig aktivitetstilbud. Nødvendig størrelse antas å være større i ytre enn i indre by
- avstand til møteplass: avstand fra bolig/arbeidsplass til møteplass må være så kort at plassen oppleves tilgjengelig og blir brukt. Avstanden antas å kunne være noe større i ytre enn i indre by. Den må korrigeres for vesentlige barrierer
- alle møteplasser langs Oslos åtte hovedvassdrag er i utgangspunktet definert som overordnete
- idrettsanlegg med kunstgressbane defineres som overordnete møteplasser
- tilgjengelighet til et byområde og grad av offentlighet
- lokale prioriteringer: ønsker fra bydelene
- lokalt behov I: vurdering av bydelens særskilte behov og utfordringer knyttet til bl.a befolkningssammensetning, bystruktur og lignende
- lokalt behov II: vurdering av bydelens behov knyttet til prioriterte grupper (barn, unge, eldre osv.)
- gjennomførbarhet: de samarbeidende etatenes vurdering av gjennomførbarhet/samsvar med prosjekter på gang
- forhold til reguleringsstatus: forslaget bør ikke være i strid med nylig vedtatt reguleringsplan (til f.eks. byggeområde)
- et håndterbart antall overordnete plasser per bydel er anslått til mellom 15 og 25

Juridisk bindende bestemmelser skal sikre høy kvalitet og tilrettelegging for utik bruk.
Det er fastlagt dels generelle bestemmelser som gjelder alle torg og møteplasser, dels bestemmelser som knytter seg til de enkelte typer plasser. Etablering av nye allment tilgjengelige møteplasser ved større utbyggingsprosjekter sikres også i bestemmelsene.

Bestemmelsene skal sikre høy kvalitet ved bl.a. offentlig tilgjengelighet, biologisk mangfold, stedsidentitet, minste arealstørrelse, tilrettelegging for variert bruk og for ulike brukere, universell utforming, trygghet, vegetasjon og vann, sol-, lys- og klimaforhold, frihet fra støy og forurensing, tilrettelegging for sitteplasser.

Planen omfatter både eksisterende og nye torg og møteplasser
De fleste eksisterende torg og møteplasser er planmessig sikret fra før. Vanligvis er de regulert til trafikkområder eller friområder. Men reguleringsbestemmelsene har oftest lite fokus på plassene som møteplasser, og de suppleres derfor med denne planens bestemmelser. I planen er disse torg og møteplassene vist som ***"Eksisterende torg/møteplass – reguleringsplan opprettholdes"*** Dette gjelder også i de situasjoner hvor torg og møteplasser er regulert til byggeområder, med bestemmelser og eventuelt byggegrenser som sikrer offentlig tilgjengelig areal. I de fleste slike tilfeller anses torg/møteplass sikret, supplert med kommunedelplanens bestemmelser.

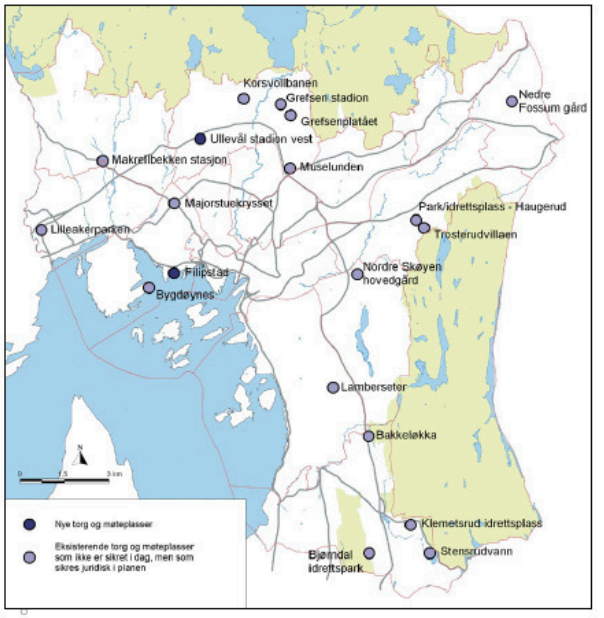
I sentre som er regulert og bygd ut i en sammenheng inngår ofte torg/plass. Det er vanlig at slike plasser ikke er regulert til formålet, men vist som ubebygd del av tomta, som i sin helhet er regulert til byggeområde. For å ivareta et utendørs allment tilgjengelig torg som ikke gjenbygges i slike sentra, er det gitt en bestemmelse om dette.

Torg og møteplasser som er vedtatt i reguleringsplan men ikke opparbeidet, er vist på plankartet med et eget symbol.

Enkelte eksisterende torg og møteplasser er ikke sikret planmessig og sikres i denne planen. De er fastlagt som ***"ny eller eksisterende plass – reguleringsplan tilsidesettes"*** som også omfatter nye plasser. I de tilfeller det gjelder en eksisterende plass kan den være uregulert eller regulert til byggeområde men ikke bygd ut. I disse tilfellene settes gjeldende reguleringsplan til side og erstattes av denne planen, med sine bestemmelser og retningslinjer. Kartet under viser en samlet oversikt over planens nye og eksisterende torg og møteplasser.

På side 13 - 17 er vist de torg og møteplasser hvor reguleringsplan er satt til side og erstattes av foreliggende plan.

Område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
For å sikre at behov for torg og møteplasser blir ivaretatt ved nye utbyggingsprosjekter er det definert "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" som er fastlagt som byggeområder med bindende bestemmelser. Dette er områder hvor det foreligger vedtak eller forslag om byutvikling, og hvor det pågår eller kan forventes bli satt i gang planlegging, og hvor et viktig moment er at det skal etableres torg og møteplasser som del av en ny allment tilgjengelig byromsstruktur. Hensikten med bestemmelsen er ikke å fastlegge områder hvor det skal skje byutvikling, men hvor en eventuell byutvikling vil utløse krav til torg/møteplasser.



Oversikt over nye og eksisterende torg og møteplasser som sikres juridisk i planen.

I enkelte av områdene er torg og møteplasser fastlagt konkret, i enkelte er de vist som prinsipp, og i enkelte er plassering og omfang ikke avklart. Dette fremgår av plankartene. Avgrensingen av områdene er vurdert og eventuelt justert i forhold til om krav om torg og møteplasser er relevant. Følgende områdetyper er tatt med:

- knutepunktområder ifølge kommuneplan 2004
- områder med vedtatte områdeprogram
- områder for regulering til "bymessig utvikling" som del av småhusstrategien fra 1997
- område for "Områdeanalyse Sinsen"
- øvrige stasjonsnære områder med utviklingspotensial, se Plan- og bygningsetatens utredningsforslag "Boligutvikling i stasjonsnære områder" datert februar 2006
- Filipstad innenfor fjordbyområdet
- "institusjonelle utviklingsområder" i forslag til kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo
- enkelte andre utviklingsområder (bl.a. Majorstulokket, Kværnerbyen, Bjerke – Løren osv.)

Bestemmelsene som knyttes til "områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling" stiller krav om at det skal sikres minst et torg/én møteplass for hver 20 000 m^2 BRA i bebyggelsen, med et areal på minst 5 % av bruksarealet. Minste størrelse på et torg/én møteplass skal være 1 daa, som også er 5 % av 20 000 m^2.

En grov gjennomgang av enkelte aktuelle utviklingsprosjekter viser at størrelsen på offentlig tilgjengelige torg og møteplasser varierer mye, liksom arealandel avsatt til formålet. I større prosjekter (over 100 000 m^2 BRA) er det som regel avsatt areal til formålet. I Lodalen – Kværnerområdet er andelen offentlig plass/park i underkant av 7 %, i Ensjø ca. 17 % pluss gater og i Bjørvika 39 % pluss gater. I mindre prosjekter (mellom 5000 m^2 og 40 000 m^2) er det ofte ikke satt av offentlig tilgjengelig plass i planen, noe som kan ha med den konkrete situasjonen å gjøre.

Et byggs BRA sier vanligvis noe om bruksintensiteten, det er konkret og lett forståelig, og er derfor vurdert som et gunstig grunnlag for å stille krav om torg og møteplasser.

Minstekravet på 1 daa areal for nytt torg/møteplass og en minste bredde på 25 m antas å kunne sikre nok størrelse til at man kan få en viss variasjon i typene aktiviteter, og samtidig unngå opplevelse av privatisering av arealet. Eksempler på plasser på omtrent denne størrelsen er Knud Knudsens plass på St. Hanshaugen og den runde plassen på Dobloug løkka.

Bestemmelsen om torg/møteplass i nye prosjekter gjelder i tillegg til krav om felles utearealer knyttet til boligutbygging, fordi det er arealer med i stor grad ulik rolle.

Områder med behov for torg og møteplass er vist på plankartene og er gitt veiledende retningslinjer som skal fokusere på behovet og på hvordan det kan imøtekommes. Som utgangspunkt er valgt en norm på 200 m avstand i indre Oslo og 300 m i ytre by for hvor lang maks avstand (i luftlinje) alle i byen bør ha til nærmeste torg eller møteplass. På plankartene vises med egen skravur de større sammenhengende områdene i byen med større avstand enn dette til nærmeste overordnete eller lokale møteplass, og som defineres som "områder med behov for torg og møteplass".

Luftlinjeavstandene 200 m og 300 m betyr 30 – 50 % lenger reell gangavstand, og kan betraktes som en rimelig gangavstand til holdeplass for buss og trikk. Torg/møteplass er et gode for allmennheten hvor kravene til tilgjengelighet bør kunne sammenlignes med bl.a. offentlig transport og ordinære friområder.

Det foreslås som retningslinje at det ved utbygging over 20 000 m^2 BRA i disse områdene bør sikres minst ett torg/møteplass, og at behovet vurderes i utbygging under 20 000 m^2 BRA.

Det er i typiske villastrøk i Oslo vest og på Nordstrand at de største sammenhengende "områder med behov for torg og møteplass" finnes. Dette samsvarer også med områder med generelt svak dekning av utearealer for allmennheten. Holmenkollen og Vinderen – Smestad peker seg ut som de to største områdene. Mindre områder med svak dekning finnes i småhusområder i hele byen, og i den tette byen på Frogner og Majorstua.

Eksempler på typer torg og møteplasser

TORG/PLASS



Sæter



Furuset senter



Damplassen, Ullevål

ANNEN OVERORDNET MØTEPLASS



Årvollidammen



Nordre Lindeberg gård



Haraløkka, Bøler

Eksempler på typer torg og møteplasser

GATE



Bogstadveien



Markveien, Grünerløkka



"Gladenggata" planlagt som nye Ensjøs handlegate

FORBINDELSE



Turvei D2, Ensjø





Turvei langs Akerselva, Åmot bru til venstre (Grünerløkka)



Turvei langs Alna på Ammerud

Eksempler på typer torg og møteplasser

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de små perlene



Badedammen, Grorud



Valkyrie plass, Majorstuen



Skolegård, Bjølsen skole

LOKALE TORG OG MØTEPLASSER - de mange perlene



Sørli plass, Enerhaugen



Eldrepark, Manglerud



Kirkegård, Gamle Aker kirke

6. Utfordringer

6.1 Byens møteplasser

Byens møteplasser i det offentlige uterom er varierte og omfatter alt fra plasser og parker til balløkker og bydelstorg. Hver enkelt bruker påvirker byens sosiale møteplasser, gjennom sin bruk og adferd knyttet til uterommene. Til sammen bidrar dette til et komplekst samspill mellom møteplasser og brukere.



