

Selma Ellefsens vei 11E



Velkommen til

Selma Ellefsens vei 11E



Salgsoppgaven produsert 16. juni 2023

ULVEN

Romslig 3-roms toppleilighet med solrik balkong på 11 kvm - Nybyggaranti - Heis -IN-ordning - Oppgradert kjøkken

Prisantydning	2 400 000,-
Fellesgjeld	4 873 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	7 282 562,-
Fellesutgifter	26 475,-
Felles formue	1 822,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	2

Etasje	10
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2021
Megler	Carl Christian Stierna
Telefon	990 43 439
E-post	c.stierna@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Selma Ellefsens vei 11E - En moderne, romslig og nyoppført 3-roms toppleilighet med solrik balkong og flott utsikt. Bygget stod ferdig i 2021 med første innflytting i 2022.

- Leiligheten har en svært god planløsning, og inneholder romslig gang med garderobeskap, åpen kjøkken- og stueløsning, stort bad og to soverom hvorav det ene har tilknytning til omkledningsrom.

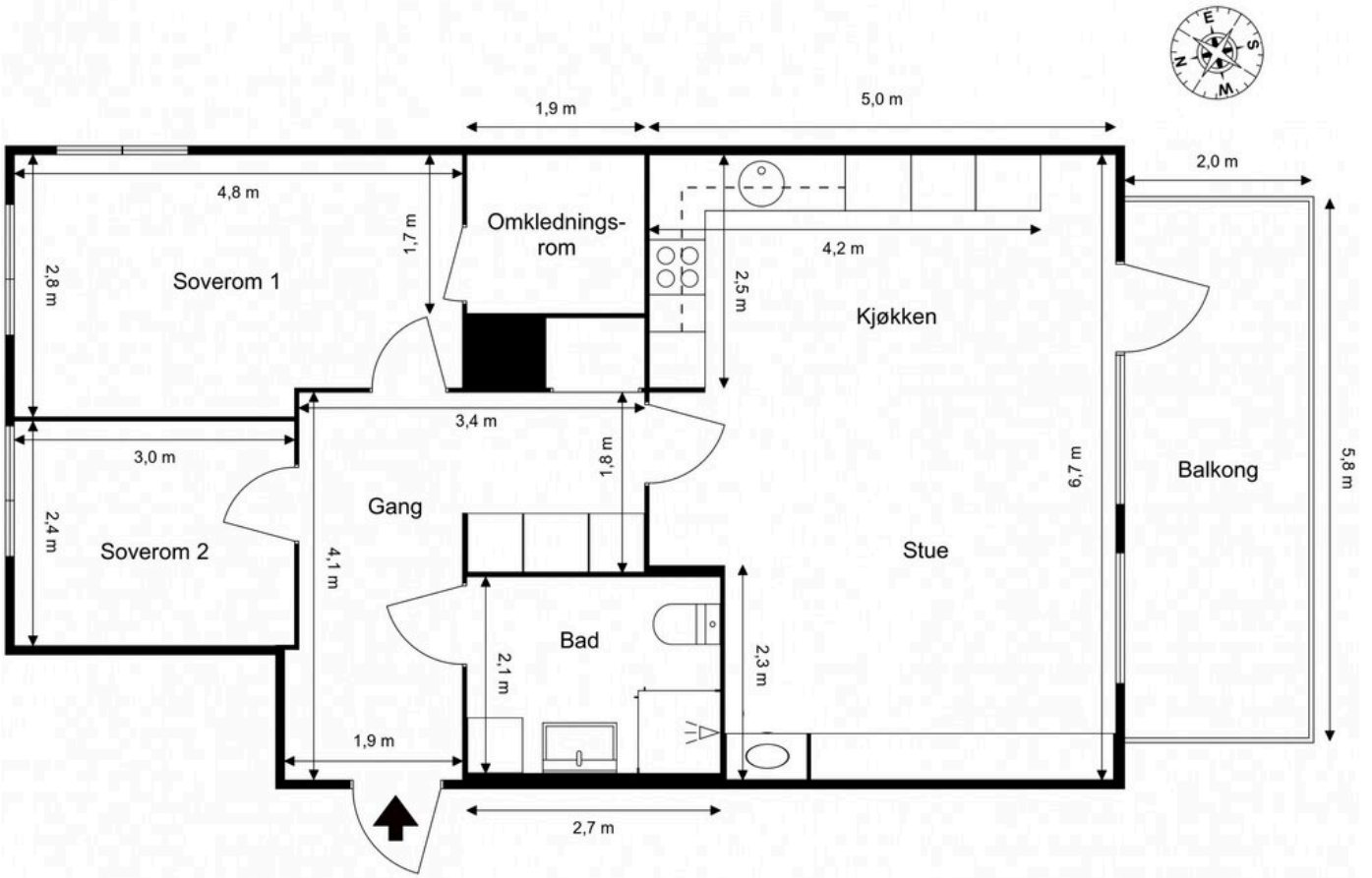
- Sydvestvendt balkong på ca. 11 kvm.
- Store vindusflater med åpent og fint utsyn
- Moderne kjøkken fra Norema
- Biopeis i stuen
- Balansert ventilasjon og vannbåren varme
- IN-ordning
- >Nybyggaranti
- Heis
- Ingen dok.avgift
- Felles takterrasse i 11. etasje
- Borettslaget har fine fellesarealer med beplantning og sittegrupper
- Ny og spennende bydel

Arealer og innhold

BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	11 kvm

Selma Ellefsens vei 11E

10. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.






TOM FORD
















LG




11 H

Informasjon

Selma Ellefsens vei 11E

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
5-0220/23

Adresse
Selma Ellefsens vei 11E 0581 OSLO

Matrikkel
Gnr 122, bnr 407, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Robert Nystad

Kjøpesum og omkostninger
2 400 000,- (Prisantydning)
4 873 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 273 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 282 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 291 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Felleskostnader per måned
Kr 26 475,-

Felleskostnader inkluderer
A.kto oppvarming, renter andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader: 3.885,-
A konto oppvarming: 666,-
Kapitalkostnader OBOS01: 21.924,-

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter. Man må følgelig også påregne økninger ifbm. evt. heving av renten, grunnet felleslånet.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år, halvår eller kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider www.techem.no/eier administrator/eierskifteskjema.

Borettslagets lån er avdragsfritt til og med 01.07.2027. Frem til det betales dermed kun renter. Etter utløpet av avdragsfri periode for fellesgjelden, anslås at felleskostnadene vil øke med kr 4.074,- pr. mnd. Dette forutsetter uendret rente, samt at øvrige utgiftsposter forblir på dagens nivå.

Objekttype

Andelsleilighet

Navn borettslag og organisasjonsnummer

Ulven T Borettslag
Org. nr: 923400680

Andelsnummer

151

Om borettslaget

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

Kjøp av Selma Ellefsens vei 11G
Borettslaget har blit tilbudt å kjøpe næringslokalet i Selma Ellefsens vei 11G (Quality Livings gamle lokaler, ved siden av 11F-inngangen). Lokalet er moderne, på 63 kvm, og inneholder et lite kjøkken, bad og møterom. Bakgrunn for forslaget Ulven T ble, i motsetning til de feste andre nye borettslag på Ulven, bygget uten felleslokaler eller styrerom. Flere beboere har over tid etterspurt et felleslokale til sosiale arrangementer, møter, hobbygrupper og lignende. Nå har OBOS tilbudt borettslaget å kjøpe dete lokalet for 4 millioner kroner.

Hva koster det for boretslaget?
• Totale månedlige kostnader (lån + felleskostnader for lokalet): ca. 20 000 kr.
• Fordelt på 168 enheter: ca. 119 kr i måneden per leilighet.
• Borettslaget har god likviditet, og for 2025 vil felleskostnadene kun økes med i snitt 50 kr per leilighet per måned.
- Faktisk økning beregnes eter andel (brøk) basert på leilighetens størrelse.

Fordeler ved å eie et felleslokale
• Kan brukes til bursdager, hobbyaktiviteter, fester, beboermøter, styremøter osv.
• Skaper fellesskap og trivsel i boretslaget.
• Egen eiendel som kan gi verdiøkning over tid.

Forslag til bruk av lokalet
Styret ser for seg at lokalet vil kunne dekke fere behov, som er åpent for diskusjon. Uavhengig av alternative bruksområder er det behov for et rom hvor borettslaget og styret kan gjennomføres møter, oppbevare styrematerielll etc.
• Bursdager, fester og arrangementer: Lokalet kan lånes ut – eventuelt leies ut til en lav, symbolsk sum – til beboere som ønsker å arrangere selskaper eller sosiale treff. Det gir en eterlengtet mulighet til å samle familie og venner i nabolaget.
• Utleie til næring på dagtid (hverdager): For å bidra til å dekke deler av driftskostnadene kan lokalet leies ut på dagtid til bedrifter, terapeuter, eller andre små aktører som trenger kontor eller møterom. Dete vil skje under kontrollerte former og uten at det går utover beboernes bruk.
• Nærkontor / åpen bruk for beboere: På dagtid kan lokalet være tilgjengelig som et rolig sted for beboere som jobber hjemmefra og ønsker et avbrekk fra egen leilighet – et «nærkontor i nabolaget».

Vi ønsker å utforme klare retningslinjer for bruken i dialog med beboerne, og er åpne for forslag om både bruken, men også alternative fnansieringsmodeller for å

få ned kostnader.

Forslag til vedtak
Boretslaget kjøper Selma Ellefsens vei 11G

Blir forslaget vedtatt vil felleskostnadene økes.

Vedtektsendring ift felleskostnader og kollektiv avtale fiber
I praksis har i dag alle enheter individuell avtale om bredbånd. Med kollektiv avtale vil alle få en pris som er langt lavere enn dagens billigste avtale. De som har den høyeste hastigheten per i dag kommer på ca halv pris eller mindre.
Prisanslag på ny pakke er på omlag 150 kr pr mnd for 1 GB/1GB.
Forslag til vedtak:
Dersom borettslaget ved styret inngår kollektiv avtale om internett fordeles kostnaden slik at kostnaden blir lik for hver andel.
Vedtatt. Forslag vedtatt med overveldende flertall.

Areal
P-rom: 74 kvm, BRA: 80 kvm

Antall soverom
2

Antall bad
1

Byggeår
2021

Etasje
10

Takstmann
Fidens AS v/ Johannes Barbantonis

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmuren er oppført i betong.
- Veggkonstruksjonen er oppført i tre og betong og er forblindet med teglsteinsstruktur.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Sydvestvendt balkong på ca. 11 kvm.
- Vinduer og verandadør med 2-lags isolerings glass.
- Lyd og brann isolert inngangsdør.
- Hvite ettspeils innerdører.
- Biopeis i stuen.
- Det er montert felles sprinkleranlegg.

Tilstandsgrad 0 og 1 på samtlige punkter.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
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?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er lagt inn en biopeis i stuen som endel av oppgradering av stue med opprettelse av hyller og skap.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proform kjøkkenfornyelse AS Kjøkkenet er oppgradert fra original standard. Kjøkkenet er gjort betydelig større med mer skapplass inkl vinskap samt steinplate.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det er et lite hakk nederst på terrassedøren som ikke utgjør noe mer skade eller lekkasjer.

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 gjort en tilstandsrapport i 2023.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerking

B - grønn

Ytterligere informasjon om energiklasse

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

Oppvarming

Boligen er koblet til felles fjernvarmeanlegg.

Innhold

Leiligheten ligger i 10. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad, omkledningsrom og to soverom. Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys og romslig gang med stort skap for oppbevaring av yttertøy. Gangen har en sentral plassering og sikrer god flyt mellom alle rommene. Leiligheten oppleves lys, gjennomført og moderne i et nyoppført bygg fra 2021/22.

Kjøkken:
Moderne og stilsikkert kjøkken fra Norema. Innredningen har grå, glatte fronter. Det er integrerte hvitevarer som består av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Selger opplyser at det er fjernet en kjøkkenøy og utvidet kjøkken mot yttervegg. Dette gir bedre gulvplass til stort spisebord og ekstra skapplass for lagring. Ved kjøkkenet er det god plass til stort spisebord.

Stue:
Leiligheten har en lys, stor og innbydende stue med store vindusflater. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord. Rommet har generøse vindusflater fra gulv til tak som gir godt innslipp av naturlig lys. I stuen er det biopeis som bidrar til hyggelig stemning.

Fra stuen er det utgang til en solrik, sydvestvendt balkong på hele 11 kvm. Her er det god plass til flere sittegrupper, grill og beplantning. Fra balkongen er det åpent og flott utsikt.