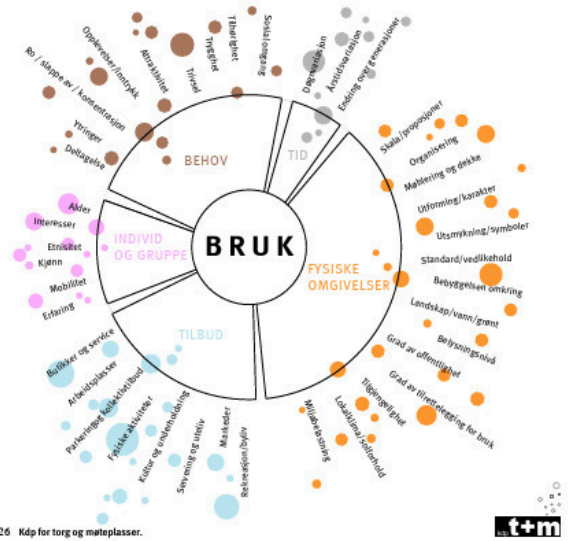
DEFINISJON
Byens uterom skal være åpne, tilgjengelige og for alle
I beskrivelsen av byens uterom, brukes betegnelser som offentlig og allmenn. Begge sier noe om grunnleggende kvaliteter ved byens uterom. Ordet offentlig er en motsats til privat og man mener gjerne åpent tilgjengelig. Ordet allmenn kan forstås som "for alle". Ordene allmennhet – allemannsrett – allemannseie, som alle har forstavelsen allmenn, spiller på fellesskapets rettigheter.

Herav følger planens definisjon:
"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten".

BYENS UTEROM
Arenaer for ulike møter
Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke.

De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente.

"Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten"



Faktorer som påvirker bruken av uterommene.



I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre.



"A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence" Aristoteles



Møtet med det ukjente
Ulike sosiale og kulturelle tilhørigheter og fellesskap, ulike interesser, behov og preferanser, alder, kjønn osv. påvirker hvordan man opptrer, forholder seg til og bruker omgivelsene. Bykultur og byliv utvikler seg variert, fra sted til sted. Noen byområder fremstår med en mer homogen bykultur, andre er mer sammensatte.

I mange bymiljøer opptrer brukere ofte i "parallelle verdener". Man er tilstede samtidig på samme sted, men oppholder seg der uavhengig av hverandre. Det skjer ingen direkte interaksjon og samhandling. Likevel innebærer tilstedeværelsen en tilvenning til det ukjente, der toleransegrensene for ulikhet justeres. Aksept av og fortrolighet til det fremmede, skjer som en gradvis læring. Dette er et første og viktig ledd i en mulig integreringsprosess mellom ulike mennesker. Den sosiale og kulturelle læringen skjer gjerne ubevisst, men forståelsen av normalitet og ulikhet utfordres og justeres. Dette påvirker også den enkeltes oppfattelse av seg selv som individ i forhold til de andre og derav endret praksis i det offentlige rom.

Ulikhet – en del av byens vesen
I "Politikken" skriver Aristoteles: "A city is composed of different kinds of men; similar people cannot bring a city into existence". Dette kan oversettes slik: "En levende by er sammensatt av ulike typer mennesker; like mennesker skaper ikke en by". I dette utsagnet definerer Aristoteles ulikhet til å være en del av byens vesen. Motsetninger er et uttrykk for byens mangfold og liv.

Hvis vi erkjenner at møter mellom ulike mennesker er en del av byens grunnleggende vesen, og at det ligger en verdi i denne ulikheten, får også det offentlige uterommet en sentral rolle i byen. Som arena der ulike mennesker møtes, ligger byrommenes kanskje største utfordring: Hvordan fremme tilstedeværelse av nettopp forskjellige mennesker med ulike preferanser og behov? Om møter skjer eller ikke, kan bare til en viss grad påvirkes av ulike tiltak og tilrettelegginger. Men først og fremst handler dette om fremming av en tolerant og inkluderende bykultur. En forutsetning er at byområder fremtrer som tilstrekkelig varierte, med en intensitet og bredde i tilbudene som trekker mange og ulike brukere til seg.

Bredde i rekreative tilbud bidrar til variert byliv

Utvalget av rekreative tilbud påvirker bylivet. Tilstedeværelse av handel, service, kulturtilbud, ulike serverings- og utelivstilbud og arrangementer trekker folk til seg. Oslos sentrumsområde kan betraktes som en sammenhengende arena for ulike former møter i det offentlige rom. Området har betydning som møteplass både for tilreisende og hele Oslo. Andre steder i byen som har denne intensiteten og det fortettede bylivet kan være større knutepunkt, regionale sentra og strøksgater. For øvrig vil innelukkede kjøpesentre også kunne ha denne karakteren for deler av døgnet.





*Analysekart for indre Oslo som viser **konsentrasjonen av tilbud** av butikker, kaféer, restauranter, teater, kino, utstillinger og andre kulturtilbud (fra gult til lilla). Byrom, parker, sjø- og elvefronter og andre uterom som del av byens rekreative arenaer inngår ikke i analysemodellen. Konsentrasjonen av tilbud gir også et bilde av intensitet i byliv. Kartet er utarbeidet av PBE, og baserer seg på foretaksregister og andre GIS-data.*

NABOLAGETS MØTEPLASSER

Nabolagets møteplasser prioritert i planen

I denne kommunedelplanen er fokus rettet mot bydelenes og nabolagets arenaer. Byens møteplasser fungerer gjerne både som møteplasser for beboere i nabolaget og for folk fra andre steder i byen. Denne sammensatte og mer overlappende bruken, der nabolagets arenaer har mange brukere med ulik tilhørighet til nabolaget, gir ulike uttrykk for måter å forholde seg til nabolaget på. ("By og byliv i endring", Edward Robbins).

Denne planen fokuserer særlig på barn, unge og eldre.





Høy mobilitet for store deler av byens befolkning gir gode muligheter til å ta i bruk steder langt fra egen bopel. Spesialiserte behov og ønsker tilsier at svært mange forflytter seg aktivt også ved bruk av hverdagslivets møteplasser. Tilbud i nærmiljøet konkurrerer med tilbud andre steder i byen og nærhet er for mange ikke en avgjørende faktor ved valg av møtested.



Fleksibel nabolagsplass som brukes mye til ballspill mm. om sommeren og skøyting om vinteren.

Barn, unge og eldre i fokus

Ved særlig å fokusere på nærmiljøets arenaer tilgodeser man grupper som har begrenset mulighet til å forflytte seg og velge møtested, eller som av ulike årsaker har større behov for møteplasser i nærmiljøet og ulike former for lokal tilknytning.

Grupper som anses å bruke nærmiljøet mest aktivt er barn, unge og eldre, samt voksne som i mindre grad er i arbeid for en kortere eller lengre periode.

Grad av mobilitet påvirker hvilke steder som tas i bruk og kan til en viss grad knyttes til hvordan man forflytter seg. I oppveksten øker aksjonsradiusen med alder. Fram til man blir voksen er barn og ungdom i stor grad knyttet til nærområdenes arenaer og det kollektive transporttilbudet. Aksjonsradiusen avtar igjen for eldre.

Nabolagsarenaer er i stor grad bruksarenaer

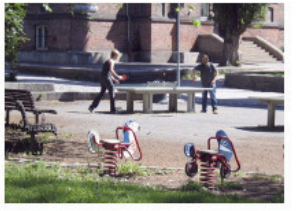
Nabolagets plasser kan være svært forskjellige for ulike grupper mennesker. Men noen behov anses som grunnleggende:

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge
- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet
- attraktive urbane møteplasser

For å kartlegge slike arenaer ble det som del av planarbeidet gjennomført en omfattende medvirkningsprosess i samarbeid med bydelene.

Utvikling av møteplasser i det offentlige rom

I det følgende drøftes ulike sosiale og fysiske utfordringer knyttet til utvikling av møteplasser i det offentlige rom. Kommunedelplanens forslag til strategi på disse utfordringene er angitt i blå tekstbokser.



6.2 Sosiale utfordringer

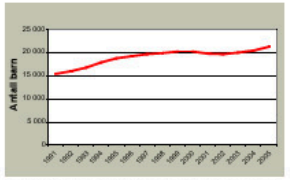
BY- OG BYLIV I ENDRING

Byrekreasjon og hverdagsliv

Som en følge av internasjonale urbanisringstendenser, sterk sentralisering og tilflytting til de største byene, er byens attraktivitet som bolig- og rekreasjonsarena økt. Preferansene er endret og en større del av rekreasjonen skjer i selve byen. Fremveksten av urban rekreasjon er både knyttet til det forhold at flere bor sentralt i byen, men også regionens bruk av disse arenaene. Mange og små leiligheter i indre by medfører at nærområdets arenaer blir en forlengelse av de private arenaene. Det faktum at barnefamilier generelt i større grad velger å bo sentralt i byen, medfører at andelen barn i indre by øker.

Ved at hverdagslivet i større grad utspiller seg i sentrale byområder, endres til dels behovene. Å kunne ta i bruk nærområdene ytterligere for opphold, lek og aktivitet aktualiseres. Den byrekreative bruken skjer i stor grad som uorganisert bruk, i et samspill knyttet til uterommene, andre tilliggende tilbud og bolig- og næringsarenaer. For mange inngår lokale tilbud som kaffebarer og uteservering som del av hverdagslivet. Parkene benyttes aktivt både på dag- og kveldstid.

Intensivert bruk av begrensede sentrale områder og ulike brukergruppers behov kan til dels være i konflikt med hverandre. Ulike segregeringstendenser og innvandring bidrar til å forsterke konkurransen om tilgang til attraktive utearealer. Gentrifisering, som uttrykk for en av flere segregeringstendenser, der nye ressurssterke beboere inntar tidligere arbeiderstrøk i byen som Grünerløkka og Grønland, medfører endrede forbruksmønstre og uttrykk som spesialiserte handels- og servicetilbud, kaffebarer o.l. En mer ensidig bruk av uterommene kommer til syne i homogene boligområder. De multietniske bymiljøene innebærer også nye uttrykk og påvirker gateliv, vareutvalg og typer gateutsalg og markeder.



Figuren viser at andelen barn (0 - 15 år) i indre by er økende.

Nye behov

Et annet forhold som påvirker bruken er endrede sosiale relasjoner. Mange enslige og aleneforeldre velger å bo sentralt i Oslo. En mer utflytende grense for hvor og når arbeid finner sted, der skillet mellom arbeid og fritid er mer utydelig, bidrar til ny bybruk. Spesialiserte bybrukere forflytter seg aktivt rundt i byen og er selektive i forhold til omgivelsenes attraktivitet. Kontakt og relasjoner utvikles gjennom ulike sett av nettverk, og er ikke i like stor grad knyttet til geografisk nærhet som tidligere. "Image" knyttes både til type aktivitet og sted og gir signaler om ønsket identitet og tilhørighet. Hurtige endringer i valg av arenaer, danner motsats til mer stabil bruk knyttet til nabolagsarenaer for lek og opphold.

Stor bredde i typer møteplasser vil gi rom for å dekke ulike brukergruppers behov og et variert og intensivert byliv som kan endre seg over tid og dekke fremtidige behov.

PLANSTRATEGI

Gjennom utvelgelsen av en overordnet struktur for torg og møteplasser bidrar planen til at hver bydel får et variert utvalg av møtesteder som ivaretar et intensivert og mangfoldig byliv og som dekker flere brukeres behov. I indre by prioriteres leke- og aktivitetsarenaer. I ytre by prioriteres møteplasser for mange og ulike brukere, med nærhet til andre typer tilbud og etablerte sentre.

Utvikling av arenaer for aktivitet og mer uorganisert bruk vektlegges og fanges opp i bestemmelse.

Gode eksempler på tilrettelegging for allsidig bruk og aktivitet vises i verktøykassen.

Identitet og tilhørighet er grunnleggende faktorer for trivsel.



"Jibbepark" (snowboard) på Grünerløkka, eksempel på ny bruk av park vinterstid.



Akebakke i urban setting, utradisjonell bruk av byrommet, Amsterdam.



Den blå stenen i Bergen har blitt selve symbolet på en møteplass.



IDENTITET OG TILHØRIGHET

Å kunne knytte tilhørighet til steder i byen, er viktig for opplevelsen av å høre til og inngå som en del av samfunnet. Mange og ulike brukeres behov bør i denne sammenheng tilgodeses. Menneskers identitet kan knytte seg til sosial og kulturell tilhørighet og til ulike grupper. Kleskode, adferd, ulike hilseformer, talemåter, språk og etnisitet signaliserer tilhørighet. Dette kommer til uttrykk i valg av møteplasser og hvordan plassene brukes. Lokale møteplasser kan legge til rette for sosial omgang i hverdagen.

Identitet kan knytte seg både til steder og minner knyttet til disse. Parker og plasser, kulturhistoriske anlegg, statuer, symboler, bylandskap og elver er identitetsskapende elementer i byen. Eksempelvis bidrar gårdsanleggene i ytre by til lokal identitet. Det er behov for både å ta vare på og videreføre eksisterende steders identitet og å revitalisere steder gjennom å fremme ny identitet.

Lokal medvirkning i planarbeidet har påvist steder i byen med identitet og lokal egenart. Den overordnede strukturen av møteplasser fanger opp mange av disse stedene.



Offentlige uterom tas i bruk på nye måter.

PLANSTRATEGI

Retningslinjene gir prosesskrav for lokal medvirkning, for detaljplanleggingen av planforslagets møteplasser, som også fremmer tilhørighet til møteplassene.

Bestemmelse fastlegger at tiltak på torg og møteplasser tar utgangspunkt i natur, vann, kulturminner og andre stedlige karaktertrekk. Bruk av identitetsskapende elementer ved utforming av møteplasser, som "den blå sten" i Bergen, eksemplifiseres i planens verktøykasse.

DEN FLERKULTURELLE BYEN

Oslo har de siste tiårene endret befolkningssammensetning mot et mer flerkulturelt samfunn. Bydeler som Søgene, Grünerløkka og Gamle Oslo har lenge hatt en etnisk



sammensatt befolkning. De senere år har bydeler som Søndre Nordstrand og bydelene i Grorudalen fått økt andel av innvandrere. Det er imidlertid store forskjeller i bydelenes andel flerkulturelle innbyggere.

Større bredde i befolkningssammensetningen gir ny bruk av uterommene. Flere byforskningsprosjekter har søkt å gi svar på om byens uterom legger til rette for integrasjon mellom ulike brukergrupper eller ikke. Som vedlegg til planen drøfter rapporten "Møtesteder i multietniske bymiljøer" typer møteplasser som har potensial som integrasjonsarenaer.

Rapporten viser blant annet at:

- For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom. Dette for å sikre allsidig bruk og og legge tilrette for flere grupper samme sted.
- Større parker og parsellhager er utendørs møtesteder der omgang med familie og venner står sentralt.
- Menns møtesteder knytter seg i større grad til urbane byrom som gater og plasser.
- Kvinners bruk av uterommene er i større grad knyttet til hverdagsliv, innkjøp og husholdning.
- Parsellhager er viktige møteplasser for kvinner i multietniske bymiljøer.
- Grønland er et særskilt intensivt, flerkulturelt byområde, attraktivt for hele regionen. Byområdets særskilte multietniske urbanitet og spesialiserte handel, gir tilhørighet for mange.



- Konsentrasjon av moskeer og andre trossamfunn bidrar også til denne attraktiviteten.
- Andre former for "fritidskultur" gir andre forutsetninger for bruk av uterommene. Parsellhager er viktige arenaer for samvær.
- Ikke - kommersielle tilbud som bibliotek og fritidsklubber er viktige innendørs møtesteder.
- Gentrifisering og fortetting i indre bys multietniske bydeler har gitt økt konkurranse om bruken av uterommene.

For de multietniske byområdene er det særskilt behov for bredde i utvalget av typer byrom.



Parsellhager er viktige møteplasser.

PLANSTRATEGI

Møteplassene som inkluderende arenaer for mange og ulike brukere skal vektlegges, ved at det tilrettelegges for opphold for ulike brukergrupper samme sted.

Ved utvelgelsen av overordnede torg og møteplasser er dette tatt spesielt hensyn til ved bredde i utvalget av typer steder, med ulike roller og bruk. Retningslinjene åpner for parsellhager som del av denne strukturen.

Forhold som berører utforming av uterom og tilliggende bebyggelse, fanges opp i bestemmelser, retningslinjer og verktøykasse. Eksempelvis størrelse, åpne, oversiktlige uteareale og flere, varierte oppholdssoner som kan legge til rette for sambruk av uterommene.

Verktøykassen og rapporten "Møteplasser i multietniske utemiljøer" drøfter ytterligere tiltak knyttet til dette.

BARN OG UNGE

Konkurranse mellom ulike formål

Barn og unge utfolder seg både gjennom organisert og uorganisert bruk. Barn og unge som ikke i like stor grad har organiserte aktiviteter, er i større grad avhengig av bydelens øvrige møteplasstilbud.

Generell fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder. Steder av betydning for den uorganiserte bruken er gater og plasser, parker, ulike friarealer, "hundremeterskoger", gang- og sykkelveier, skolegårder, barnehager og andre felles uteanlegg. I stor grad er disse arealmessig sikret, men uregulerte grøntområder og ubebygd regulert grunn kan være arealer i fare for gjenbygging.

Fortetting av indre og ytre by tilsier økt fokus på barn og unges leke- og aktivitetsområder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen sikrer i stor grad regulerte og uregulerte friarealer fra å bli gjenbygd. Arealmangel legger press på bruken av friområdene og ønsket om å benytte disse til utbygging for offentlige formål. Tilliggende boligbebyggelse, skoler og barnehager vil kunne ha behov for tilgang til disse utearealene. Det er nødvendig å unngå at to viktige samfunnsnyttige tilbud, som eksempelvis barnehager og friområder utvikles på bekostning av hverandre. For å unngå dette må "grå" arealer eller transformasjonsområder sikres til disse formålene.

Planen viser skolenes utearealer som lokale møteplasser. For indre by er et særskilt fokus på uteareale ved skoler og barnehager nødvendig.

Tilrettelegging for barn og unge har i stor grad handlet om lekearealer med ulike skjermingstiltak, som gjerder, trafikksikkerhetstiltak og annen skjerming mot støy og forurensning. Men oppvekst i by krever at nabolag og by gradvis "tas i besittelse" og inngår som del av barn og unges arena for selvstendighet (jf. Maria Nordström "Barn i stan?", Stadsmiljørådets skrift). Ved at barn og unge trekkes inn i alle deler av bylivet, bidrar dette til flerbruk av byrom . Tilrettelegging for lek bør også inkludere voksne, som gjerne er tilstede der barn og unge er. Døgn-, uke- og årstidsvariasjon gir muligheter for å ta i bruk arealer som til andre tider kan være utilgjengelige, som parkeringsplasser ved kjøpesentre. Attraktive steder med tilrettelegging bør fungere som noder i bystrukturen, gjerne ved krysningspunkter eller med annen variert aktivitet (jf. Dag Yttri, Helsevernetaten).

Barn og unge lite synlige i byplanleggingen

Generelt har barn og unge begrensede muligheter til å fremme og få gjennomslag for sine synspunkter i byutviklingen. I bydelene er det opprettet egne ungdomsråd som fungerer som høringsinstans, blant annet i forbindelse med behandling av plan- og byggesaker. Gruppen har få ressurser og opplever å bli tatt hensyn til i begrenset grad. Som ledd i å kartlegge barn og unges behov, har Norsk Form startet prosjektet "Barnetråkk".





PLANSTRATEGI

Planen sikres planmessig steder av betydning for barn og unge. Bestemmelsene fastlegger kvalitetskrav som skal sikre barns og unges behov.

Ved tilrettelegging av møteplasser skal det særskilt tas hensyn til barn og unges muligheter for fri utfoldelse, lek og aktivitet gjennom prioritering av størrelse på arealer, lokalisering, egnethet og utforming. Lokale barnetråkkregistreringer vil kunne kartlegge hvor barn og unge ferdes, samt si noe om bruk, interesser og behov. Løsninger som fremmer muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne skal prioriteres.

Gode eksempler vises i verktøykassen, blant annet på temporær bruk som ledd i å forankre og utteste ny bruk.

ELDRE

Møteplasser legger tilrette for tilhørighet og sosial omgang lokalt

Eldre er i økende grad en aktiv, mobil og ressurssterk gruppe, men store forskjeller eldre imellom gir varierte behov. Ulike interesser, store forskjeller i økonomi, helse og tilgang på bil og andre transportmidler, gir svært ulik bruk og tilknytning til nærmiljøet. For mange eldre er trygge uterom, butikker og andre service- og kulturtilbud i nærmiljøet avgjørende for dagligliv og sosialt nettverk. Møteplasser i nabolaget vil for mange legge grunnlaget for ulike fellesskap. De mange lokale møteplassene er her svært viktige.

Gater og andre steder med ferdsel og aktivitet kan være gode steder å komme i kontakt med andre. Uformelle møter skjer gjerne i overgangssonen mellom ute og inne, der andre tilbud finnes, kjøpesentre, kaféer, forsamlingslokaler, bibliotek, eldresenter o.l. Dette er steder det i større grad bør legges tilrette for opphold og sittemuligheter.

Eldresentrene vil for mange danne grunnlaget for daglig livskvalitet, gjennom sosial omgang og aktiviteter. Offentlig tilgjengelige uterom knyttet til lokalsentre og eldresentre, vil gi eldre opplevelser, stedstilhørighet og følelse av trygghet. For mange eldre som har nedsatt funksjonsevne, er det viktig å kunne kontrollere/mestre mindre "byer" i byen.

Andre viktige møteplasser for eldre er turstier og utsiktspunkter, parker, grøvplasser og andre grøntområder, samt områder tilrettelagt for aktiviteter som eksempelvis kulespillet petanque o.l.

Økt tilgjengelighet fremmer mobilitet

Ved å tilrettelegge for økt tilgjengelighet, opphold og rikelig med sittemuligheter ved uterom i nærmiljøet, økes mobiliteten og aksjonsradiusen til fots. Dette gir fysiske og psykiske helsemessige gevinster og øker livskvaliteten for den enkelte. Enkle fysiske tiltak som å redusere høye kanter, ujevnheter og andre hindre , samt etablere fysiske ledelinjer og orienteringspunkter, fremmer tilgjengeligheten.

Å iaktta og være deltagende

Eldre har, som andre aldersgrupper, et variert behov. Møteplasser som favner en større bredde i befolkningen, uavhengig av alder, kjønn, kultur og etnisitet, må by på sammensatte tilbud. Ved utformingen av møteplasser er det behov for større fokus på variasjon av rolige og aktive soner, der både å iaktta og være deltagende er ivaretatt innen samme møtested, en kvalitet som trolig eldre vil sette spesielt pris på.

Trygghetsfølelsen er viktig

Et viktig trygghetsfremmende tiltak er belysning. Både belysningsnivå, hvilke områder som belyses og hvordan lyset rettes, blant annet ved å kunne se ansiktene til andre, påvirker opplevelsen av uterommet ved å gi større oversikt og kontroll over omgivelsene. Lokalisering av møteplasser i forhold til ulike funksjoner, kollektivtransport og folkestrømmer påvirker også følelsen av trygghet.

De mange lokale møteplassene er særskilt viktige for eldre.



PLANSTRATEGI

De mange lokale møteplassene i nabolaget er særskilt viktige for eldre. Planen fastlegger en struktur av varierte møteplasser, både lokale og overordnede, som legger til rette for allsidig bruk.

Ulike tiltak rettet mot tilgjengelighet og trygghet øker mobiliteten, både ved å redusere hindre og gi bedre oversikt.

Godt tilbud på allment tilgjengelige sittemuligheter er svært viktig. Dette er fanget opp i planens bestemmelser. En egen benkestrategi vil kunne være en oppfølgingsoppgave.