To soverom:
De to soverommene i leiligheten har god tilknytning til hverandre med adkomst fra gangen. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Det er i tillegg plass til kommode, skrivepult eller lenestol dersom man ønsker det. Soverommet er malt i en behagelig fargetone og godt med lys fra to himmelretninger. Fra soverommet er det direkte adkomst til eget omkledningsrom. Omkledningsrommet er i dag innredet med åpen hylleløsning, i tillegg er det sikringsskap og ventilasjonsanlegg. Soverom 2 passer svært godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det god plass til seng, skrivepult og garderobeskap.

Bad:
Leiligheten har et tidsriktig og romslig baderom fra byggeår. Rommet har tidløse farge-og materialvalg, gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet består av servantinnredning med servant, skuffer og speil, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er mekanisk avtrekk og downlights i himling.

Bod:
Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Overflater:
Gulv: Tre-stavs parkett og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malt overflate på vegger og fliser på badet.
Himling: Malt betong i himling. Takhøyde er på 2,51m.

Beskrivelse av nærområdet

Ulven er i ekstrem vekst med mange nye leiligheter som snart fullføres. Ulven vil bli et nytt boligområde, liggende midt mellom Økern og Teisen. Bydelen er under utvikling, og det er planlagt å komme ca. 2400 boliger, 4500 arbeidsplasser og 200.000 kvadratmeter med næring det neste tiåret. Bydelen er også en sentral del av Hovinbyen, som er et av Oslo kommunes viktigste utbyggingsområder. Her skal en helt ny bydel ta form. Det vil bli kort vei til sentrum, gode bomiljøer og grønne arealer. Området skal være selvforsynt med ulike servicetilbud i form av butikker, treningssenter og serveringssteder.

På Ulven bor du i en ny og moderne bydel, omringet av grønne arealer med flotte turområder, nærhet til sentrum samt barnehage i egen bakgård. Det er grønne gårdsområder med trær og busker, flere samlingssteder og lekeplasser rundt boligene på Ulven. Det blir en stor satsing på at gange, sykkel og kollektiv skal bli lettest og mest attraktive måte å ferdes på i området.

Det er flere gode aktivitetstilbud i nærheten. Det nye næringsbygget Økern Portal har flere tilbud for ansatte og beboere i området med bl.a. treningssenter, takterrasse med løpebane og hage, åtte spisesteder, frisør og møtelokaler. Av grøntområder har du b.la. flotte Økernparken og nydelige Hovindammen med gode turmuligheter. Ved Hovindammen finner du også Valle Hovin med

kunstgressbaner, kampsport og idrettshall. Det er kort vei til flere shoppingmuligheter som Alna senter, IKEA og Løren Torg. Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi (dagligvarebutikk) og apotek finner du i umiddelbar nærhet.

Det er kort avstand til Vinslottet og Hasle Torg, som har populære serveringssteder, butikker og tjenester. Nye Økern senter er også under planlegging og er tiltenkt at skal bli boliger og bydelssenter.

Området har et meget godt kollektivtilbud, og det er både t-bane og busstopp i nærheten. Nærmeste holdeplass er Økern T som ligger ca. 5 minutter gange fra boligen. Fra Økern T tar det kun 10 min inn til Jernbanetorget og Oslo sentrum. Med bil tar det ca. 10 min til Oslo sentrum, 12 min til Majorstuen, 7 min til IKEA Furuset, og 30 min til Oslo Lufthavn.
Fra eiendommen er det ca. 10 minutter gange til Løren barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det kort avstand til Frydenberg skole. Det er også kort avstand til Kuben videregående skole. Leiligheten ligger ikke langt fra Handelshøyskolen BI med kun 13 minutter bane, Universitetet i Oslo med 23 minutter buss, og Politihøgskolen med kun 17 minutter bane. I nærliggende områder finner du et godt utvalg av barnehager.

Beskrivelse av tomt

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Parkering

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Vedtekter og husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Innmelding i Obos koster 500,-, og faktureres kjøper direkte.

Adgang til utleie

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til

andre for opptil tre år. Dette gjelder i utgangspunktet bare dersom andelseieren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Likestilt med dette er beboelse av andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektemaken, jf. borettslagsloven § 5-5, jf. § 5-6 c). Godkjenning kan bl.a. nektes dersom det foreligger saklig grunn. Se ellers borettslagsloven § 5-3 – 5-10.
Etter bestemmelsen i borettslagsloven § 5-6 kan bruken overlates til andre uten begrensningene som følger av § 5-5 i nærmere fastsatte situasjoner. For mer informasjon kontakt megler.
Dersom andelseieren selv bor i boligen, kan bruken av deler av boligen overlates til andre, jf. borettslagsloven § 5-4.
Se ellers vedtektene for eventuelle vilkår for å kunne bli andelseier. Fra 1. januar 2014 er det krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se https://dsa.no/ for nærmere informasjon.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Lånebetingelser fellesgjeld

Andel fellesgjeld: Kr 4 873 000,-
Andel fellesgjeld pr. dato: 01.05.2025
Fellesgjeld: Lånenummer: OBOS01-98208028626
Restsaldo: 4.872.000,-
Kapitalkostnader: 21.234,-
Avdragsfrihet til og med: 01.07.2027
Estimert endring etter avdragsfrihet: 4.074,-
IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.03. og 30.09. Rente fra 07.01.23 er 3,75 %. 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. 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.
Felleskostnader etter avdragsfri periode: Estimert økning av felleskostnadene etter avdragsfri periode er på 5.054,-.
Lånebetingelser fellesgjeld: Lånenummer: OBOS01-98208028626
Type: A
Restsaldo: 528.794.431,-
Restløpetid: 37 år 2 md.
Term pr. år: 12
Avdragsfrihet til og med: 01.07.2027
Type rente: Flyt
Rente: 5,23%

Dyrehold

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

Sikringsfond

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.

Andel fellesformue
Kr 1 822,-

Andel felles formue per dato
31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et årsresultat på 26 066 147,-. For 2025 er det budsjettert med et resultat på 961 000,-.

Behandling av innkomne forslag og saker
Styret har fått en rekke henvendelse om muligheten for innglassing av balkonger og har derfor gjort en del innledende undersøkelser. En enkel markedsundersøkelse indikerer stor interesse. Vi har derfor gjennomført en anbudsrunde, og besøkt showrom hos de tre mest aktuelle. Vi håper å presentere et firma før GF. Styret legger frem forslag for GF om at vi tillater innglassing for de som ønsker. Med tanke på mye vind i store deler av borettslaget samt støy og svevestøv i et område som i uoverskuelig fremtid vil være preget bygging og motorveier vil innglassing være svært hensiktsmessig, og beboere vil kunne nyte balkongene også gjennom en vesentlig lengre sesong. Det er verdt å merke seg at selv for de som ikke selv ønsker innglassing vil tiltaket være positivt. Det vil generelt bidra til en høyere kvadratmeterpris i borettslaget som kan påvirke eget salg. Men ikke minst vil muligheten for en kjøper til selv å kunne bestille innglassing basert på tidligere vedtak kunne være prisstimulerende. Tiltaket krever søknad til plan og bygg, og samtlige kostnader med dette vil belastes de som skal ha innglassing.

Forslag til vedtak:
Ulven T borettslag tillater innglassing av balkonger basert på styrets godkjennelse av leverandør.
Vedtak: 42 stemmer for forslag til vedtak.

Formuesverdi primærbolig
Kr 1 445 915,-

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 5 783 661,-

Formuesverdi sekundærbolig år
2023

Informasjon formuesverdi
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.

Borettslagets forsikringsselskap
Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer felles forsikring 7994532

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.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til sentrumsformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansak

Saksnr: 201810570
Saken gjelder: Østre Aker vei 25
Skanska foreslår å omregulere Østre Aker vei 25 fra industri til sentrumsformål, med minimum 10 000 m2 BRA kontor og 150 m2 BRA bevertning. Hensikten er å legge til rette for oppføring av kontorbygg med bymessige kvaliteter, men arealbruk ellers er i liten grad sikret. Forslaget innebærer høyder fra 5-18 etasjer (maks. 70 m) og en feltutnyttelse på 612 % BRA. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke foreslått høyhus på denne tomten, og anbefaler ikke forslagsstillers planalternativ 1. Plan- og bygningsetaten fremmer og anbefaler eget planalternativ 2 med lavere utnyttelse (470 % BRA), bygningshøyder på maks 42 m, og arealbruk som sikrer flerfunksjonalitet og aktivitet gjennom døgnet med minimumskrav til forretning (150 m2 BRA) og kultur, idrett, forsamlingslokale og håndverksproduksjon (500 m2 BRA). Plan- og bygningsetatens alternativ stiller også større krav til overvannshåndtering.

Saksnr: 202551466
Saken gjelder: Ulvenveien 89 med flere - Oppføring av næringsbygg
Hensikten med planendringen er å øke tillatt utnyttelse fra 85 000 m2 til 117 500 m2 bruksareal for felt A. Construction city, som er under oppføring på felt A (gnr. 131/bnr. 22), utgjør 78 000 m2 av regulert utnyttelse. Det er kun 7000 m2 BRA igjen til å utvikle resterende del av
felt A (gnr. 131/bnr. 40). Feltet har imidlertid en forventet og påregnelig utnyttelse ut over gjenværende BRA, for å føye seg inn i omkringliggende bystrukturer på Ulven samt danne en adekvat støyskjerm mellom Ulvensplitten/E6 og by- og boligområdet.

Saksnr: 202318515
Saken gjelder: Ulvenveien 92 C - Etablering av grunnskole og flerbrukshall - Ulven skole

Saksnr: 201701691
Saken gjelder: Haraldrudveien og Knud Bryns vei
Plan- og bygningsetaten starter nå arbeidet med å regulere nytt veisystem på Haraldrud, Sentralplassen og Eplehagen samt delstrekning av Den grønne ringen langs Haraldrudveien og gang-sykkelvei langs Alnabanen. Reguleringsarbeidet vil gi grunnlag for å opparbeide og etablere nytt gatesystem på Haraldrud og Den grønne ringen langs Haraldrudveien. Planen vil gi klare rammer for pågående tilliggende reguleringer ved at senterlinje vei blir erkjent, og utvalgte parker og plasser blir innregulert.

Saksnummer: 201114057
Saken gjelder: Haraldrudveien 20 med flere - Reguleringsplanforslag - Avfallshåndtering og administrasjonsfunksjoner
Renovasjonsetaten har behov for en ny gjenbruksstasjon på Haraldrud og vurderer ulike plasseringer. Oxer-gruppen har hatt forslag til reguleringsplan for Kabelgata 1-39, men dette forslaget er trukket etter ønske fra Oxer. Aspelin Ramm og OBOS forretningsbygg har
satt i gang et planarbeid for Østre Aker vei 33-39. Byråd for byutvikling har bestilt felles planprogram for Haraldrud 27.8.13. Planprogrammet skal se på området i forhold til dets potensial for transformasjon med blant annet nødvendige trafikale løsninger. Dette arbeidet
skal gi rammer for regulering, blant annet av ny gjenbruksstasjon. Hovinbyen og Haraldrud er i kommuneplanen angitt som et område med behov for felles planlegging. Planprogrammet utgjør den helhetlige planen for Haraldrud.
Avgrensing av planområdet er vist med rød, stiplet linje på side 2.

Saksnr: 202216494
Saken gjelder: Knud Bryns vei 1-5
Stor-Oslo Eiendom ønsker å utvikle Knud Bryns vei 1-5 fra industriområde til attraktivt boligog næringsområde. Ambisjonen er at Knud Bryns vei utvikles med tett kobling til områdene rundt Kabelgata, og både skalamessig, formalt og romlig skal prosjektet bidra til å styrke
områdets stedsidentitet gjennom å tilføre trivselsfremmende omgivelseskvalitet i form av interessante og aktive funksjoner, byrom og sosiale møteplasser.
Planområdet består av 3 eiendommer og utgjør til sammen 44 dekar, noe som utløser krav til torg og møteplasser. Det
prioriteres å knytte møteplasser og byrom sammen gjennom et sterkt samlende og grønt grep – Tårn Parken.

Saksnr: 201606594
Saken gjelder: KABELGATA 1 - 39. GNR. 122 BNR. 431 Omregulering av eiendommen med hensikt å transformere eiendommen fra industri til et nytt flerfunksjonelt område med bymessige kvaliteter.
Tomten huset tidligere Standard Telefon og Kabelfabrikk på Økern. I dag er fabrikken nedlagt og den gamle industribebyggelsen leies i dag ut til ulike aktører som bilbransjer, spedisjon, ventilasjonsentreprenører, håndverksbedrifter, Oslo kommune, offentlige servicebedrifter, varelager, kontorer med mer. Uteareal et består i hovedsak av store, «grå» asfaltflater, og disponeres som parkeringsplass.
Eksisterende bebyggelse på tomten utgjør ca 50 000 m2 BRA. Forslagstiller ønsker å vurdere bevaring av deler av eksisterende bebyggelse – derav Administrasjonsbygningen (1916-37) med tilhørende park, PEX-tårnet (1969), deler av den opprinnelige fabrikkbygningen (1916) og den senere utvidelsen (1937).
Dagens næring/bruk er ikke relatert til Standard Telefon- og Kabelfabrikk, så en bevaring av
dagens funksjoner er ikke relevant.