OFFENTLIG/PRIVAT

Ønske om høy utnyttelse og overvåking

Planen omhandler uterom som skal være offentlig tilgjengelige. Overvåking og kontroll av uterom kan medføre begrenset handlingsrom for enkelte grupper. Eksempelvis anses skating, gatesalg og annen markedsføring som uønsket i mer halvprivatiserte byområder. Dette er uterom som fremstår som offentlig tilgjengelige, men som begrenser sin offentlighet gjennom bruk av vektere og videoovervåking.

Klart lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom.

Fare for gjenbygging av offentlige uterom

I eksisterende byområder er det tidvis press på å bygge over allment tilgjengelige torg. Ulike former for gjenbygging vil begrense offentlighetens tilgang. Bruk vil forflytte seg og til dels foregå innendørs i en kontrollert halvoffentlig situasjon. Sentrenes åpningstider styrer når møtestedene er i bruk og man møtes på det kommersielles vilkår.

Utforming av uterom kan bidra i både privatiserende og inkluderende retning. Klare lesbare skiller mellom allment tilgjengelige og private arealer fremmer bruken av det offentlige rom. Tilsvarende kan utflytende grenser begrense bruk.

Adkomster til ulike virksomheter gir sirkulasjon i uterom og kan gi en mer offentlig karakter. Motsatt kan boligadkomster og innsyn til boliger virke privatiserende. Ved å legge til rette for ulike brukere og variert aktivitet, reduseres møteplassens privatiserende karakter. Størrelse kan være en faktor i opplevelsen av en møteplass som offentlig tilgjengelig.



PLANSTRATEGI

I bestemmelsene fastlegges at fysisk overdekking og inngjerding av torg og møteplasser ikke tillates, med noen spesifiserte unntak.

Møteplasser skal utformes slik at de fremstår som allment tilgjengelige for ulike brukergrupper og funksjoner.

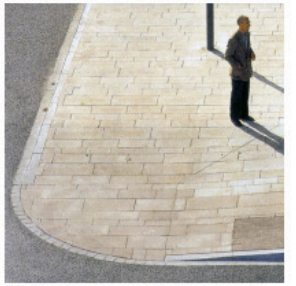
UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming fremmer deltagelse for alle i det offentlige uterom

Kravet til økt tilgjengelighet for alle brukere er i ferd med å bli skjerpet. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven stiller krav til universell utforming for alle nyanlegg fra og med 2009.

Universell tilgjengelighet skal fremme deltagelse i det offentlige uterom for alle og øke handlingsrommet for brukere som på ulike måter har reduserte muligheter til å ta del i aktivitetene i uterommene. Fysisk tilrettelegging og omtanke ved utforming reduserer bevegelses- eller orienteringshindre og øker aksjonsradiusen til den enkelte.

Som oppfølging av planen kan et "benkeprogram" for byen legge tilrette for mer opphold og fysisk aktivitet i uterommene for mange brukere.



Universell utforming, her eksemplifisert ved en myk overgang mellom gate og fortau.

Hvorvidt skillet mellom allment tilgjengelige og private arealer er visuelt definerte eller uklare, påvirker oppfattelsen og bruken av byrommene.

PLANSTRATEGI

Ivaretagelse av universell tilgjengelighet ved utforming av møteplasser sikres gjennom egen bestemmelse.

Verktøykassen viser en metode for et "benkeprogram".

BEHOV OG KRAV TIL TRYGGHET

Økende fokus på trygghet

Opplevelsen av utrygghet i byens uterom er økende for mange. Økt oppmerksomhet, blant annet gjennom media, har ført til økt fokus på temaet.

Fysiske tiltak fremmer opplevelse av trygghet

Fysiske tiltak kan fremme opplevelse av trygghet og dette bør tas hensyn til ved tilrettelegging av møteplasser i uterommene.

Eksempler på dette er:
Styring og intensivering av sirkulasjonsstrømmer, som fremmes av varierte tilbud og aktiviteter i tilliggende bebyggelse og uterom. Et visst aktivitetsnivå er særskilt nødvendig på kvelds- og nattestid for at områder ikke fremstår som øde. Aktivt gateliv bidrar til opplevelsen av attraktive og trygge omgivelser. Steder med folk tiltrekker seg flere folk.

Variasjon i tilbud tiltrekker seg også ulike typer mennesker. Det er først og fremst øde eller ensidige bymiljøer med dominans av en type mennesker, som kan virke utrygge. (Jane Jacobs, "The Death and Life of Great American Cities, 1961). En viss sirkulasjon av biltrafikk bidrar også til at gater ikke fremstår som øde. Blindgater, gatetun og enveiskjørte gater kan gi økt opplevelse av utrygghet på grunn av manglende sirkulasjon.

Tilliggende bebyggelse bør henvende seg mot uterommene for å kunne bidra til uterommenes sosiale kontroll. "Øyne" i gatebildet og fra tilliggende bebyggelse, gir en indirekte justis på bruken. Tilliggende virksomheter får et eierskap til omgivelsene og har en interesse i at uønsket aktivitet ikke skjer.

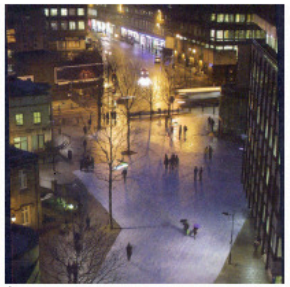
Tydelige lesbare skiller mellom offentlig tilgjengelige og private arealer, gir klare spilleregler og styrer sirkulasjon og opphold.

God belysning bidrar til økt opplevelse av trygghet. Høynet belysningsnivå i uterommene bør vurderes for særskilte steder.

PLANSTRATEGI

Kommunedelplanen stiller krav til at opplevelse av trygghet skal hensyntas ved utforming og utvikling av byens møteplasser.

Dette gjelder forhold som berører utforming både av uterom og tilliggende bebyggelse, som belysningsnivå, uterommets åpenhet og oversikt, organisering av sirkulasjonsstrømmer for å øke sosial kontroll, "øyne på gata" fra bebyggelsen osv. Dette fanges opp i bestemmelser og verktøykasse.



Åpne plasser med god belysning føles tryggere på kveldstid (Newcastle).



I bymiljøer med gjennomstrømning av mennesker vil man lettere kunne oppdage og håndtere kriminalitet (Amsterdam).

6.3 Fysiske utfordringer

ØKTE AREALKONFLIKTER

En tettere by gir økt arealkonkurranse

Fortetting og bytransformasjon øker presset på utearealene. Den generelle fortettingen gir økt utnyttelse av de bebygde arealene og fører til utbyggingspress på mange offentlige arealer. Uterommenes størrelse, beliggenhet og grad av offentlig karakter er under press. Høy arealutnyttelse kan endre uterommenes oppholdskvaliteter ved reduserte lys- og solforhold. Storskalerte utbygginger kan også redusere tilgjengeligheten i byen dersom de ikke gir rom for et nett av byrom og forbindelser som knytter seg til den eksisterende byen.

I høringsutkast til "Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo" søker man å styre kvaliteter knyttet til uterom gjennom bestemmelser som spesifikt retter seg mot høydekrav knyttet til strøksgatene. Planforslaget har forøvrig høydebegrensninger som forholder seg til områdekarakter og ønsket transformasjon. Her er uterommene ikke styrende for høydekravene, men alle utbygginger skal i følge forslaget ivareta visse lys- og solforhold for tilliggende uterom. Planens forslag til bestemmelse for tilgjengelighet ved store utbyggingsprosjekter, vil kunne sikre en finmasket, gangbasert gatenettstruktur. Planforslaget omfatter bare indre Oslo, og vil bli bearbeidet til nytt offentlig ettersyn.



Byromsstruktur for indre by. Kartet viser "grå" struktur (plasser, torg, gater og kryssområder), grønn struktur (parker og grøntområder som parsellhager, skolehager og grønne restarealer) og blå struktur (sjøfront og elvedrag).

Behov for nye møteplasser
Transformasjon av tidligere industriområder krever i stor grad etablering av ny offentlig infrastruktur. Sikring av allment tilgjengelige møtesteder og øvrig byromsstruktur står her sentralt.

Parkering under bakken frigjør arealer
Som ledd i å fristille uterom for parkering, kan parkering under bakken være aktuelt som erstatning. Løsningen muliggjør mer helhetlige opparbeidinger av plassrom og torg og kan bidra til økte oppholdskvaliteter i uterommene dersom arealene frigjøres for parkering på terreng.

I København har man utviklet en annen strategi. Her er over lang tid gateparkering fjernet ved oppgradering av sentrumsnære byrom, som ledd i å øke oppholdsarealene sentralt i byen.

Parkeringsanlegg under bakken krever godt tilrettelagte adkomster. Nedkjøringsramper i selve byrommene bør unngås.





Ubebygde arealer i byen er potesielle møtesteder. Noen tas i bruk som de er, andre krever mer tilrettelegging.

Restarealer – potensielle møteplasser
Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser, som "lommer" i tett bystruktur. Bredere fortau og utvikling av mer småskalerte plassdannelser øker mulighetene for opphold og danner viktige pusterom i en gangbasert bystruktur. Økte gang- og oppholdsarealer øker mulighetene for gatehandel og uteservering. Små plassdannelser vil i tillegg kunne berike områder med estetiske detaljer.

PLANSTRATEGI

I utpekte områder sikrer bestemmelsene at det etableres torg/møteplasser med bestemte kvalitetskrav i forbindelse med store utbyggingstiltak.

Strøksgater, andre overordnede gater og viktige forbindelser sikres ved å inngå i planens overordnede struktur av møteplasser.

Større arealer med potensiale som lokale møteplasser fremkommer av plankart. Muligheten for å utvikle disse bør vurderes i den enkelte plan- og byggesak.

Restarealer i bystrukturen kan være potensielle lokale møteplasser.

MØTEPLASSER I YTRE BY
Behov for fokus på møteplasser i ytre by
Ytre by har i stor grad en spredt bebyggelsesstruktur og flere byområder mangler velfungerende lokale sentre og gode gangbaserte forbindelser selv om de har en mer åpen bebyggelsestruktur. Aktivitetsnivået ved lokale sentre styres i stor grad av sentrenes åpningstider, som i stor grad gir døde uteområder på kveldstid.

Mangel på mer urbane uforpliktende arenaer
I ytre by fungerer mange uterom som nabolagets nære utearealer, med eksempelvis tilrettelagte lekeplasser og benker. Dette er relativt forpliktende arenaer, basert på tette relasjoner i nabolaget. Det er mangel på mer urbane, flerfunksjonelle og uforpliktende møteplasser, der andre typer aktivitet og møter kan finne sted.

Steder med et slikt potensiale finnes i overgangssonene mellom senter og boliger og i selve boligområdene. Her har uterommene mange steder en romlig utflytende karakter, med lite lesbare skiller mellom offentlige og private utearealer, samt uklare spilleregler for bruk. Flere steder i ytre by tilrettelegges på sikt for en bymessig fortetting rundt stasjonsnære torg. En slik gradvis utvikling vil forhåpentligvis gi flere urbane flerfunksjonelle møteplasser, også i ytre by.

Samlokaliserte tilbud legger tilrette for gode møteplasser
Offentlige tilbud som skoler, barnehager og ulike idrettsaktiviteter er i varierende grad samlokalisert. I tilknytning til disse tilbudene er det potensial til å utvikle nye møteplasser.

Generelt behov for å heve attraktivitet og kvalitet for uterommene, som ledd i gradvis å likestille standard for ytre og indre by vurderes.



I Oslo er det utpekt flere områder egnet for bymessig fortetting. Utgangspunktet er ofte som på bildet (Røa); et veikryss med antydning til senter- og romdannelse, med et stort potensiale for å bli et mer attraktivt møtested.

PLANSTRATEGI

Intensivert samarbeid aktørene imellom og muligheter knyttet til øremerkede midler for Groruddalen og Søndre Nordstrand bør vurderes.

Bestemmelse søker å sikre at tilrettelegging og utforming gir variert og mer intensivert bruk rettet mot ulike brukere.