Arealstørrelse
Planområdet totalt: 54 378,2m²
Arealbruk og foreslåtte formål: Ca. 135 000 m2 BRA (inkl. ca. 13 000 m2 BRA eksisterende bebyggelse). Bolig og næring (kontor/ undervisning/ forretning/ bevertning/ kultur/ undervisning/idrett). Ca. 40 % bolig illustrert. For bolig ikke avklart, anslagsvis 16-20% av BRA. Barnehage er ikke avklart, krav til utearealer anslagsvis tilsvarende norm for indre by. Utnyttelse Ca. 245 % BRA Høyde 3 – 14 etasjer. To punktbygg på henholdsvis 19 og 22 etasjer.

Saksnr: 201403541
Saken gjelder: Østre Aker vei 33 - 39 - Haraldrudveien 17. Utvikling av området og legge til rette for hovedsakelig næringsbebyggelse. Saken er avsluttet

Saksnr: 201707919
Saken gjelder: Østre Aker vei 29. Næring og boliger
Planforslaget innebærer bymessig fortetting og byreparasjon på eiendommen, som har en sentral beliggenhet mellom Økern kollektivknutepunkt og Haraldrud. Østre Aker vei 29 AS ved Bonum ønsker å etablere flerfunksjonell næringsbebyggelse på stedet. Den nye
bebyggelsen får varierte byggehøyder og utadrettet virksomhet i førsteetasjer ut mot byrom og gater. Etablering av en lokal møteplass og forslag til nytt gatenett og turdrag langs Alnabanen vil bidra til å veve tomten tettere sammen med byområdet. flerfunksjonell næringsbebyggelse i form av kontor, hotell/leilighetshotell, produksjon/håndverksvirksomhet, dagligvare og energistasjon. Planforslaget legger opp til bymessig fortetting og utvikling, med byliv og publikumsrettete funksjoner omkring en ny
lokal møteplass. Etablering av et nytt gatenett for myke trafikanter vil bidra til å knytte eiendommen tettere sammen med byområdet. Planområdet avgrenses mot Østre Aker vei i nord og av turvei D2 og utvidet Ulvenveien
(med plass til fremtidig bredde) mot vest. Planområdet inkluderer del av jernbanesporet i sør for å rydde i reguleringsmessige forhold. Risløkkveien i sør og øst tas med for å regulere nytt gatenett med gange og sykkelvei, i tillegg til turdrag langs Alnabanen. Lengst øst er
planområdet avgrenset av ny undergang under Alnabanen i vedtatt plan S-4832. På bakkeplan vil planområdet grense inntil reguleringsplan for Kabelgata 1-39, saksnr. 201606594 i øst. Mot sørvest ligger planområdet inntil pågående reguleringsplan for Østre
Aker vei 25, saksnr. 201810570. Planområdet i sørøst overlapper gateplan for Haraldrud, med saksnr. 201701691. Planavgrensningen vil avgjøres endelig i forbindelse med utredning av fremtidig gatenett, se utredningsalternativ kapittel 2.3.4 – 2.3.7.

Saksnr: 202205314
Saken gjelder: Åpning av Hovinbekken og etablering av gang- og sykkelvei

Saksnr: 201908559
Saken gjelder: Økernveien 145 (Økern Sentrum)
Forslagsstiller Økern Sentrum ANS ønsker å endre reguleringsplanen for sentrale deler av Økern til et nytt bysentrum, men opprettholder hovedsakelig arealbruk fra gjeldende plan, herunder bolig, kontor, forretning, allmennyttig formål (kultur, helse), bevertning og
samferdselsareal. I tillegg avsettes 8900 m2 til blågrønn struktur med gjenåpnet Hovinbekken og Refstadbekken gjennom område. I planforslaget legges det opp til 274 300 m2 BRA ny bebyggelse, hvorav 152 000 m2BRA bolig (opp til 1500 boliger), maksimalt 16 000 m2BRA forretninger hovedsakelig i form av utadrettede første etasjer og byggehøyder over 70 m. Plan- og bygningsetaten mener at plangrepet er godt, men anbefaler ikke planforslaget og fremmer alternativ 2

med overbygget t-banestasjon, økt grønn mobilitet, innpassing av bad og høyere bokvalitet. Alternativ 2 har et større planområde enn det som er varslet til oppstart for å sikre oppgradering av turdrag (Den grønne ringen) og vei.

Saksnr: 202006656
Saken gjelder: Økern torgvei 1 og Økernveien 148 - 150
Bonum AS og Fram Eiendom foreslår å omregulere Økern Torgvei 1 og Økernveien 148-150 fra lager og industri til et boligområde med ca. 260 boliger på 7-8 etasjer og utadrettet virksomhet i 1. etasje mot gatene rundt. Plan- og bygningsetaten er positiv til planforslaget,
men mener det må sikres lavere byggehøyder nærmest gravhaugene i Økernparken og utforming av gater tilliggende utbyggingstomten i tråd med den kommunale «Teknisk forprosjekt for Stor-Økern». Plan- og bygningsetaten fremmer eget alternativ som ivaretar
dette, i tillegg til sikring av alle registrerte trær i tilliggende turdrag. Etaten utvider planområdet i sitt alternativ for å ivareta gang- og sykkelforbindelser til området rundt.

Saksnr: 201607804
Saken gjelder: Økern Torgvei 6.
Eiendoms- og byfornyelsesetaten foreslår å omregulere Økern torgvei 6 m.fl. fra torg, turvei/skiløype til bolig, forretning, bevertning, skole, barnehage, grønnstruktur og tilhørende samferdselsanlegg. Hensikten med planen er å transformere planområdet til et
nytt boligområde med fire boligkvartaler, ca. 900 nye boliger, ny ungdomsskole med flerbrukshall, barnehage, samt en ny park på 40 daa. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Saksnr: 202302839
Saken gjelder: Økern torgvei 2 - Bolig, næring og kultur
Hvor stort blir planområdet, m ? 20000 m
Hvilken metode ønsker du å bruke for å fastsette grad av utnytting? BRA (bruksareal)
Hvor stort bruksareal får ny og eksisterende bebyggelse i planområdet, m BRA? 26135 m
Hva er den totale utnyttelsgraden i planområdet, % BRA? 290 %
Gjelder formålet bebyggelse og anlegg? Ja
Hva er maksimalt antall etasjer for bygningene, over terreng? 10 etasjer
Hva er maksimal høyde på byggene, meter over terreng? 132 m
Vil du bygge boliger? Ja
Hvor mange boenheter foreslår dere? 250
Hvor mange kvadratmeter BRA får boligbygningen(e)? 20305 m
Hvor stort blir det totale uteoppholdsarealet? 4375 m
Hvor stort blir uteoppholdsarealet på bakken? 2985 m
Vil du bygge næringsareal? Ja

Saksnr: 202203445
Saken gjelder: Østre Aker vei 17-21 - Bolig og næring. Østre Aker vei 19 AS har i brev av 05.05.2023 krevd at Plan- og bygningsetatens stopping av planinitiativet blir behandlet av bystyret.

Saksnr: 201618936
Saken gjelder: SELMA ELLEFSENS VEI 15 M.FL. GNR. 122 BNR. 54. Ønske om å legge til rette for en bystruktur med blandet formål.
Forslagsstiller KLP Eiendom, Bane NOR Eiendom og Skanska Eiendomsutvikling AS foreslår å omregulere Selma Ellefsens vei 8-10, 15-23 m-fl., også kalt «Økern S» eller «Økern syd» fra industri med tilhørende anlegg til sentrumsformål. Planen foreslår

å rive industribyggene
som står der i dag og bygge omtrent 650 nye boliger, og kontor- og næringsbygg med omtrent 4000 nye arbeidsplasser. Boligbyggene foreslås å være mellom 6 og 20 etg. Alle næringsbyggene foreslås å være mellom 40 og 80 meter høye. Det foreslås også å åpne
Hovinbekken gjennom området, etablere torg, vannspeil, gågater og park. Det foreslås ny gangbro over Ring 3 og ny undergang for gående under Alnabanen mot Økern T.

Saksnr: 201916403
Saken gjelder: Selma Ellefsens vei 2 - 6
Hvor stort blir planområdet, m^2? 15000
Hvilken metode ønsker du å bruke for å fastsette grad av utnytting? BRA (bruksareal)
Hvor stort bruksareal får ny og eksisterende bebyggelse i planområdet, m^2 BRA? 22804
Hva er den totale utnyttelsgraden i planområdet, % BRA? 315
Gjelder formålet bebyggelse og anlegg? Ja
Hva er maksimalt antall etasjer for bygningene, over terreng? 10
Hva er maksimal høyde på byggene, meter over terreng? 36
Vil du bygge boliger? Ja
Hvor mange boenheter foreslår dere? 139
Hvor mange kvadratmeter BRA får boligbygningen(e)? 13747
Hvor stort blir det totale uteoppholdsarealet? 3242
Hvor stort blir uteoppholdsarealet på bakken? 3000
Vil du bygge næringsareal? Ja
Hvor mange kvadratmeter BRA får næringsbygningen(e)? 407

Saksnr: 201906192
Saken gjelder: Økernveien 119-121. Eikenga 31-33
Hvor stort blir planområdet, m^2? 22807
Hvilken metode ønsker du å bruke for å fastsette grad av utnytting? BRA (bruksareal)
Hvor stort bruksareal får ny og eksisterende bebyggelse iplanområdet, m^2 BRA? 70140
Gjelder formålet bebyggelse og anlegg? Ja
Hva er maksimalt antall etasjer for bygningene, over terreng? 12
Hva er maksimal høyde på byggene, meter over terreng? 49
Vil du bygge boliger? Nei
Vil du bygge næringsareal? Ja
Hvor mange kvadratmeter BRA får næringsbygningen(e)? 67200

Saksnr: 201615880
Saken gjelder: ØKERNVEIEN 115. Gnr. 124 Bnr. 2 Det planlegges bygging av hovedsakelig boliger. Saken er trukket.

Ulven er en bydel i stor vekst, så byggearbeid og støy i arbeidsperioden må medregnes.

Ferdigattest brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Den innvendige boden er omgjort til omkledningsrom. Grunnet dagens bruk er arealet inkludert i primærareal. Endringen fra sekundærrom til varig opphold er ikke byggemeldt.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 29.11.2021. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- beplantning.

Bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

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

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

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

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

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften,

og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Øvrige kjøpsforhold

Forkjøpsrett

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

Gebyr forkjøpsrett

8212

Vilkår for 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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

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.

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

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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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).

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.

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.

Innbo og løsøre

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.

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.

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum
Finn.no opprykk kr. 4 900,-
Nordvik Ekstra M kr. 8 500,-
Nordvik grunnpakke uten salgsoppgave* kr. 18 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 700,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 045,-

Samlet skal selger betale kr. 128 393,- 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. 3 625,-.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. mai 2025

Ansvarlig megler

Carl Christian Stierna, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Selma Ellefsens vei 11E

Selma Ellefsens vei 11E

Nabolaget Hovin - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Løren skole (1-7 kl.)	**12 min**
751 elever, 43 klasser	0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	**14 min**
637 elever, 51 klasser	1.2 km
Hasle skole (1-7 kl.)	**19 min**
719 elever, 26 klasser	1.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	**20 min**
373 elever, 15 klasser	1.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.)	**20 min**
507 elever, 23 klasser	1.6 km
Kuben videregående skole	**11 min**
Valle Hovin videregående skole	**15 min**

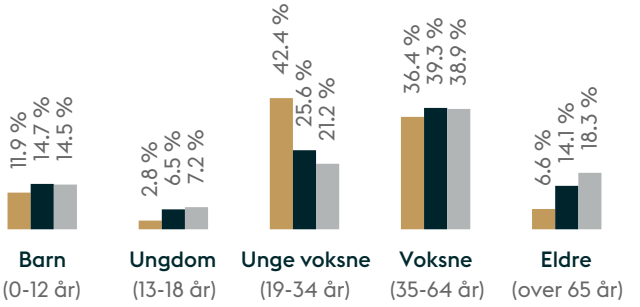
Offentlig transport

Økern T	**4 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.4 km
Økern	**5 min**
Linje 4, 5	0.4 km
Alna stasjon	**4 min**
Linje L1	2.2 km
Sinsenkrysset	**4 min**
Linje 17	2.1 km
Oslo S	**12 min**
Totalt 18 ulike linjer	5.1 km

Barnehager

Ulvenparken barnehage (1-5 år)	**7 min**
73 barn	0.6 km
Hovin barnehage (0-5 år)	**11 min**
66 barn	0.9 km
Økernly barnehage (1-5 år)	**12 min**
80 barn	1 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 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Økernparken, flerbruksflate	10 min
Løren skole	10 min
Sportytude Økern	9 min
STERK treningssenter	18 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik St.Hanshaugen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nystad, Robert	9578-5999-4-1528213	2025-05-20 21:19:43

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
20. mai 2025

Oppdragsnummer
5-0220/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Selma Ellefsens vei 11E, 0581 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Robert Nystad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

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

Arbeid som er utført: Det er lagt inn en biopeis i stuen som endel av oppgradering av stue med opprettelse av hyller og skap.