FARE FOR GJENBYGGING AV EKSISTERENDE PLASSER/TORG I YTRE BY
Lokale, åpne sentertorg bør sikres
Drøbantbyene er bygd opp rundt lokale nærsentra og det er store forskjeller i sentrenes tilbud.

Større handelssentre utvikles i nærhet til stasjoner med god kollektiv- og biltilgjengelighet. Dette medfører stort utbyggingspress på tilliggende torg og andre utendørs møteplasser, eksempelvis på Lambertseter torg og Grorud senter.

De store handlesentrene legger beslag på store arealer og bryter med lokal romlig skala og struktur. Organisering av sentrene, gjerne med få innganger og orientering mot større parkeringsanlegg, svekker henvendelsen mot tilliggende gater og plasser. Ved å fjerne hele eller deler av de offentlige utearealene, reduseres også muligheten for å legge tilrette for en variert bruk slik som ønskelig.



På kjøpesentere møtes folk både på innsiden og utsiden. En forutsetning for at folk slår seg ned utendørs, er at det er lagt til rette for det. Få sentere har attraktive uteoppholdsarealer.



PLANSTRATEGI

Det er fastlagt planbestemmelse hvor gjenbygging av torg/møteplasser ikke tillates.

Verktøykassen viser eksempler på møteplasser i tilknytning til større kjøpesentre og på nye ikke overbygde sentra.

STEDER BLIR MER LIKE

Økt estetisering av byrommene i indre by

Samtidig som steder og byer blir mer like, pågår en internasjonal konkurranse byer imellom, der særpreg, bykultur og attraktive omgivelser står i fokus. Byers identitet er konkurransefaktor, der byrommene og bylivet i seg selv er viktig. Denne konkurransen legger press på oppgradering av sentrale byområder, og medfører økte forskjeller i standard på uterommene. Velstelte og rene byrom er gjerne uttrykk for attraktive og trygge byrom som ledd i denne konkurransen.

Opparbeidelsesstandard og utforming må vurderes i forhold til om dette fremmer bruk eller ikke. Estetiserte utemiljøer kan begrense bruk ved at møblering og overflater forhindrer annen bruk. Oppholdssoner kan være nedprioritert til fordel for mer kommersielle tilbud og tilrettelegginger.

Bruk finner også sted uavhengig av standard på uterommene. Folk skaper sine egne møtesteder. For barn og unge kan møteplasser med liten grad av tilrettelegging være svært attraktive. Å selv kunne påvirke bruken og eksempelvis improvisere ny bruk, kan virke tiltrekkende.

Stedstilpasning og spesialisering må avveies

Ved tilrettelegging av nye og eksisterende møteplasser, må hensynet til i hvor stor grad man skal spesialisere og tilrettelegge for spesifikk bruk avklares. Siden brukergrupper kan ha svært ulike behov, kan det være nødvendig med en viss grad av spesialisering. Mange aktiviteter lar seg likevel innpasse på samme sted. Andre aktiviteter kan være så spesialisert eller medføre støy eller andre ulemper som virker avvisende på annen bruk.

Steder som av mange oppfattes som gode møteplasser, kjennetegnes ved at de kan brukes av mange og ulike brukere. De er allsidige, er av en viss størrelse og rommer muligheter for flere former for bruk samtidig. Denne generaliteten kan betraktes som en motsats til spesialisering. Ved generalisering kan man i imidlertid stå i fare for å forflate uterommene og bryte ned byens stedegne karakter og variasjonsrikdom.

PLANSTRATEGI

Oslos særegne kvaliteter, karakteristika og egenart ved utvikling av byens møteplasser søkes i planen sikret ved utvelgelse av overordnet struktur og ved bestemmelse og retningslinje knyttet til denne.

I planens verktøykasse skal det gis eksempler på planprosesser og gjennomføring som har fokus på stedsidentitet, gjennom nytenking, eksperimentell arkitektur, bruk av humor, kunst og lignende.







Byøkologiske faktorer det skal tas hensyn til ved utvikling av møteplasser:
- størrelse
- korridorer
- overganger/kanter
- artsmangfold
- skjkning av vegetasjonen

NÆRHET TIL GRØNT OG VANN I BYEN

Grønt og vann gir høynet kvalitet og trivsel i uterommene

Nærhet til grønne utearealer fremmer psykisk helse. Kontakt med vegetasjon og vann i byen gir opplevelser knyttet til vekst og årstidsvariasjon. Vann kan gis ulike uttrykk og inspirere til lek og glede. Lyden av vann som risler og fosser som durer gir ro og kan brukes til å dempe trafikkstøy og luftforurensning. Byens naturlige vanndrag og elver inngår som del av møteplassene. Håndtering av overvann på overflaten kan bidra til spennende løsninger, eksempelvis som ved studentboligene på Bjølsen.

Fysisk aktivitet knyttet til vann og grønt

Nærhet til grønt og vann er en del av Oslos særpreg det er naturlig å vektlegge ved utvikling av byens møteplasser. Fokus på biologisk mangfold ved utvikling og detaljutforming av møteplasser skal bidra til å styrke steders karakter og bidra til gode lokale, bærekraftige løsninger.



Både harde og grønne flater i uterommene gir muligheter for fysisk aktivitet som løping, ballspill, lek, klatring, hopping, skating osv. En variasjon av grus-, asfalt- og gressdekker gir fleksibel og variert bruk.

Ulike former for kanter kan avgrense og definere bruksarealer, brukes til å sitte på eller fungere som rail, avsatser og lignende for skatere. Ulike typer ball- og kulespill krever lite utstyr og innbyr til mer spontan deltgelse.

Noen aktiviteter krever større grad av tilrettelegging, som f.eks. klatre- og skateanlegg. Her er god utforming avgjørende for anleggenes krav til å være tilstrekkelig utfordrende.

Prinsipper for biologisk mangfold

Ved utvikling av torg og møteplasser skal det tas hensyn til biologisk mangfold. Grad av tilrettelegging for ferdsel og opphold må avveies i forhold til eventuelle vernehensyn. Utvikling og bruk av møteplasser som del av byens grønne og blå struktur kan være i konflikt med ønsket ivaretagelse av biologisk mangfold.

Byens blågrønne struktur skal styrkes ved at nye tiltak bidrar til å reetablere og skape sammenhenger og forbindelser mellom byens grøntarealer. Det skal tas hensyn til grunnleggende byøkologiske prinsipper ved utvikling møteplasser.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse sikrer vurderinger av muligheten for bruk av vann og vegetasjon for byens møteplasser, samt ivaretagelse av biologisk mangfold.

Overvann fra torg og plasser skal i størst mulig grad håndteres lokalt og vurderes å inngå i selve utformingen. Muligheter for elve- og bekkeåpninger skal vurderes og er sikret i bestemmelse.

Eksempler på gode løsninger er vist i verktøykassen.

DRIFTSNIVÅ

Intensivert bybruk krever økt driftsnivå

Fortetting forebygger kostbar byspredning. Som følge av generell byvekst, fortetting og nye urbane trender er imidlertid bruken av fellesrommene intensivert. Dette medfører stor slitasje og øker behovet for kontinuerlig drift, samtidig som driftsmidlene ikke er økt i samme grad. Økt fokus på uterommenes attraktivitet tilsier også høyere driftsstandard, som betyr økte driftsmidler, men også differensiering av driftsstandarder.

Bydelene har fått overført ansvar for store deler av bydelenes uteromsstruktur. Dette har medført behov for å styrke bydelenes kompetanse knyttet både til planlegging, forvaltning og drift av uterommene. Midler til dette konkurrerer med øvrige budsjettposter i bydelen.

Samordning og koordinering av oppgaver aktørene imellom kan både gi en effektiviseringsgevinst og fremme et mer enhetlig nivå på drift og vedlikehold. Dette påvirker trivsel og følelsen av trygghet i uterommene, og er en oppgave som bør prioriteres.

PLANSTRATEGI

Planbestemmelse stiller krav til bruk av robuste og varige materialer ved utvikling av overordnede møteplasser, som kan bidra til økt kvalitet og redusert driftsbehov.

Bydelene har særskilt påpekt behovet for økte driftsmidler i sine innspill til planen.



FRAGMENTERT FORVALTNINGSANSVAR FOR TORG OG MØTEPLASSER

Mange aktører øker behovet for koordinering av drift og vedlikehold

Mange kommunale og statlige aktører har en rolle i det offentlige rom. Ulike sektorinteresser har ansvar i mange sammenhenger. Dagens situasjon kjennetegnes ved manglende overgripende ansvar for helhet. Også innen drift og vedlikehold er forvaltningsansvaret splittet.

NYE AKTØRER - NYE OFFENTLIG/PRIVATE SAMARBEID

Økt kompleksitet for aktører i uterommet

Økt kompleksitet preger bildet av forvaltere og aktører som både utvikler og drifter det offentlige rom. Nye samarbeids- og utviklingsmodeller gir et mer sammensatt og komplekst bilde enn før. Behovet for koordinering og samordning øker. Behovet for tidlig å avklare offentlighetens interesser knyttet til møteplasser i utbyggingssaker øker.

Utstrakt bruk av medvirkning ved planlegging og utvikling av møteplasser kan sikre at lokale behov ivaretas.

Ansvar for utvikling av uterommene forskyves i mange tilfeller fra offentlig til sivil eller privat sektor. Til det offentlige rom knytter det seg store verdier, også for utbyggerne. Verdien av gode og velfungerende uteområder i nye nabolag kan være et underkommunisert tema. Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode allment tilgjengelige uteområder, jf. Tidemannsparken. Gjennom utbyggingsavtaler kan kvalitet og omfang på de offentlige arealene konkretiseres og sikres.

Både det offentlige og private utbyggere er tjent med utvikling av attraktive og gode offentlige uteområder.

Drifts- og vedlikeholdsansvar for arealer og anlegg kan avklares og sikres gjennom utbyggingsavtaler.

PLANSTRATEGI

Sjekkliste for plan- og byggesaksbehandling skal bidra til tidlig avklaring av offentlige interesser knyttet til behovet for uterom og samhandling aktørene imellom.

Verktøykassen vil gi eksempler på vellykkede samarbeidsprosesser mellom private og offentlige aktører.

Utvikling av eksisterende og etablering av nye torg og møteplasser vil i mange områder måtte sikres gjennom utbyggingsavtale.

I utbyggingsavtalene skal kvalitet og standard for opparbeiding konkretiseres og ansvar for drift og vedlikehold fastlegges.

Litteraturliste

By og byliv i endring. Studier av byrom og handlingsrom i Oslo. Jonny Aspen (red), 2005

På sporet av byen: lesninger av senmoderne byliv. Johnny Aspen og John Pløger (red), 1997

Bo i bysentrum. By i bosentrum. Guro Voss Gabrielsen og Bård Isdahl, Norsk Form 2005

Endringsprosesser i norske drabantbyer. Thorbjørn Hansen og Ingar Brattbakk, Byggforsk 2005

Byliv og havnefront. Nicolai Carlberg & Søren Møller Christensen, Københavns universitet 2005

Open. New Designs for Public Space. Raymond W. Gastil and Zoë Ryan, Van Alen Institute: Projects in Public Architecture, New York 2004

Flesh and stone. The body and the City in Western Civilization, Richard Sennett 1994

Byens rum. Byens liv. Jan Gehl og Lars Gemzøe, København 1996

Gåboka. Inge Dahlman, Vegdirektoratet 2005

Allmenningen. Det urbane fristed. Bergen Byformsenter 2002

Byens liv…. Gaten som sosial arena. Oslo. Vegdirektoratet 1998

Til stede. Byens rom. Peter Butenschøn og Maren Holsen (red.), Norsk Form 2003

Fra bakgården til Oslo City – en casestudie fra Hausmannsområdet Guro Voss Gabrielsen, Mina Hauge Nærland og Cecilia Løyning Stokkeland, Norsk Form/ Husbanken 2004

Stedelijke vrije tijd. Multirecreatieve Milieus in een GIS-model, Plan Amsterdam 2002

Registrering av arealer med bruksverdi for barn og unge. En veileder. Prosjektet "Barn og unge: Samfunnsengasjement, medvirkning og innflytelse (1998 – 2003). Vestfold fylkeskommune juni 2001

Ungdommens stemme i bydel Sagene – en kartlegging av ungdommers bruk av sitt nærområde. Sigrun Marie Moss, Elin Lindal, Renate Sletholt, Ola Andersbakken, Mari Olea Lie, Universitetet i Oslo/ Norsk Form 2005

Fellesskap for utvikling, PLA – medvirkning i praksis. Aune, Foss, Skåra, Kommuneforlaget 2001

Tilleggsdokumenter og bakgrunnsmateriale

Kart som ligger vedlagt

Vedlegg 1. Plankart indre Oslo.
Vedlegg 2. Plankart ytre by vest.
Vedlegg 3. Plankart ytre by øst.
Vedlegg 4. Plankart ytre by syd.