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?
Nei

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proform kjøkkenfornyelse AS Kjøkkenet er oppgradert fra original standard. Kjøkkenet er gjort betydelig større med mer skapplass inkl vinskap samt steinplate.

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?
Ja

Beskriv: Det er et lite hakk nederst på terrassedøren som ikke utgjør noe mer skade eller lekkasjer.

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Eventuell kommentar: Det er gjort en takstrapport i 2023.

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 gjort en tilstandsrapport i 2023.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0220/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nystad, Robert	2025-05-20

Identifikasjon

bankID Nystad, Robert

SIGNICAT

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

Selma Ellefsens vei 11E 0581 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2021
BRA: 80 m^2
BRA-i: 74 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
11	4	0	0	1

Supertakst
GNR: 122 BNR: 407
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Selma Ellefsens vei 11E
0581 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31230

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.5.2025

Rapportdato
21.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Robert Nystad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Selma Ellefsens vei 11E, 0581 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **122** Bruksnr: **407** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr: **H1003**

Byggeår: **2021** - Leiligheten er fortsatt under garantiperioden fra utbygger.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og betong og er forblendet med teglsteins struktur. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Det ble gjort en del endringer/påkostninger fra byggeår. Opprinnelig oppsatt kjøkkenøy ble fjernet og kjøkkenet ble oppgradert og utvidet mot yttervegg. Ny granitt benkeplate og nye skapfronter ble montert. Bygde delvis ut veggen mot sørvest og installerte bl.a. en biopeis. Nye type strømbrytere montert. Bod/teknisk rom ble lagt om omkledningsrom med åpen garderobeløsning, hyller mm.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
10. etasje	80	74	6	0	11
Totalt m²	**80**	**74**	**6**	**0**	**11**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
10. etasje	74	74	0	Gang, bad/vaskerom, gang, kjøkken, stue, 2 soverom og omkledningsrom.	
Totalt m²	**74**	**74**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Boligen disponerer en kjellerbod merket med "DE10016/H1003" på ca. 6,2 m2. Sør-vestvendt balkong på ca. 11 m2 med utgang fra stue. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Mulighet for leie av garasjeplass i bl.a. Ulven parkeringsanlegg ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 6.200, el-biler (helelektriske) kr 2.090, el-motorsykkel/el-moped kr 1.045 og motorsykkel/moped kr 3.100. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/#toc-1

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en syd-vestvendt balkong i stålglattet betong dekket med impregnerte terrasseheller. Balkongen har fall mot sluk. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Rekkverk i stål med klart sikkerhetsglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører med slette malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vindusglass er stemplet 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-0**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-0**
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i granitt, nedfelt oppvaskkum med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap og frys. Det er montert både komfyrvakt og aquastopp.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er balansert ventilasjon i boligen. Mekanisk avtrekk for stekeområdet.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-0**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er montert et felles sprinkleranlegg. Sprinklerhodene er montert i taket eller på vegg oppunder taket. Sprinklerhodene fungerer både som branndetektor og slukkedyse. Sprinklerhodene utløses individuelt når temperaturen ved hvert enkelt sprinklerhode kommer opp i ca. 68°C. Anlegget utløses derved kun over områder som er utsatt for branntilløp eller som av andre grunner oppnår svært høye temperaturer.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-0**

6.7 Vannledninger



Vannmåler og stoppekran lett tilgjengelige bak inspeksjonsluke i gang.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei



Rørfordeling med lokal stoppekran plassert over dusjsonen, i himling på bad/vaskerom.

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-0**
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i omkledningsrom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye type stikkontakter og brytere er blitt installert.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-0

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Vannbåren varme



Rørfordelerskap for vannbåren varme i leiligheten, plassert i gangen.

Type anlegg	Gulvvarme
Det er gulvvarme i entre/gang, bad/vaskerom og stue/kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

6.11 Ventilasjon



Ventilasjonsaggregat plassert veggheng i omkledningsrommet.

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventilasjon i boligen. Mekanisk avtrekk på baderom og i kjøkkenets stekeområde.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
2025	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

6.12 Våtrom



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

10. etasje



Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.11.2021
	201710787 - 178 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Erik Rolfsrud Nergaard	

Adresse:	SELMA ELLEFSENS VEI 11	Eiendom:	122/407/0/0
Tiltakshaver:	ULVEN BOLIG AS	Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Selma Ellefsens vei 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for Oppføring av 2 boligblokker sammenbygget med felles kjeller, og med næringslokale i deler av 1 etasje - Felt B3 - Bygg A og B-F som vi mottok 14.10.2021. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for Bygg F, dvs leiligheter og tilhørende takterrasser, uteareal og andel kjeller. (eksklusive næringsareal).

Omfang av kjeller, uteareal, grensesnitt og den trinnvise overtakelsen fremgår av vedlegg til søknaden.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår for byggetrinnet:

- beplantning

Gjenstående arbeider skal være utført innen 31.05.2022.

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

Midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av uteoppholdsareal/beplanting

Vi har i eget vedtak, datert 29.11.2021, gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens krav om opparbeidelse av uteoppholdsareal tilhørende byggetrinnet før det kan gis midlertidig brukstillatelse, jf. S-4832 §§ 10 og 17. Dispensasjonen gjelder beplantning, som skal være ferdigstilt innen 30.05.2022.

Vilkår for dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av gatetun S7 og torg S4 er oppfylt

Vi har i eget vedtak, datert 30.09.2021, gitt dispensasjon fra følgende rekkefølgekrav i reguleringsplan S-4832 §17:

- før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt B3 skal tilliggende del av torg og gatetun være opparbeidet.

Dispensasjonen er gitt på vilkår at deler av torg S4 og gatetun S7 er ferdigstilt i henhold til godkjent faseplan (PBE-id 144/4) ved søknad om midlertidig brukstillatelse for den aktuelle oppgangen (A-F)/byggetrinnet.

Dette vilkåret er oppfylt for byggetrinn bygg F, jf. midlertidig brukstillatelse for del av gatetun S7 og torg S4, datert 25.11.2021 (saksnummer 201716169).

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- følgende tiltak skal være opparbeidet og godkjent av Bymiljøetaten: - offentlig gatetun S7 - offentlig torg S4 - tilliggende del av Ulvenveien
  - gjelder deler som må være opparbeidet for det enkelte byggetrinn, jf. vilkår for dispensasjon fra S-4832 §17 for gatetunet og torget. Se også under.
- driftstillatelse for heis
  - gjelder bygg A-E
- dokumentasjon på at deler av torg S4 og gateun S7 er ferdigstilt i henhold til godkjent faseplan (PBE-id 159/4) for byggetrinnet/oppgangen det søkes midlertidig brukstillatelse for
  - jf. vilkår for dispensasjon fra følgende rekkefølgekrav i reguleringsplan S-4832 §17: før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt B3 skal tilliggende del av torg og gatetun være opparbeidet

Vilkår for ferdigattest

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

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- Bekreftelse på at Bymiljøetaten har overtatt følgende anlegg: - offentlig gatetun S7 - offentlig torg S4 - del av Ulvenveien langs planområdet Eventuell privat grunn innenfor de regulerte offentlige arealene skal være fradelt og overført til kommunen

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201710787

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

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

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

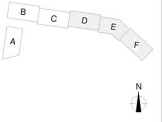
Vedlegg E36



REV:	DATO	BESKRIVELSE	SIGN:

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
ULVEN B3
SELMA ELLEFSENSVEI 11, 0581 OSLO
GNR: 122 BNR: 407 SEKSJ.

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
ULVEN AS
c/o Olava Nye Hjem
Postboks 4866, St.Olavs plass
0129 OSLO

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Kirkegata 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

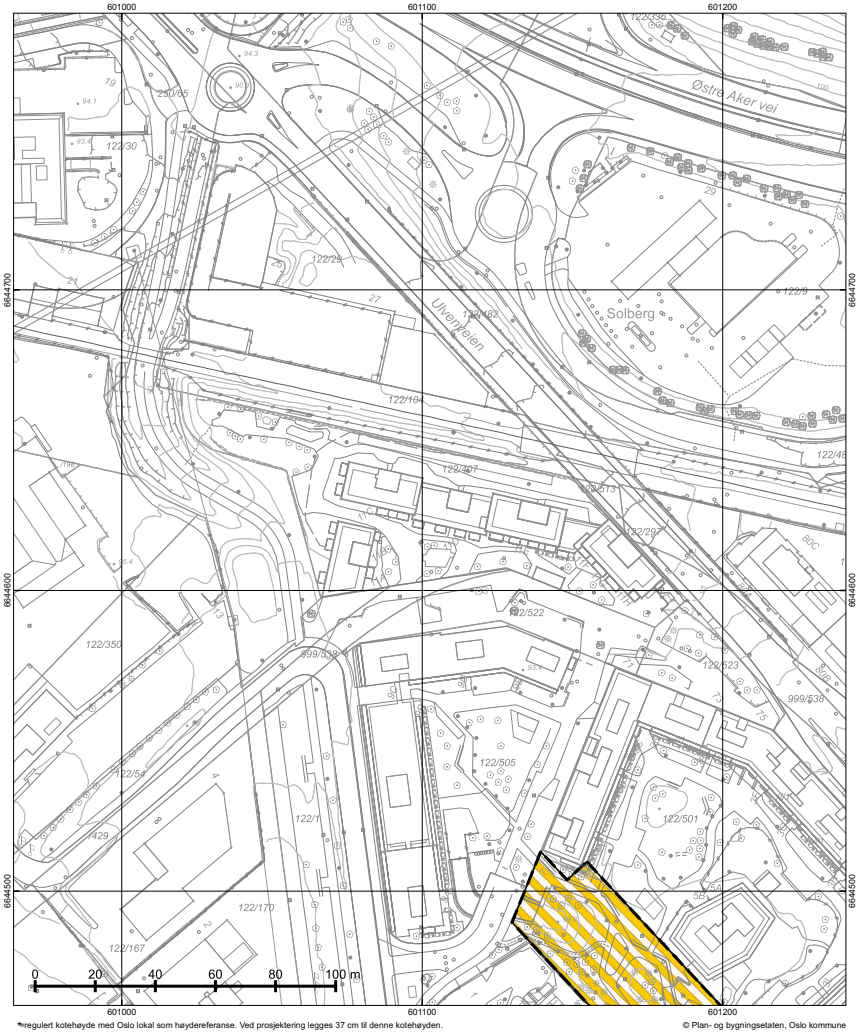
TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD

TEGNINGSINNHOLD/TITTEL:
PLAN 10. ETG DEF

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2403	20.03.19	CSA / TSW	1:100/ A1

TEGN.NR.: E36_A11-0-010 - DEF REV:

FILNAVN: C:_REVIT\E36_Bygg A-F_AFK_camilla.rvt



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

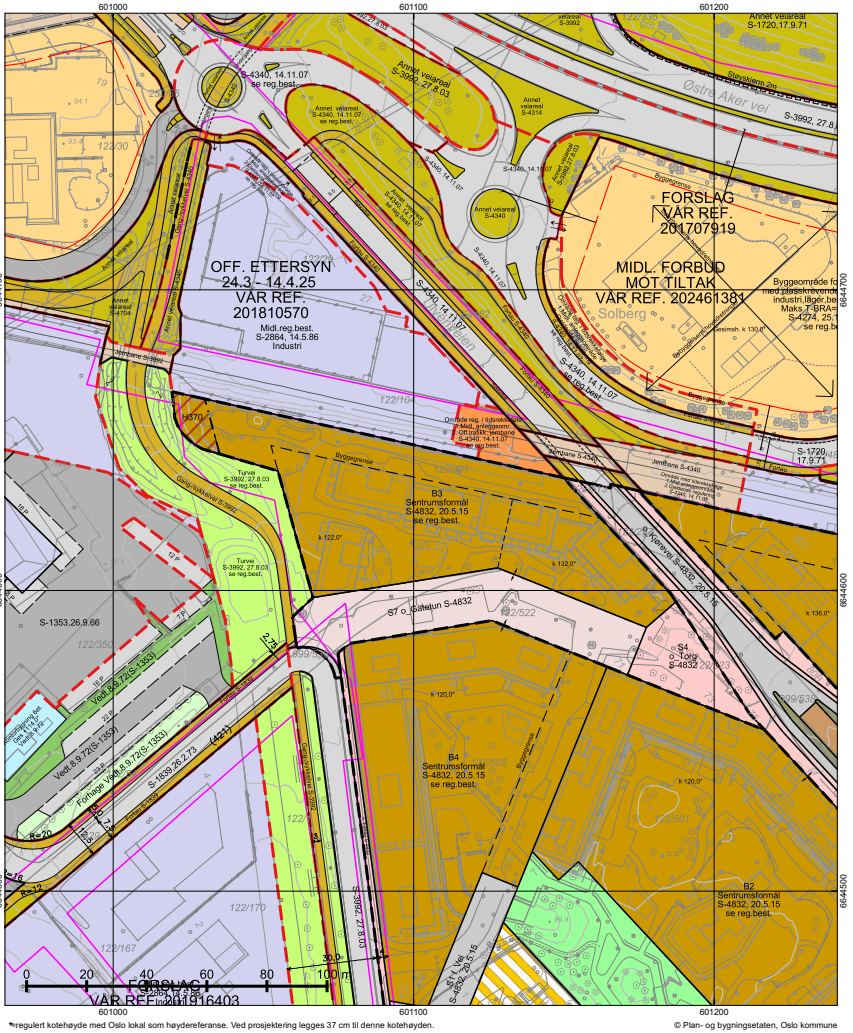
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142883/ 86511987
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SELMA ELLEFSENS VEI 11E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 122/407

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: 13.05.2025
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142883/ 86511987
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SELMA ELLEFSENS VEI 11E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 122/407

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
- 71 - Felles parkering
- 74 - Felles gårdsplass
- 78 - Forhage
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 147 - Kontor/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

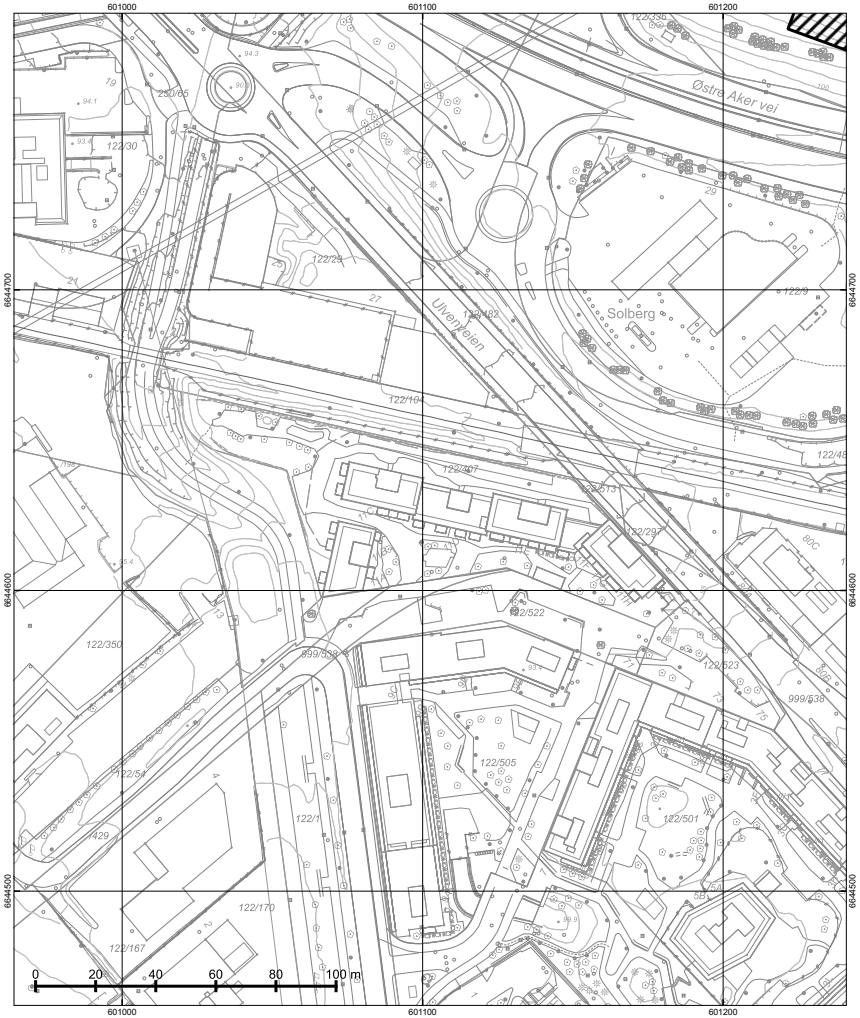
- 1130 - Sentrumsformål
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 3050 - Park

- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

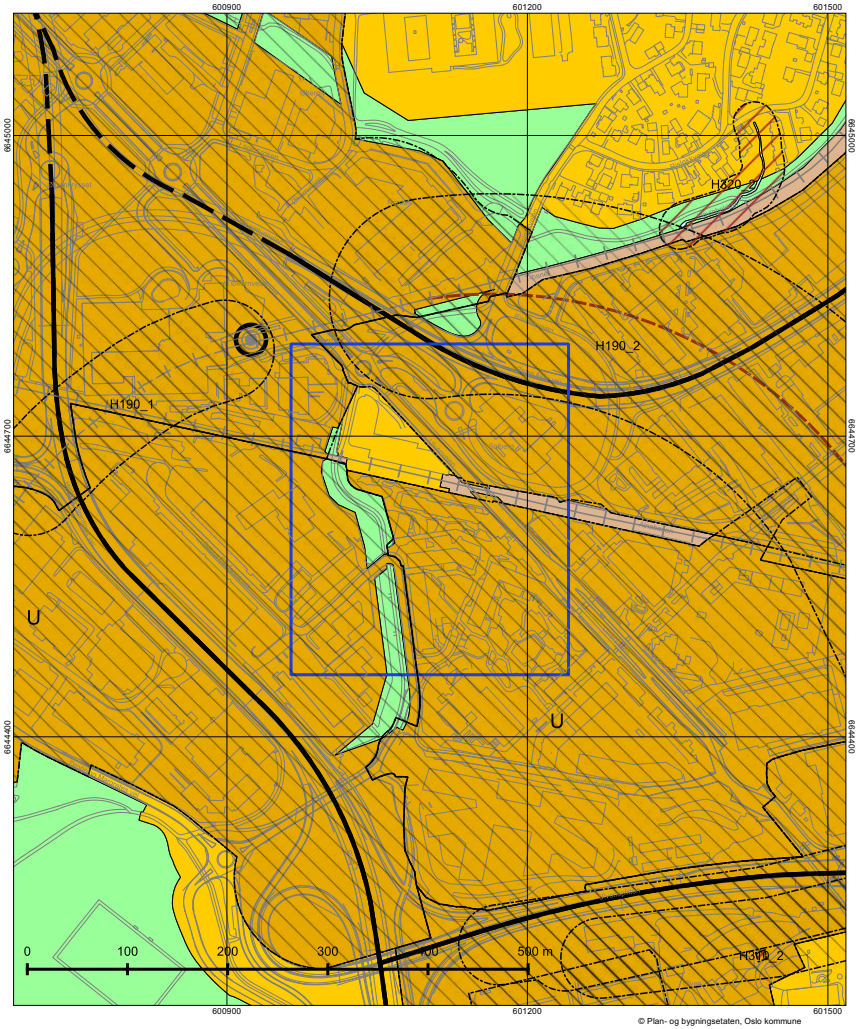
Dato: 13.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142883/ 86511987
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: SELMA ELLEFSENS VEI 11E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 122/407

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.



Oslo

Dato: 13.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142883/86511987
Deres ref.: 40865/ MT@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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

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.

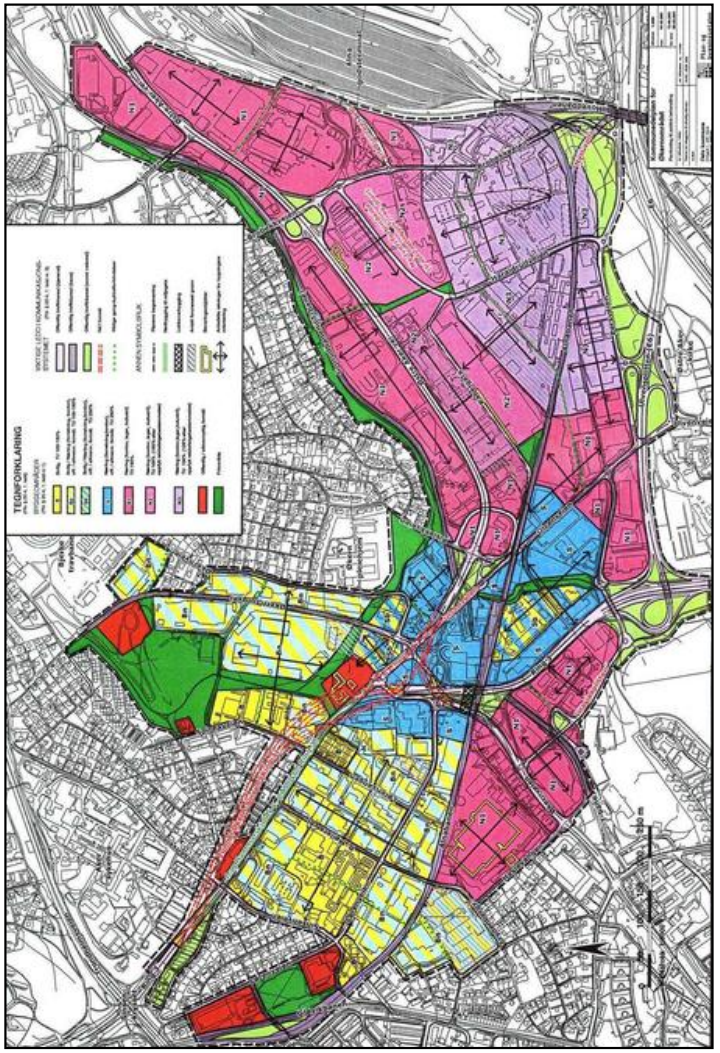
§ 6 Støy- og luftforurensing

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

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

takterrasser. Minimum halvparten av uteareal for boliger over sokkeletasje i karrébebyggelse skal ha et jordsmonn på 1 meter for beplantning av trær og busker. I 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. Uteareale 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.

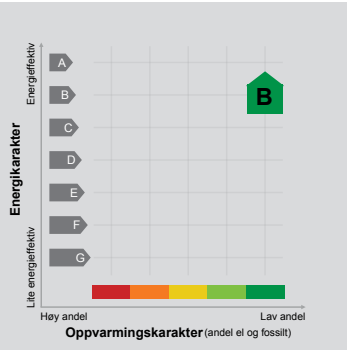
Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.05.2015 sak 108. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.05.2015

Rune Raknes, bem.

ENERGIATTEST

Adresse	Selma Ellefsens vei 11E
Postnummer	0581
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	407
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300741685
Bruksenhetsnummer	H1003
Merkenummer	7abfa8be-0e6d-4a5b-abcb-9113384010b4
Dato	14.06.2023
Innmeldt av	Skanska Norge AS v/ ELNA MARIE GJERTSEN HAUKELAND



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.energimerking.no.

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

8518056 729/10016 13.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.05.2025.

Boligselskap:	729 Ulven T Borettslag
Organisasjonsnr:	923.400.680
Andelseier:	Robert Nystad
Leieobjektnr:	10016
Adresse:	Selma Ellefsens Vei 11 E, 0581 OSLO
Andelsnummer:	151
Borettsinnskudd:	kr 2.088.000,–
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: Tryg Forsikring - polisenummer 7994532.
- 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.
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år, halvår eller kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider www.techem.no/eier administrator/eierskifteskjema. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
- Boligselskapet er medforsikret i Ulven T eierseksjonssameiets forsikring i Tryg forsikring AS med polisenummer 7994532.
- Garasje: Enkelte av borettslagets andelseiere eier ideele andeler av seksjon 9 i Selma Ellefsens vei Eierseksjonssameie gnr./bnr. 122/501. Seksjonen består av 56 parkeringsplasser. Hver parkeringsplass har 1/56 av eierbrøken og de av andelseierne som har kjøpt parkeringsplass får hjemme til 1/56 av seksjonen. Ved salg av garasjeplass må dette meldes særskilt til forretningsfører, da garasjeplasssene er registrert som egne objekter. Det må gjennomføres et eget eierskifte på garasjeobjekt hos forretningsfører. Melding om eierskifte på garasjeplass skal sendes på e-post til eierskifte@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass.
- Bod følger leiligheten: Ja
- Nøkkelbrikker bestilles: Styret v/OBOS. Bestilling sendes eierskifte@obos.no
- IN-lån: Mulighet for nedbetaling av fellesgjeld per 30.03. og 30.09.
- Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart, se vedtektene.
- For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering, se vedtektene.
- Selger må selv legge inn et eierskifte i portalen InAttika for at ny kjøper skal få tilgang til FDV- og reklamasjonsportalen ved overtagelse av boligen. Selger må logge inn i InAttika, gå til Kundesenter og registrere eierskifte.
- Vedtak på generalforsamlin april 2023 - søknad om innglassing av balkong sendes plan og bygg (se hele saken i protokoll).
- Felleskostnaden: Sist økt med 10 % fra 01.01.2024.
- Felleskostnader garasje: Øker med 10 % fra 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208028626	A	476.074.431,-	37 år 2 md.	12	01.07.2027	Flyt	5,23%

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 26.475,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.885,-
A konto oppvarming	666,-
Kapitalkostnader OBOS01	21.924,-

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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	382,-	261.916,-	18.229,-	4.872.000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS01-98208028626	4.872.000,-	21.234,-	01.07.2027	4.074,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4.873.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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/Henning Steen Selma Ellefsens Vei 11 F, 581 OSLO, e-post: ulven-t@styrerommet.no.