Øvrige dokumenter

Forslag til kommunedelplan for torg og møteplasser, datert Plan- og bygningsetaten desember 2007. I denne planrapporten er status og planforslag for hver bydel gjennomgått detaljert.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn juni – september 2007.

Referat fra medvirkningsmøter i bydelene,
Civitas og Landskapsfabrikken 09.06.2006.

Forhåndsinnspill – sammenstilling av innspill fra private og bydelen 27.09.06.

Møteplasser i multietniske miljøer, Byggforsknotat 83 2006, mars 2006.

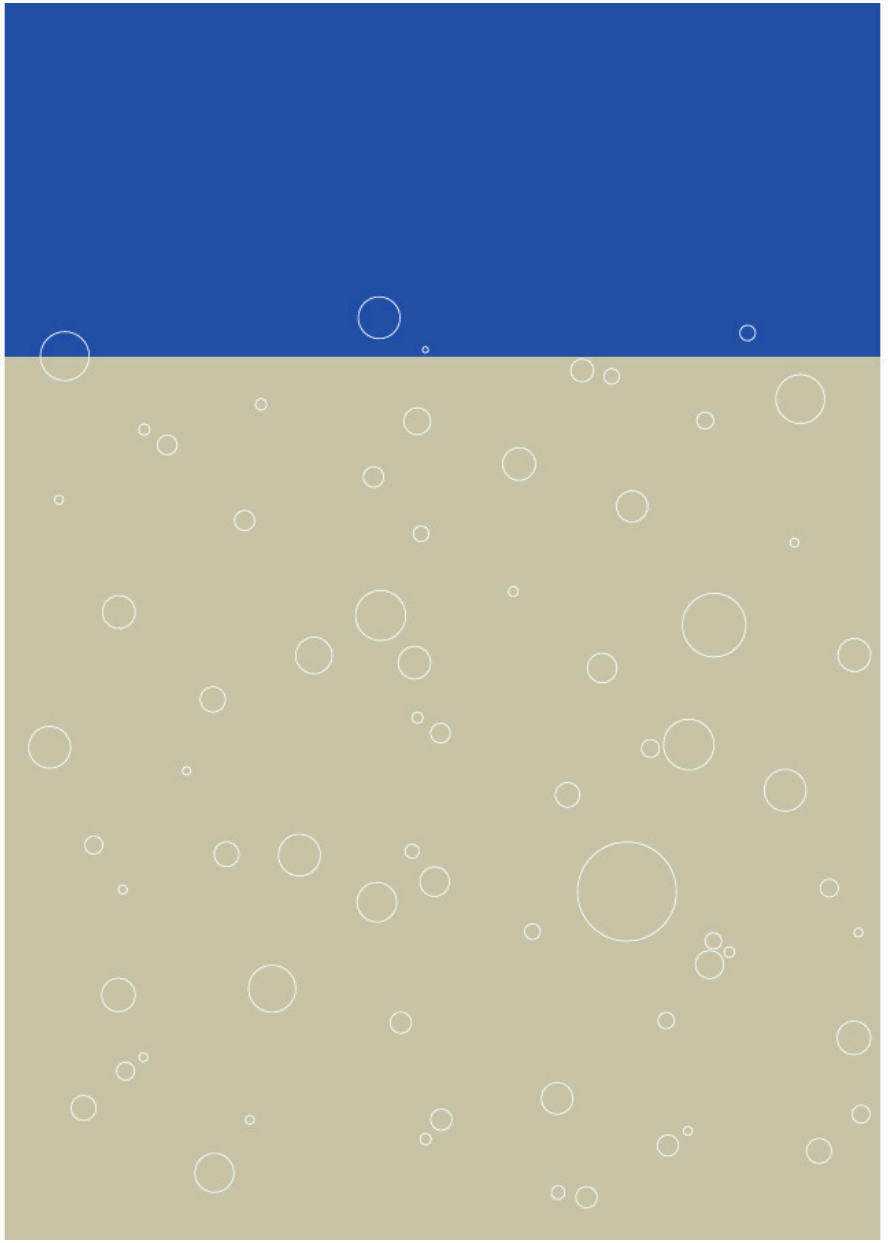
Verktøykasse, januar 2009.

Temakart naturområder, 12.02.2008, rev. 08.04.2008.

Prosjektgruppa for planarbeidet pr. Desember 2007

Rune Clausen, Plan- og bygningsetaten
Lars Ove Gidske, Plan- og bygningsetaten
Torsten Glad, Plan- og bygningsetaten (prosjektleder)
Bente Moringen, Plan- og bygningsetaten
Marianne Rooth, Plan- og bygningsetaten
Atle Røiom, Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Runar Ovesen, Friluftsetaten
Jenny Ann Flø, Samferdselsetaten
Terje Nordeide, Vann- og avløpsetaten

Målfrid Nyrnes har fulgt planarbeidet som enhetsleder i Plan- og bygningsetaten

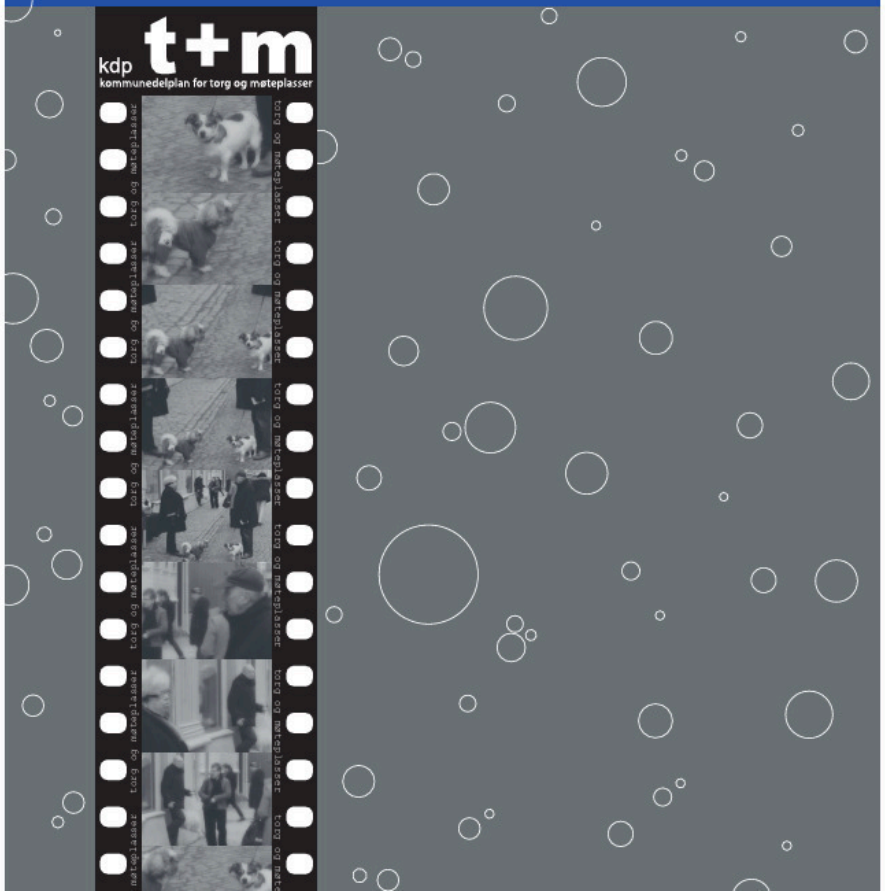


Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

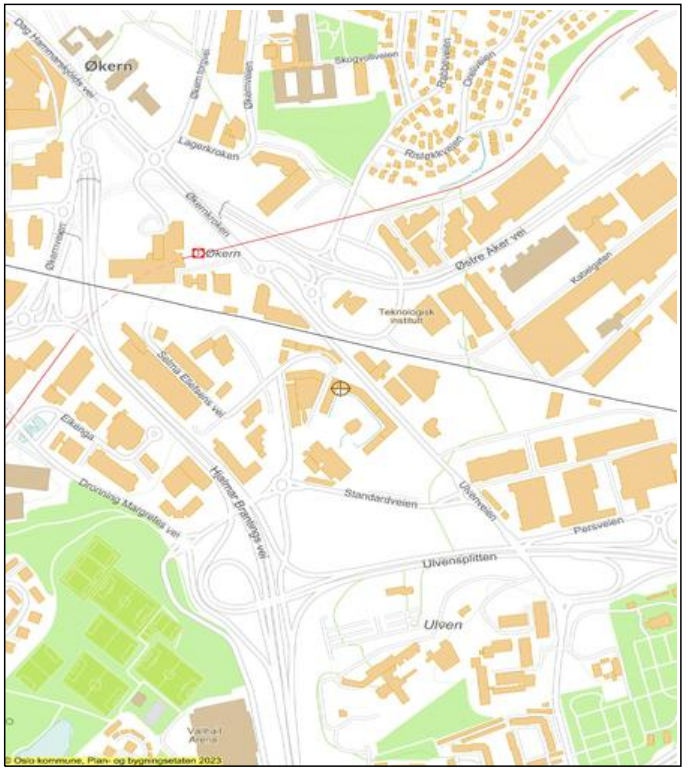
Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oversiktskart

Adr.: Selma Ellefsens vei 3 D
Gnr bnr : 122 / 501

Bydel : BJERKE
Skolekrets (2020/2021): Løren



Dato: 17.02.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

André Rosensten
SELMA ELLEFSENS VEI 3D

Dato: 17.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505779
8314261

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.122 BNR. 501

Vi viser til bestilling av 20250217 for SELMA ELLEFSENS VEI 3D.

GNR. 122 BNR. 501

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.04.2021.