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

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 729
ULVEN T BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ULVEN T BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
21. mai 2025 kl. 18:00, OBOS Nye Hjem, Ulven - Kantinen i 2. etasje (Ulvenveien 82 E).

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.

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 2024
6. Vedtektsendring ift felleskostnader og kollektiv avtale fiber
7. Kjøp av Selma Ellefsens vei 11G
8. Utvidelse av terrasser i 1. etasje
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ULVEN T BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Henning Steen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av 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 Anda Blay, 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 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 1. 0729 Årsberetning.pdf
2. 2. 0729 Revisors beretning.pdf
3. 3. 0729 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Vedtektsendring ift felleskostnader og kollektiv avtale fiber

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens ordlyd:

6-1 Felleskostnader

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

Foreslås tillagt; Dersom borettslaget ved styret inngår kollektiv avtale om internett fordeles kostnaden slik at kostnaden blir lik for hver andel.

Begrunnelse:

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Dersom borettslaget ved styret inngår kollektiv avtale om internett fordeles kostnaden slik at kostnaden blir lik for hver andel.

Sak 7

Kjøp av Selma Ellefsens vei 11G

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget har blitt tilbudt å kjøpe næringslokalet i Selma Ellefsens vei 11G (Quality Livings gamle lokaler, ved siden av 11F-inngangen). Lokalet er moderne, på **63 kvm**, og inneholder et lite kjøkken, bad og møterom.

Bakgrunn for forslaget

Ulven T ble, i motsetning til de fleste andre nye borettslag på Ulven, bygget uten felleslokaler eller styrerom. Flere beboere har over tid etterspurt et felleslokale til sosiale arrangementer, møter, hobbygrupper og lignende. Nå har OBOS tilbudt borettslaget å kjøpe dette lokalet for **4 millioner kroner**.

Hva koster det for borettslaget?

- Totale månedlige kostnader (lån + felleskostnader for lokalet): **ca. 20 000 kr.**
- Fordelt på 168 enheter: **ca. 119 kr i måneden per leilighet.**
- Borettslaget har god likviditet, og for 2025 vil felleskostnadene **kun økes med i snitt 50 kr per leilighet per måned.**
  - Faktisk økning beregnes etter andel (brøk) basert på leilighetens størrelse.

Fordeler ved å eie et felleslokale

- Kan brukes til bursdager, hobbyaktiviteter, fester, beboermøter, styremøter osv.
- Skaper fellesskap og trivsel i borettslaget.
- Egen eiendel som kan gi verdiøkning over tid.

Forslag til bruk av lokalet

Styret ser for seg at lokalet vil kunne dekke flere behov, som er åpent for diskusjon. Uavhengig av alternative bruksområder er det behov for et rom hvor borettslaget og styret kan gjennomføres møter, oppbevare styrematériell etc.

- **Bursdager, fester og arrangementer:**
  Lokalet kan lånes ut – eventuelt leies ut til en lav, symbolsk sum – til beboere som ønsker å arrangere selskaper eller sosiale treff. Det gir en etterlengtet mulighet til å samle familie og venner i nabolaget.
- **Utleie til næring på dagtid (hverdager):**
  For å bidra til å dekke deler av driftskostnadene kan lokalet leies ut på dagtid til bedrifter, terapeuter, eller andre små aktører som trenger kontor eller møterom. Dette vil skje under kontrollerte former og uten at det går utover beboernes bruk.
- **Nærkontor / åpen bruk for beboere:**
  På dagtid kan lokalet være tilgjengelig som et rolig sted for beboere som jobber hjemmefra og ønsker et avbrekk fra egen leilighet – et «nærkontor i nabolaget».

Vi ønsker å utforme klare retningslinjer for bruken i dialog med beboerne, og er åpne for forslag om både bruken, men også alternative finansieringsmodeller for å få ned kostnader.

Forslag til vedtak

Borettslaget kjøper Selma Ellefsens vei 11G

Sak 8

Utvidelse av terrasser i 1. etasje

Forslag fremmet av:
John og Maria Ramstad Folland

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Rundt terrassene i 1. etasje er det flere rader med hekk som drysser blader store deler av året. Vi ønsker å ta opp til årsmøtet om det kan bli lov til å utvide terrassene med noen planker for å utnytte plassen bedre. Betingelsene skal være at det ikke går på bekostning/utover fellesarealene til beboere. Det må da stå igjen én rad med hekk ytterst (grønt areal skal ikke tas i fra andelseiere). Endringene vil bli minimale og vil ikke ha særlig praktisk betydning for andre andelseiere.

Styrets innstilling

Styret er for at beboere i 1. etasje kan utvide sin terrasse inntil ytterste hekkerad om ønskelig. Betingelsen er at det ikke går på bekostning av fellesarealene.

Forslag til vedtak

Beboere i 1. etasje kan utvide sin terrasse inntil ytterste hekkerad om ønskelig.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 452 000. Beløpet er konsumprisregulert.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 452 000.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Maria Ramstad Folland

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

- Arve Egil Håbjørg
- Steinar Konrad Selseth

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Sten Rune Kristiansen

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

- Henning Steen

Årsberetning fra styret i Ulven T Borettslag

Styret ønsker med dette å legge frem en oversikt over saker og tiltak vi har jobbet med siden forrige årsmøte. Året har vært preget av både driftsmessige oppgaver, vedlikehold og videreutvikling av borettslaget, med et særskilt fokus på sikkerhet, trivsel og beboerinvolvering.

Brannsikkerhet
Vi har gjennomført en brannøvelse for beboerne med tilhørende opplæring i bruk av brannslukningsutstyr. Dette er en viktig del av vårt HMS-arbeid og ble godt mottatt av deltakerne.

Bakgårdskomité
Det er etablert en bakgårdskomité bestående av engasjerte beboere og representanter fra styret. Komiteen har som formål å foreslå og følge opp tiltak for å gjøre bakgården mer innbydende og brukervennlig for alle aldersgrupper.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
Styret har hatt et sterkt fokus på HMS. I løpet av perioden er det installert fartsdumper og en bom for å redusere fart og unødig ferdsel i borettslaget. Dette skal bedre sikkerheten, spesielt for barn og gående.

Fjerning av levegg ved søppelnedkastene
Leveggen ved søppelnedkastene er fjernet for å gjøre det finere samt for å bedre tilgjengeligheten. Det skal komme beplantning der hvor leveggen sto.

Tekniske utfordringer
Det har vært flere utrykninger i forbindelse med heisstans. Styret har fulgt opp disse sakene tett med leverandør for å sikre rask gjenoppretting av drift.

Digitale løsninger og sikkerhet
Styret har innhentet tilbud på installasjon av kodelåser til leilighetene, som et ledd i å tilby beboerne mer moderne og sikre adgangssystemer. I tillegg er det etablert kameraovervåkning i kjelleren og ved inngangspartiene. Dette har allerede hatt en preventiv effekt.

Adgangskontroll til garasje
Det er installert Salto-lesere til garasjen, som forbedrer både sikkerheten og brukervennligheten for beboerne.

Renhold og vedlikehold
Det er utført betydelig innsats knyttet til renhold i fellesarealer, inkludert fjerning av søppel, opprydding og vasking etter tilfeller av urin og avføring. Dette er viktig for å opprettholde et godt bomiljø.

Sosiale tiltak
Styret har lagt til rette for sosiale arrangementer, blant annet den årlige julegrantenningen og dugnad, som har bidratt til økt samhold og trivsel i borettslaget.

Kommunikasjon med beboere
Det har vært et høyt trykk på henvendelser via telefon, e-post og Vibbo. Styret har behandlet en rekke søknader og spørsmål fra beboere, og har jobbet for å gi raske og tydelige svar.

Reklamasjoner og vedlikehold
Styret har fulgt opp flere reklamasjonssaker, inkludert fuktskader i kjellerboder og nedfall av isklumper fra fasaden. Disse sakene er håndtert i dialog med relevante aktører for å sikre god utbedring.

Skadedyrsanering
Det er iverksatt tiltak mot skjeggkre etter rapporter om forekomst i enkelte leiligheter. Saneringen er gjennomført i samarbeid med profesjonell aktør.

Styret takker for tilliten og samarbeidet i året som har gått, og ser frem til videre arbeid med å sikre et trygt og godt bomiljø for alle beboere.

Med vennlig hilsen
Styret i Ulven T Borettslag

Til generalforsamlingen i Ulven T Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ULVEN T BORETTSLAG
ORG.NR. 923 400 680, KUNDENR. 729

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**974 332**	**1 109 712**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		26 066 147	13 120 474
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-25 334 000	-12 457 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 634	-4 457
Økning egenkapital i fellesanlegg		-414 830	-794 397
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**310 684**	**-135 380**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 285 015**	**974 332**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 354 136	3 889 304
Kortsiktig gjeld	-1 069 121	-2 914 972
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 285 015**	**974 332**

ULVEN T BORETTSLAG
ORG.NR. 923 400 680, KUNDENR. 729

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		27 164 598	23 337 947	27 480 000	26 649 360
Innkrevde felleskostnader	2	6 879 734	5 939 261	6 263 000	6 889 640
Andre inntekter	3	41 809	61 290	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**34 086 141**	**29 338 498**	**33 743 000**	**33 539 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-61 899	-59 220	-59 220	-64 000
Styrehonorar	5	-439 000	-420 000	-420 000	-452 000
Revisjonshonorar	6	-12 250	-14 000	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-172 815	-164 115	-175 000	-184 000
Konsulenthonorar	7	-13 464	-41 360	-10 000	-10 000
Kontingenter		-33 600	-33 600	-33 600	-34 000
Drift og vedlikehold	8	-1 694 382	-1 352 658	-375 000	-1 141 000
Kommunale avgifter	9	-27 350	-1 122	0	0
Kostnader sameie	14	-2 867 405	-2 233 058	-3 165 000	-3 165 000
Energi/fyring		-302 753	-392 491	-350 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-27 900	-27 900	-30 000	-31 000
Andre driftskostnader	10	-595 716	-632 260	-482 500	-515 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 248 533**	**-5 371 784**	**-5 112 320**	**-5 928 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**27 837 608**	**23 966 714**	**28 630 680**	**27 611 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		25 334 000	12 457 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**53 171 608**	**36 423 714**	**28 630 680**	**27 611 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	59 708	35 569	0	0
Finanskostnader	12	-27 165 169	-23 338 809	-27 488 000	-26 650 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-27 105 461**	**-23 303 241**	**-27 488 000**	**-26 650 000**
ÅRSRESULTAT		**26 066 147**	**13 120 474**	**1 142 680**	**961 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		26 066 147	0		
Til annen egenkapital		0	13 120 474		

ULVEN T BORETTSLAG
ORG.NR. 923 400 680, KUNDENR. 729

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	719 848 531	719 848 531
Tomt		108 855 165	108 855 165
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 207 439	792 610
Miljøbankkonto, øremerket		201 090	196 465
SUM ANLEGGSMIDLER		**830 112 225**	**829 692 771**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		12 276	-2 699
Forskuddsbetalte kostnader		7 857	0
Andre kortsiktige fordringer	15	217 294	428 110
Energiavregning	16	0	617
Driftskonto OBOS-banken		1 301 351	2 726 012
Sparekonto OBOS-banken		815 358	737 264
SUM OMLØPSMIDLER		**2 354 136**	**3 889 304**
SUM EIENDELER		**832 466 362**	**833 582 074**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 168 * 5 000		840 000	840 000
Annen egenkapital	17	88 256 603	62 190 456
SUM EGENKAPITAL		**89 096 603**	**63 030 456**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	493 500 431	518 834 431
Borettsinnskudd	19	248 611 109	248 611 109
Avsetning bomiljøtiltak	20	189 098	191 107
SUM LANGSIKTIG GJELD		**742 300 638**	**767 636 647**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		791 721	505 095
Påløpte renter		145 623	2 409 877
Annen kortsiktig gjeld	21	131 777	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 069 121**	**2 914 972**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**832 466 362**	**833 582 074**
Pantstillelse	22	2 728 703 696	2 728 703 696
Garantiansvar	14	1 956 774	732 459

Oslo, 19.03.2025
Styret i Ulven T Borettslag

Henning Steen /s/ Glenn Tore Eriksen /s/ Sten Rune Kristiansen /s/

Nzimirro Adam Obiora /s/ Kristine Vedal /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 718 026
Garasjeleie	134 400
Eiendomsskatt	27 308
Kapitalkostnader på IN-lån	26 928 027
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	236 571
Overført til kapitalkostnader	-27 164 598
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 879 734**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøfond	37 809
Tilbakeført avsetning	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**41 809**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-61 899
SUM PERSONALKOSTNADER	**-61 899**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 439 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning til styremøte, samt julebord for kr 33 267, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-5 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 020
TM Byggtek AS	-5 569
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 464**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-625 206
Drift/vedlikehold VVS	-3 096
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-167 665
Drift/vedlikehold heisanlegg	-120 890
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 164
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-243 781
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-510 070
Kostnader dugnader	-16 510
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 694 382**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-27 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-27 350**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Container	-31 523
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 924
Vaktmestertjenester	-126 538
Vakthold	-10 331
Renhold ved firmaer	-245 705
Andre fremmede tjenester	-79 220
Trykksaker	-7
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-33 267
Andre kontorkostnader	-9 066
Porto	-75
Kontingenter	-19 900
Bank- og kortgebyr	-2 960
Velferdskostnader	-16 852
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-595 716**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 878
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 728
Andre renteinntekter	11 102
SUM FINANSINNTEKTER	**59 708**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-27 164 598
Renter på leverandørgjeld	-567
Andre rentekostnader	-4
SUM FINANSKOSTNADER	**-27 165 169**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2022	512 668 142
Kostpris/bokført verdi 2021	207 180 389
SUM BYGNINGER	**719 848 531**

Tomten ble kjøpt i 2019 og 2020.
Gnr.122/bnr.407
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier seksjon 9 som utgjør 315 /29087 deler av Selma Ellefsens vei ES.

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

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 611 848 og kr 1 344 926.

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

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For lite innbetalt kapitalkostnader på IN-lån	217 294
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**217 294**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 166 364
SUM INNTEKTER	**-1 166 364**

KOSTNADER

Overført	1 166 364
SUM KOSTNADER	**1 166 364**

SUM ENERGIAVREGNING	**0**

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

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

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 664 447
Egenkapital fra IN tidligere år	61 258 156
Egenkapital fra IN 2024	25 334 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**88 256 603**

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Renter 31.12: 5,40%, løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2021	-580 092 587	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	61 258 156	
Nedbetalt i år, IN	25 334 000	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-493 500 431**

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr **OBOS-banken AS** **Første avdrag er 30/07-2027**

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2027

4015	700
9021	950
6016	1 200
2005, 4010	1 400
2016	1 550
2011, 4016	1 600
1004, 1016, 2001, 2015, 3001, 3011	1 650
4011, 5008, 5016	1 650
1010, 3015, 4001, 5011, 6011, 7016	1 700
8016	1 700
2007, 2020, 3007, 5001, 5015, 7011	1 750
1014, 3010, 3020, 4007, 4020, 5007	1 800
6014, 7015, 8015, 10018	1 800
2003, 2014, 2019, 4005, 5010, 5020	1 850
6007, 6020	1 850
3003, 6010, 7020, 10013	1 900
4003, 4014, 4019, 5014, 5019, 8020	1 950
9020	1 950
5003, 6019, 7014, 7019	2 000
2004, 8014, 8019, 10020	2 050
1006, 3018, 9019, 11020	2 100
3013, 10019	2 150
11019	2 200
1005	2 300
2006	2 350
3005, 3006	2 400
2018, 4006, 6005	2 600
1009, 2008, 2012, 3004, 5006, 7005	2 650
6006	2 700
3008, 3012, 4004, 8005	2 750
2002, 4008, 4012, 5004, 5018	2 800
2013, 3002, 5012, 6013, 6018	2 850
4002, 6012, 7018	2 900
1012	2 950
1008, 7012	3 000
1013	3 150
1001	3 200
3017	3 250
3009	3 300
9018	3 350
4013	3 400
1017	3 450
2021, 5009, 5013, 11018	3 500
6009	3 600
3021, 7009	3 650
7013, 10021, 14021	3 700
4021	3 750
8013	3 800
5021	3 850

6021	3 900
9014, 10016, 12018	3 950
7006, 7021	4 000
9013	4 050
8021, 10014, 13018	4 100
7008, 12019	4 300
2017	4 350
8008	4 400
13019	4 450
11021	4 500
4017	4 600
5017	4 700
13021	5 000
8017	5 150
12021	5 350
14018	5 500

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-93 286 207
Opprinnelig	-155 324 902
SUM BORETTSINNSKUDD	**-248 611 109**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-189 098
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-189 098**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

OBOS Factoring	-131 777
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-131 777**

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

Borettsinnskudd	248 611 109
Pantelån	493 500 431
Beregnede IN-forpliktelser	86 592 156
TOTALT	**828 703 696**

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
Selskapsnummer: 729 **Selskapsnavn:** ULVEN T 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

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ULVEN T BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923400680
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, OBOS Nye Hjem, Ulven - Kantinen i 2. etasje (Ulvenveien 82 E).

Antall stemmeberettigede som deltok: 72
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 17

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Henning Steen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av 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 er Anda Blay, OBOS valgt. Som protokollvitne er Arve Håbjørg valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Vedtektsendring ift felleskostnader og kollektiv avtale fiber

Dagens ordlyd:

6-1 Felleskostnader

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

Foreslås tillagt; Dersom borettslaget ved styret inngår kollektiv avtale om internett fordeles kostnaden slik at kostnaden blir lik for hver andel.

Begrunnelse:

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget vedtas

Forslag til vedtak:
Dersom borettslaget ved styret inngår kollektiv avtale om internett fordeles kostnaden slik at kostnaden blir lik for hver andel.

✓ **Vedtatt. Forslag vedtatt med overveldende flertall (kun 2 stemmer imot).**

7. Kjøp av Selma Ellefsens vei 11G

Borettslaget har blitt tilbudt å kjøpe næringslokalet i Selma Ellefsens vei 11G (Quality Livings gamle lokaler, ved siden av 11F-inngangen). Lokalet er moderne, på **63 kvm**, og inneholder et lite kjøkken, bad og møterom.

Bakgrunn for forslaget

Ulven T ble, i motsetning til de fleste andre nye borettslag på Ulven, bygget uten felleslokaler eller styrerom. Flere beboere har over tid etterspurt et felleslokale til sosiale arrangementer, møter, hobbygrupper og lignende. Nå har OBOS tilbudt borettslaget å kjøpe dette lokalet for **4 millioner kroner**.

Hva koster det for borettslaget?

- Totale månedlige kostnader (lån + felleskostnader for lokalet): **ca. 20 000 kr.**
- Fordelt på 168 enheter: **ca. 119 kr i måneden per leilighet.**
- Borettslaget har god likviditet, og for 2025 vil felleskostnadene **kun økes med i snitt 50 kr per leilighet per måned.**
  - Faktisk økning beregnes etter andel (brøk) basert på leilighetens størrelse.

Fordeler ved å eie et felleslokale

- Kan brukes til bursdager, hobbyaktiviteter, fester, beboermøter, styremøter osv.
- Skaper fellesskap og trivsel i borettslaget.
- Egen eiendel som kan gi verdiøkning over tid.

Forslag til bruk av lokalet

Styret ser for seg at lokalet vil kunne dekke flere behov, som er åpent for diskusjon. Uavhengig av alternative bruksområder er det behov for et rom hvor borettslaget og styret kan gjennomføres møter, oppbevare styremateriell etc.

- **Bursdager, fester og arrangementer:**
  Lokalet kan lånes ut – eventuelt leies ut til en lav, symbolsk sum – til beboere som ønsker å arrangere selskaper eller sosiale treff. Det gir en etterlengtet mulighet til å samle familie og venner i nabolaget.
- **Utleie til næring på dagtid (hverdager):**
  For å bidra til å dekke deler av driftskostnadene kan lokalet leies ut på dagtid til bedrifter, terapeuter, eller andre små aktører som trenger kontor eller møterom. Dette vil skje under kontrollerte former og uten at det går utover beboernes bruk.
- **Nærkontor / åpen bruk for beboere:**
  På dagtid kan lokalet være tilgjengelig som et rolig sted for beboere som jobber hjemmefra og ønsker et avbrekk fra egen leilighet – et «nærkontor i nabolaget».

Vi ønsker å utforme klare retningslinjer for bruken i dialog med beboerne, og er åpne for forslag om både bruken, men også alternative finansieringsmodeller for å få ned kostnader.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslag ikke vedtatt (40 stemmer for, 27 stemmer imot og 5 stemmer blank)**

8. Utvidelse av terrasser i 1. etasje

Fremmet av: John og Maria Ramstad Folland

Rundt terrassene i 1. etasje er det flere rader med hekk som drysser blader store deler av året. Vi ønsker å ta opp til årsmøtet om det kan bli lov til å utvide terrassene med noen planker for å utnytte plassen bedre. Betingelsene skal være at det ikke går på bekostning/utover fellesarealene til beboere. Det må da stå igjen én rad med hekk ytterst (grønt areal skal ikke tas i fra andelseiere). Endringene vil bli minimale og vil ikke ha særlig praktisk betydning for andre andelseiere.

Styrets innstilling

Styret er for at beboere i 1. etasje kan utvide sin terrasse inntil ytterste hekkerad om ønskelig. Betingelsen er at det ikke går på bekostning av fellesarealene.

Forslag til vedtak:

Beboere i 1. etasje kan utvide sin terrasse inntil ytterste hekkerad om ønskelig.

✓ **Vedtatt.**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 452 000. Beløpet er konsumprisregulert.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 452 000.

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Maria Ramstad Folland

Følgende stilte til valg:
Maria Ramstad Folland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Glenn Tore Eriksen
Arve Egil Håbjørg
Steinar Konrad Selseth

Følgende stilte til valg:
Glenn Tore Eriksen
Arve Egil Håbjørg
Steinar Konrad Selseth

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Transaksjon 09222115557547488054 Signert HS, AH

Protokoll til årsmøte 2024 for Ulven T Borettslag

Organisasjonsnummer: 923400680
Møtet ble avholdt 25. april kl. 18:00, OBOS Nye Hjem, Ulven - Kantinen 2. etasje (Ulvenveien 82 E).

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

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:
Henning Steen 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 protokollvitne ble Susanna Linnea Scholz 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

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap 2023 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 439 000. Beløpet er konsumprisregulert.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 439 000

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Henning Steen

Følgende stilte til valg:
Henning Steen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Glenn Tore Eriksen
Sten Rune Kristiansen
Nzimirro Adam Obiora
Kristine Vedal

Glenn Tore Eriksen ble valgt for 1 år

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

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Maria Ramstad Folland
Arve Egil Håbjørg

Følgende stilte til valg:

Maria Ramstad Folland
Arve Egil Håbjørg

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

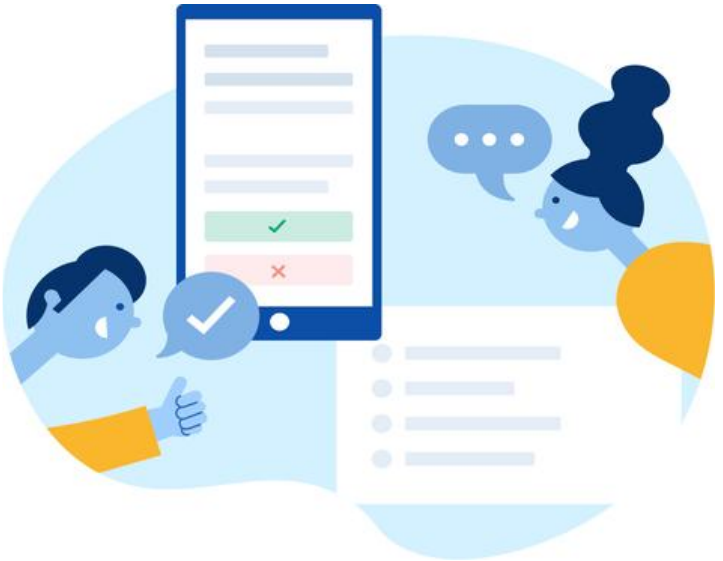
Følgende ble valgt:
Sten Rune Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Sten Rune Kristiansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Henning Steen

Følgende stilte til valg:
Henning Steen



Årsmøte 2023

Ulven T Borettslag

18. april 2023

Velkommen til årsmøte i Ulven T 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:
18. april 2023 kl. 19:30, Ulvenveien 82E, 2 etg Kantinen, OBOS Nye Hjem på Ulven.