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

10002.7 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 12 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

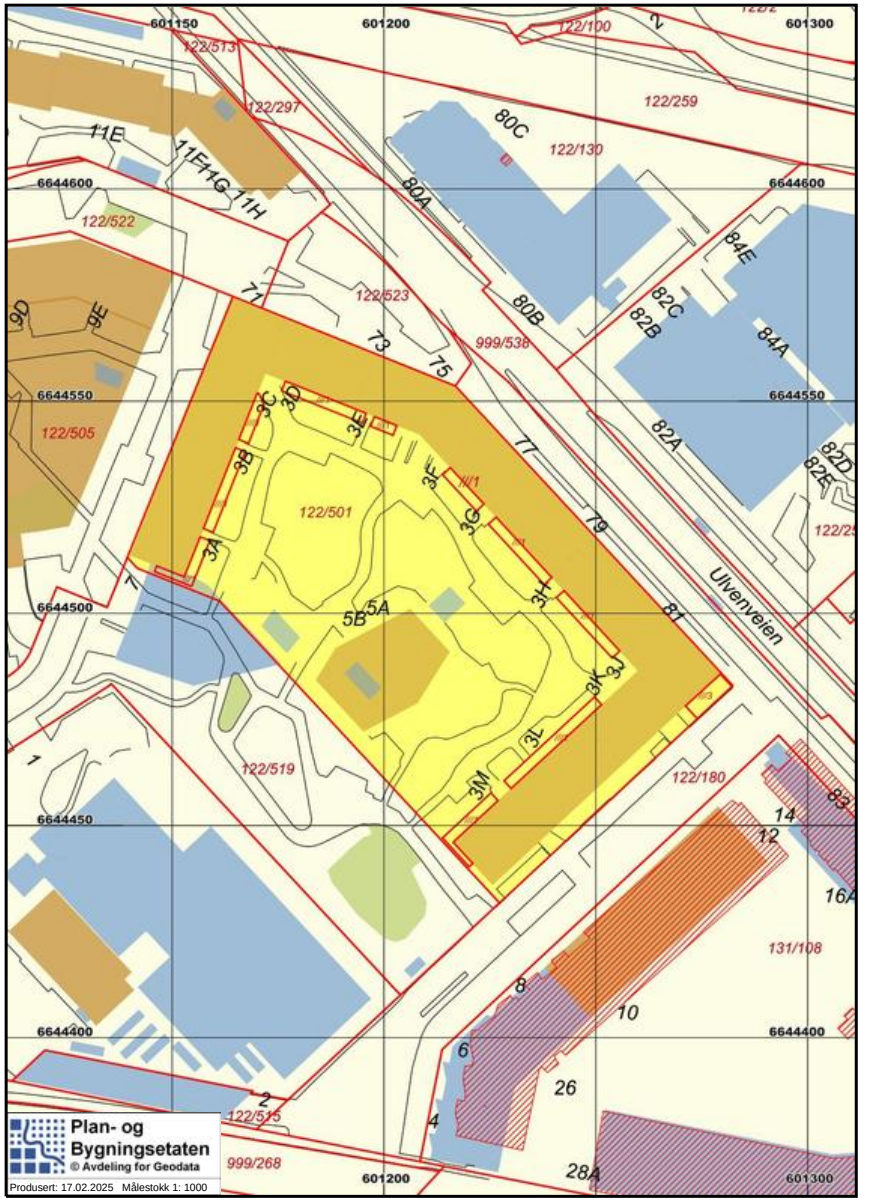
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

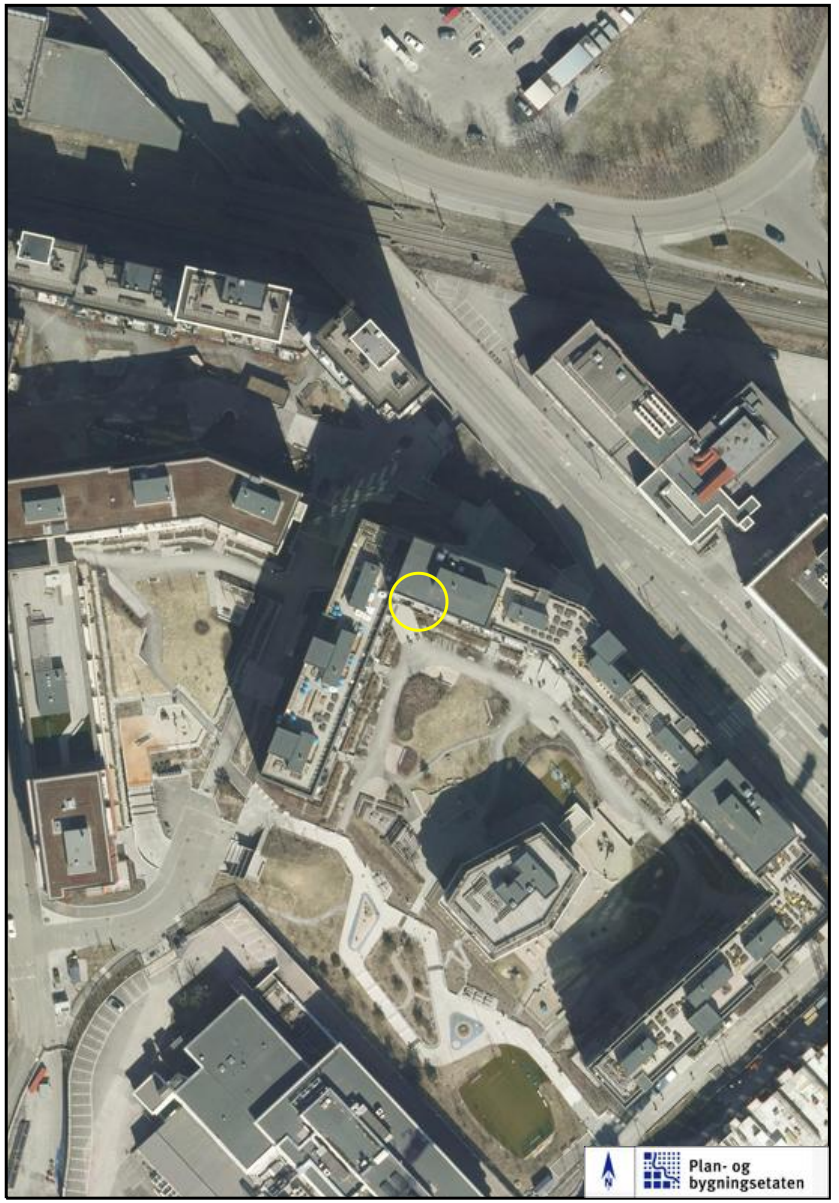
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

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



Selma Ellefsens vei 3 D

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 17.02.2025

Oslo

KDP-15

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

Vedtaksdato: 26.05.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606060
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Bestemmelser til KDP for Økernområdet (KDP nr. 15)

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

§ 1 Planens rettsvirkning

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

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

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

§ 2 Grad av utnytting og bestemmelser om rekkefølge

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

2.0 Rekkefølgebestemmelser

For deler av planområdet knyttes grad av utnytting til følgende rekkefølgekrav:
Rekkefølgebestemmelse om infrastrukturtiltak i østlig del av planområdet (gjelder områder med feltbetegnelser N2 og N3) - følgende krav skal være oppfylt:
- Bygging av ny tverrforbindelse mellom Haraldrudveien og Brobekkveien

2.1 Boligområder (feltbetegnelser B og Bn)

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

2.2 Senterområdet (feltbetegnelser S og Sb)

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

2.3 Næringsområder (feltbetegnelse N1)

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

2.4 Næringsområder (feltbetegnelse N2)

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

2.5 Næringsområder (feltbetegnelse N3)
Dette området omfattes av rekkefølgebestemmelse. Før oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=100 %. Tillatt møne-/gesimshøyde er 20 meter (ca. 5 etg.). Etter oppfylt rekkefølgebestemmelse er tillatt utnyttelse TU=125 %. Områdene skal nyttes til næringsformål (kontor, lager, industri). Det tillates etablert forretning for plasskrevende varegrupper, men ikke andre vareslag.

§ 3 Plankrav

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

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

§ 4 Krav til utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Parkering

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

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

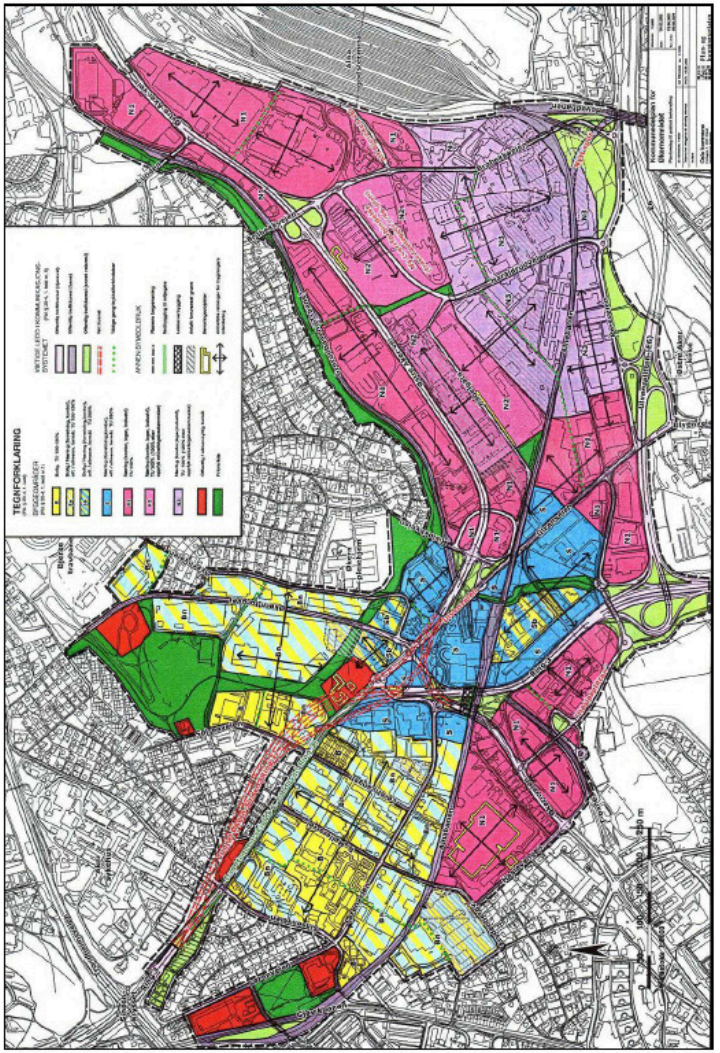
§ 6 Støy- og luftforurensing

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

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

§ 7 Områder med antatt betydelig forurenset grunn

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


TEGNFORKLARING
Gamle Ås
Ås sentrum
Ås stasjon
Ås
Ås
Ås

Oslo

S-4832

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

Vedtaksdato: 20.05.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200605417
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200605417

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ULVENOMRÅDET - ULVENVEIEN 89 MED FLERE GNR. /BNR. 122 / 25, 27, 55, 123, 130, 177, 180, 250, 259, 314, 352, 378, 407, 409, 421, 431 OG 461, 131/9, 11, 22, 40, 41, 92, 102, 106, 107 OG 108 SAMT 999 / 538.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP2 – 200605417-1B datert 12.01.2015.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Vertikalnivå 1 under grunnen:
- Områder for bebyggelse og anlegg:
  - annen næring (datasentral) / energianlegg (felt B6)
  - sentrumsformål (kulvert) / energianlegg (felt B7)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - kjørevei (kulvert)
  - gang-/sykkelvei (S9)

Vertikalnivå 2 på grunnen:
- Områder for bebyggelse og anlegg:
  -sentrumsformål (felt B1, B2, B3, B4, C, D1 og D2)
  - offentlig eller privat tjenesteyting (felt D3)
- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg:
  -forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning/industri/lager (felt A)
  - kontor/ industri/ lager/ annen næring (datasentral) (felt B5)
  - offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/lager/idrettsstadion (flerbrukshall) (felt D4)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: vei (S1), kjørevei (Ulvenveien, Standardveien, S2 og S11), fortau, torg (S3 og S4), gatetun (S5, S6, S7 og S8), gang-/sykkelvei, gangareal (S10), sykkelfelt, annen veigrunn - grøntareal, trasé for jernbane, trasé for buss, kollektivholdeplass
-Områder for samferdselsanlegg kombinert med Områder for bebyggelse og anlegg og kombinert med grønnstruktur: vei / bebyggelse og anlegg / grønnstruktur (S9)
- Grønnstruktur: park (G1 og G2)
- Hensynssone H370: Faresone høyspenningsanlegg

Vertikalnivå 3 over grunnen:
-Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: gang-/sykkelvei (S9)

§ 3 Fellesbestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg
3.1 Dokumentasjonskrav
Overordnet Miljøplan datert 14.05.2012 er retningsgivende for utarbeidelse og behandling av søknader om rammetillatelse. Ved rammesøknad skal det vedlegges eget Miljøoppfølgingsprogram (MOP) for det enkelte prosjekt som skal synliggjøre mål, retningslinjer og tiltak i forhold til relevante miljøtema. Det vises for øvrig til § 14 vedrørende Miljøkrav. Designprogram for utforming av bebyggelse og anlegg og uterom datert januar 2013 skal være retningsgivende for utarbeidelse og behandling av søknader om rammetillatelse. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan prinsippene i designprogrammet er fulgt opp.

3.2 Arealbruk
Innenfor områdene angitt som sentrumsformål kan det etableres boliger, offentlig eller privat tjenesteyting, forretninger og kontor, hotell/overnatting og bevertning. I felt B1 tillates maksimum 75 % av regulert maksimum BRA oppført som annet enn boligbebyggelse. I felt B2, B4 og D2 tillates maksimum 50 % av regulert maksimum BRA i det enkelte felt oppført som annet enn boligbebyggelse. I felt D1 tillates maksimum 25 % av regulert maksimum BRA oppført som annet enn boligbebyggelse. Sammen med søknad om rammetillatelse i disse felt skal det innsendes redegjørelse for arealbruk i forhold til maksimum BRA.

BRA forretning inkluderer salg/utstillingsarealer, kontor, verksted, lager, servicearealer og fellesarealer i tilknytning til forretningsvirksomheten. Nedenstående arealer utgjør tillatt forretning totalt for planområdet. Innenfor områdene angitt som sentrumsformål kan det etableres maksimum 8 000 m^2 BRA forretning. Det tillates i tillegg maksimum 20 000 m^2 forretning for plasskrevende varer (biler, trelast og andre større byggevarer) totalt, i felt A og B1. Det tillates i tillegg maksimum 2 000 m^2 forretning for plasskrevende varer (biler) i felt B3. Sammen med søknad om rammetillatelse i disse felt skal det innsendes redegjørelse for forretningsareal og forretningsareal for plasskrevende varer i forhold til regulert maksimum BRA til disse formålene for hele planområdet.

Innenfor formål lager tillates kun lager som kombinasjonsbygg med minimum 50 % BRA kontorvirksomhet. Innenfor formål industri tillates kun lett industri og / eller håndverksbedrifter. Energianlegg kan etableres i alle områder for bebyggelse og anlegg samt under private samferdselsanlegg og felt G1 og G2.

3.3 Beregning av utnyttelse
Forretningsareal under terreng medregnes i BRA. For øvrige formål medregnes BRA under terreng ikke der avstanden mellom himling og ferdig planert terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter. Glassgårder og rom med stor høyde skal regnes uten teoretiske plan. Parkeringsplasser på terreng medregnes i BRA med 18 m^2 per plass.

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

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

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

3.6 Leilighetsfordeling
Maksimum 40 % av leilighetene innenfor planområdet skal ha bruksareal på 35 – 50 m^2 BRA og minimum 30 % av leilighetene skal ha bruksareal på over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.

3.7 Krav til uteoppholdsareal
Det skal settes av felles uteoppholdsareal for boliger på minimum 20 % av boligens bruksareal BRA. Det inkluderer leke- og oppholdsarealer, beplantede arealer og takterrasser. Hoveddelen, minst 60 %, skal være på terreng / lokk. Minst 80 % av minste felles uteareal på terreng/ lokk skal ha samlet form egnet for lek. Barnehagens uteareal skal ha en størrelse på minimum 14,5 m^2 lekeareal pr. barn. Barnehagens uteareal regnes ikke med i uteareal for boligene men skal være tilgjengelig for allmennheten etter åpningstid. Uteoppholdsareal for eventuell barne- og eller ungdomsskole skal være minimum 12 m^2 pr. elev.

3.8 Barnehage
Det skal etableres barnehage i planområdet etter en norm på én fireavdelings barnehage pr. 400 boliger. Det skal tilrettelegges for utvidelse ved planlegging av barnehagens 1. byggetrinn. Ved utbygging av mer enn 800 boliger skal barnehagedekningen i planområdet være minst 8 avdelinger.

3.9 Avkjørsel og varelevering
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje på egen grunn.

3.10 Parkering
Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. For kontor skal bilparkeringen være i henhold til nedre halvdel av tett by norm. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Bilparkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Det tillates kun anlagt HC-parkering og korttidsparkering på terreng. Sykkelparkering for boliger og arbeidsplasser skal ordnes i kjelleretasjer eller boder. Besøksparkering for sykkel skal anlegges på terreng nær innganger.

3.11 Kulvert til høytlager
Ved utbygging i felt A og B1 over og ved siden av eksisterende kulvert til høytlager på gnr.131 bnr. 34, 91 og 93 skal kulvertens funksjon sikres. Kulvertens rampe i felt B1 og atkomst fra Standardveien tillates ombygget.

§ 4 Felt A - forretning /offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning/industri/lager
Maksimal utnyttelse er BRA = 85 000 m^2. Det tillates ikke bruksformål som er følsomme for luftforurensning, jamfør Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter. Varelevering tillates anlagt med ramper på / i terreng. Det skal opparbeides til sammen minst 400 m^2 utendørs oppholdsarealer i feltet, tilrettelagt for allmennheten. Bebyggelsen skal ha varierte høyder med takflater som underordner seg høydene i de angitte punkter for maksimal høyde som vist med kotehøyde på kart. Det tillates ikke takoppbygg eller tekniske installasjoner over de angitte maksimum høyder. Bebyggelsen skal utformes slik

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

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

§ 5 Felt B1, B2, B3, B4, C, D1 og D2 - sentrumsformål
Maksimal utnyttelse for hvert felt er:
Felt B1: BRA= 39 400 m^2
Felt B2: BRA= 28 300 m^2
Felt B3: BRA= 12 800 m^2
Felt B4: BRA= 15 500 m^2
Felt C: BRA= 26 000 m^2
Felt D1: BRA= 29 700 m^2
Felt D2: BRA= 43 100 m^2
Bebyggelse med boliger skal utformes som karrébebyggelse med varierte høyder der karréene åpnes mot tilliggende park. Ensidig vendte leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke. Eventuell svalgangsløsning skal inkludere private soner ved leilighetene, og gangsone skal være i god avstand (minimum 1,0 meter) til yttervegg. Eventuelle svalganger skal integreres i fasadene, og materialbruk i svalgangene skal være av samme kvalitet som i bygget for øvrig. Ved boligbebyggelse i 1. etasje mot felt G1 og G2 skal det etableres en privat utesone i feltet for bebyggelse og anlegg. I felt B2, B4, D1 og D2 skal det sikres gode forbindelser med universell utforming fra boligenes felles uteareal til tilliggende parker. I felt B2, D1 og D2 skal det gjennom hvert felt etableres minst én gangpassasje på minimum 10 meter bredde på terrengnivå i tilnærmet nord-sør-retning. I felt B4 skal det gjennom feltet etableres minst én gangpassasje på minimum 6 meter bredde og minimum 4,5 meter fri høyde på terrengnivå i tilnærmet øst-vestlig retning. Det skal opparbeides til sammen minst 400 m^2 utendørs oppholdsarealer i felt C, tilrettelagt for allmennheten. I felt C skal atkomst til jernbanens signalanlegg sikres over feltet. I felt D2 skal det plantes trær langs kjørevei S2. Ved etablering av offentlig eller privat tjenesteyting og forretninger med henvendelse mot kjørevei S2, skal det etableres mindre oppholdsarealer i tilknytning til inngangene.

§ 6 Felt B5 - kontor/ industri/ lager/ annen næring (datasentral)
Maksimal utnyttelse er 19 100 m^2 BRA.

§ 7 Felt B6 og B7 - Vertikalnivå 1
7.1 B6 Annen næring – datasentral / energianlegg
Anleggene tillates etablert under park G1. Maksimum overkant takkonstruksjon er 1 meter under terreng. Anleggene skal utformes slik at de ikke er i strid med overliggende park i vertikalnivå 2.

7.2 B7 Sentrumsformål (kulvert) / energianlegg
Kjørekulvert mellom kjellere i felt D1 og D2 samt energianlegg tillates etablert under park G2. Maksimum overkant takkonstruksjon er 1 meter under terreng. Anleggene skal utformes slik at de ikke er i strid med overliggende park i vertikalnivå 2.

§ 8 Felt D3 - offentlig eller privat tjenesteyting
Maksimal utnyttelse er 2 000 m^2 BRA.

§ 9 Felt D4 - offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/lager/idrettsstadion (flerbrukshall)
Maksimal utnyttelse er 32 600 m^2 BRA. Ved innpassing av barne- og/eller ungdomsskole er maksimal tillatt utnyttelse 15 000 m^2 BRA. Før rammetillatelse kan gis for utbygging av felt D4, må det foreligge en avklaring om kommunen ønsker å etablere barne- og/eller ungdomsskole i dette feltet. Det skal opparbeides til sammen minst 400 m^2 utendørs oppholdsarealer i feltet, tilrettelagt for allmennheten. Det skal i feltet plantes trær langs kjørevei S2.

§ 10 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:500 for den ubebygde delen av det enkelte felt samt grøntarealer og felles uteoppholdsarealer på tak / lokk.
Utomhusplanen med vedlegg skal vise:
- sammenhengen med og avgrensningen av tilliggende offentlige/ allment tilgjengelige arealer.
- eksisterende og nye terrenghøyder, vegetasjon, forstøtningsmurer, trapper.
- eventuell nødvendig støyskjerming.
- gangarealer, anlegg for aktivitet og opphold, barnehages utearealer.
- møblering, belysning og sykkelparkering.
- hvordan universell utforming er ivaretatt.
- håndtering av overvann.
- tilgjengelighet for redningsbil og avfallshåndtering.

For bebyggelse som inneholder boliger skal det også redegjøres for hvordan krav til utearealer ivaretas jamfør § 3.7. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal etableres samtidig med utbygging av det enkelte felt og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt. Håndtering av overvann skal i størst mulig grad løses ved åpne løsninger som kan tilføre grønt- og parkområdene blågrønne kvaliteter.

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

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

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

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

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

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

§ 13 Hensynssoner
13.1 Faresone høyspenningsanlegg H 370
Innenfor sone H370 kan det ikke oppføres bygninger eller permanente innretninger. Alle tiltak skal forelegges og godkjennes av ledningseier før igangsettingstillatelse gis.

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

14.1 Støy
Anbefalte støygrenser for utendørs opphold i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/ 2012 tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter denne, skal legges til grunn for gjennomføring av planen på søknadstidspunktet. Alle leiligheter skal ha en stille side (maks L_{den} 60dBA). Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side, herunder skal minimum ett soverom ha vindu mot stille side. Det skal foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Nødvendige støyreduserende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Ved utbygging av barnehage i felt D3 og skole i felt D4 skal det etableres støyskjerming mot jernbanen.

14.2 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Lokal overvannsfordrøyning skal inngå i utforming av utearealene til boligene og grønnstruktur: park. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

14.3 Tiltak i grunnen
Resultat og dokumentasjon fra nærmere undersøkelser av geotekniske forhold med evt. nødvendige sikringstiltak skal foreligge før det gis rammetillatelse. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en detaljert stabilitetsanalyse for hver byggegrop.

14.4 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:
- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energi- og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

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

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

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

§ 17 Rekkefølgekrav
Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt A og B1 for bebyggelse som gjør at 60 % av maksimal BRA for det aktuelle felt er etablert:
- skal Standardveien med rundkjøring i vest være opparbeidet i henhold til regulering og byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt B2, D1 og D2:
- skal Ulvenveien og rundkjøring i kryss med Standardveien være opparbeidet i henhold til regulering og byggeplan.

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i felt D1:
- skal planfri kryssing av Alnabanen til Kabelgata og tilliggende gatetun S5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til regulering og byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt B1, B2, B3, B4, C, D1, D2, D3 og D4 skal følgende være opparbeidet:
- Tilliggende del av grønnstruktur: park
- Tilliggende del av torg og gatetun.
- Tilliggende regulert offentlig *og* felles samferdselsanlegg
- Uteoppholdsarealer tilhørende det enkelte byggetrinn

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.05.2015

Rune Raknes, bem.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 13-0070/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Selma Ellefsens vei 3D 0581 OSLO

Betegnelse: 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no