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.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Innglassing
4. Kamera
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Ulven T Borettslag

Sak 1
Konstituering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

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

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 2
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsrapport 0729 Ulven T Borettslag.pdf

Sak 3
Innglassing

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har fått en rekke henvendelse om muligheten for innglassing av balkonger og har derfor gjort en del innledende undersøkelser. En enkel markedsundersøkelse indikerer

stor interesse. Vi har derfor gjennomført en anbudsrunde, og besøkt showrom hos de tre mest aktuelle. Vi håper å presentere et firma før GF. Styret legger frem forslag for GF om at vi tillater innglassing for de som ønsker. Med tanke på mye vind i store deler av borettslaget samt støy og svevestøv i et område som i uoverskuelig fremtid vil være preget av bygging og motorveier vil innglassing være svært hensiktsmessig, og beboere vil kunne nyte balkongene også gjennom en vesentlig lengre sesong.

Det er verdt å merke seg at selv for de som ikke selv ønsker innglassing vil tiltaket være positivt. Det vil generelt bidra til en høyere kvadratmeterpris i borettslaget som kan påvirke eget salg. Men ikke minst vil muligheten for en kjøper til selv å kunne bestille innglassing basert på tidligere vedtak kunne være prisstimulerende.

Tiltaket krever søknad til plan og bygg, og samtlige kostnader med dette vil belastes de som skal ha innglassing.

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak forslaget

Forslag til vedtak
Ulven T borettslag tillater innglassing av balkonger basert på styrets godkjennelse av leverandør

Sak 4
Kamera

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det har vært en rekke innbrudd og tyverier i borettslaget og i området. Med tanke på den byggevirksomheten som er i området antas denne trusselen å vedvare. Flere har derfor fremmet forslag om kameraovervåking, slik Ulven Park blant andre har montert med positiv effekt. Styret har gjennomført en anbudsrunde og har også fysisk sjekket ut noen alternativer.

Styret har landet på et offline system. Kun to stykker i styret samtidig vil ha tilgang til dette om det er innbrudd.

Vi vil ikke kunne se direkte video på mobile enheter eller annet. Det er kun tilgang til opptak på serveren som er i et låst skap.

Vi må logge på med eget passord og ta ut den videoen som vi kan se innbruddstyver/innbruddsforsøk på, og vi vil da kunne overlevere video til politiet på en kodet minnepenn.

Til orientering inkluderer allerede vedtektene i Ulven T eierseksjonssameie tillatelse til kamera i fellesområder.

Forslaget er todelt og dreier seg om a) innendørs kamera i kjeller fra sykkelparkeringen og gjennom bygg F til A, samt b) utendørs kamera ifm inngangsdører på bakkeplan og postkasseanlegg

Del a) vil ved vedtak gjennomføres snarest mulig. Del b) er ikke noe styret planlegger å gjennomføre, men vi ønsker å ha mulighet til å installere samme type offline kamera i alle inngangspartier om vi opplever flere innbruddsforsøk ved hovedinngangene. Derfor er det viktig å ha oppdaterte vedtekter på plass.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslagene vedtas og vedtektene oppdateres

Forslag til vedtak 1
1. Det er tillatt med offline kameraovervåking i kjeller, og ved inngangspartier på bakkeplan.

Forslag til vedtak 2
2. Det er tillatt med offline kameraovervåking i kjeller/bodområde.

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 420 000

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Eli Marie Farstad Johnsen
- Maria Ramstad Folland

Sak 7
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Sten Kristiansen

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

- Henning Steen

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henning Steen	Selma Ellefsens Vei 11 F
Styremedlem	Glenn Tore Eriksen	Selma Ellefsens Vei 11 E
Styremedlem	Sten Rune Kristiansen	Selma Ellefsens Vei 11 E
Styremedlem	Nzimirro Adam Obiora	Selma Ellefsens Vei 11 B
Styremedlem	Kristine Vedal	Selma Ellefsens Vei 11 E
Varamedlem	Eli Marie Farstad Johnsen	Selma Ellefsens Vei 11 F
Varamedlem	Maria Ramstad Folland	Selma Ellefsens Vei 11 E

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan 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 T Borettslag
Borettslaget består av 168 andelsleiligheter.
Ulven T Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 923400680, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
122 407

Første innflytting skjedde i desember 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 T Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Det har vært en travel tid for styret siden det ble valgt 18. august i fjor. 15 styremøter er gjennomført, og mye arbeid er nedlagt mellom styremøtene. Som forventet i et helt nytt bygg, så har det vært en del reklamasjoner på ting som ikke har vært som de skal. Vi har brukt en del tid på å delta på kurs for å øke vår kompetanse innen styrevirksomhet, HMS, med mer. Det går mye tid til å besvare henvendelser fra beboerne, om blant annet endring av navn på postkasser og ringeklokker, bestilling av nøkler og avfallsbrikker, samt å håndtere naboklager, vannstans, innbruddsforsøk, og diverse feilmeldinger. Vi har til og med vasket både urin, oppkast og annet i heisene, samt kastet hensatt søppel. Vi har inngått leverings- og serviceavtaler med en rekke leverandører, som er ganske omfattende arbeid.

En av de viktigste sakene vi har jobbet med, er støydempingen av avfallssuget. Vi har brukt mye tid på dette, og det har gitt resultater. En annen viktig sak vi har fått til, er å forhandle ned renten. Dette er noe vi kommer til å fortsette å jobbe med, slik at Ulven T til enhver tid har den gunstigste renten.

Vi i styret har forsøkt å tilrettelegge for litt sosialt, i form av beboerfest og julegrantenning. Dette vil vi fortsette med i 2023, og vi håper at flest mulig av beboerne vil delta.
Ellers har vi jobbet med økonomi, budsjett og regnskap, og vi kan informere om at borettslaget har en ryddig og god økonomi. Det har derfor ikke vært nødvendig å øke fellesutgiftene enda.
Et annet viktig tema som vi har brukt mye tid på er helse, miljø og sikkerhet (HMS). Vi i styret går jevnlige HMS-runder hvor vi følger sjekklister og fører avvik dersom noe må utbedres.

Det er også en del pågående arbeid som vi ikke er helt i mål med. Vi har iverksatt sikring mot skadedyr (mus og rotter), og vi jobber også med å få tiltak mot duer, måker og andre fugler på takterrassene. Det har også vært omfattende arbeid med å øke sikkerheten rundt bodene i kjelleren. Gjentatte innbrudd har gitt oss noen travle dager og netter, med sikring og anmeldelser. To av styremedlemmene jaktet til og med på to tyver og klarte å få tilbake noe av tyvegodset. Vi har nå fått installert nye nøkkelsylindere i kjelleren i F, slik at alle beboerne har adgang til å låse dørene inn til sykkelrommet og bodene, og det jobbes med å få installert nøkkelbrytere i heis E og F, slik at man må bruke nøkkel for å komme seg ned i kjelleren. Det er også bestilt nytt låsesystem med nøkkelbrikker i stedet for nøkler, og styret har hentet inn flere tilbud på kameraovervåking. Dette må stemmes over på årsmøtet. Styret har også inngått en avtale om økt vakthold gjennom hele natten, sammen med Ulvenparken og Quality Living (det nye bygget med utleieleiligheter).

Styret har jobbet mye med innhenting av tilbud på innglassing av balkonger. Dette er en omfattende prosess som må godkjennes både på årsmøtet og i Plan- og Bygningsetaten. Det er i tillegg innhetet tilbud på markiser for de som ønsker det.
Fremover vil vi fortsette å jobbe med sikring av gatetunet, noe vi allerede er i dialog med OBOS og kommunen om.
Utover dette jobber styret fortløpende med å besvare de mange daglige henvendelsene vi får, både i form av eposter, telefoner og meldinger.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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 2022 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Normalt vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 210 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ulven T Borettslag.

Lån
Ulven T Borettslag har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Ulven T Eierseksjonssameiet
Borettslaget er medeier i sameiet Ulven T Eierseksjonssameiet. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Selma Ellefsens vei ES
Borettslaget er medeier i Selma Ellefsens vei ES. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Til generalforsamlingen i Ulven T Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulven T Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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

pwc

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 28. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

2 / 2

ULVEN T BORETTSLAG
ORG.NR. 923 400 680, KUNDENR. 729
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**868 913**	**830 763**	**868 913**	**1 109 712**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		43 773 069	5 296 150	0	184 400
		-512 668	-207 180		
Anskaffelse bygg		142	389	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		14 419 381 935	160 710 652	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-43 533 156	-5 268 000	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		93 286 207	46 469 737	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-901	0	0	0
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	1 787	0	0	0
Investering i aksjer/andeler		0	10 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**240 799**	**38 150**	**0**	**184 400**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 109 712**	**868 912**	**868 913**	**1 294 112**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 683 596	1 111 855
Kortsiktig gjeld	-3 573 884	-242 943
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 109 712**	**868 912**

ULVEN T BORETTSLAG
ORG.NR. 923 400 680, KUNDENR. 729

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		10 715 380	170 895	0	17 532 960
Innkrevde felleskostnader	2	4 663 485	88 633	0	5 706 040
Andre inntekter	3	2 120	1 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 380 985**	**260 528**	**0**	**23 239 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-47 500
Styrehonorar		0	0	0	-420 000
Revisjonshonorar	4	-11 500	-8 625	0	-12 000
Forretningsførerhonorar		-127 146	0	0	-135 000
Konsulenthonorar	5	-21 830	0	0	-30 000
Kontingenter		-33 600	0	0	-33 600
Drift og vedlikehold	6	-677 397	0	0	-210 000
Kommunale avgifter	7	-922 679	0	0	0
Kostnader sameie	19	-1 634 736	-11 200	0	-4 310 000
Energi/fyring		-387 132	-1 171	0	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-25 331	-863	0	-30 000
Andre driftskostnader	8	-580 952	-39 625	0	-458 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 422 303**	**-61 483**	**0**	**-5 786 600**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**10 958 682**	**199 045**	**0**	**17 452 400**
Innbetalt andel fellesgjeld		43 533 156	5 268 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**54 491 838**	**5 467 045**	**0**	**17 452 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	14 417	0	0	0
Finanskostnader	10	-10 733 186	-170 895	0	-17 268 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-10 718 769**	**-170 895**	**0**	**-17 268 000**
ÅRSRESULTAT		**43 773 069**	**5 296 150**	**0**	**184 400**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		43 773 069	5 296 150		

ULVEN T BORETTSLAG
ORG.NR. 923 400 680, KUNDENR. 729

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	719 848 531	207 180 389
Tomt		108 855 165	108 855 165
Miljøbankkonto, øremerket		181 012	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**828 884 708**	**316 035 554**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	278 675
Kundefordringer		7 875	0
Forskuddsbetalte kostnader		7 604	0
Andre kortsiktige fordringer	12	163 981	0
Energiavregning	17	216 198	0
Driftskonto OBOS-banken		480 391	833 180
Sparekonto OBOS-banken		3 807 547	0
SUM OMLØPSMIDLER		**4 683 596**	**1 111 855**
SUM EIENDELER		**833 568 304**	**317 147 409**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 168 * 5000		840 000	840 000
Annen egenkapital	13	49 069 982	5 296 913
SUM EGENKAPITAL		**49 909 982**	**6 136 913**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	531 291 431	155 442 652
Borettsinnskudd	15	248 611 109	155 324 902
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	1 787	0
Avsetning bomiljøtiltak	16	180 111	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**780 084 438**	**310 767 554**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		249 150	0
Påløpte renter		3 220 195	170 895
Påløpte kostnader		104 539	0
Energiavregning	17	0	19 147

Annen kortsiktig gjeld		0	52 901
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 573 884**	**242 943**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**833 568 304**	**317 147 409**
Pantstillelse	18	3 663 703 696	935 000 000
Garantiansvar	19	21 203	0

Oslo, 20.02.2023
Styret i Ulven T Borettslag

Henning Steen/s/ Glenn Tore Eriksen/s/ Sten Rune Kristiansen/S/

Nzimirro Adam Obiora/s/ Kristine Vedal/S/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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	4 525 758
Garasje	137 727
Kapitalkostnader på IN-lån	9 800 294
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	915 086
Overført til kapitalkostnader	-10 715 380
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 663 485**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Festeavgift fra utbygger	1 000
Nøkler	1 120
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 120**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-330
Oslo Byggkontroll AS	-21 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 830**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-34 843
Drift/vedlikehold elektro	-8 853
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-522 197
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 104
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 750
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 650
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-677 397**

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

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-713 650
Renovasjonsavgift	-209 029
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-922 679**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-28 773
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 521
Driftsmateriell	-1 708
Vaktmestertjenester	-122 013
Vakthold	-124 963
Renhold ved firmaer	-172 088
Snørydding	-49 901
Andre fremmede tjenester	-34 599
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-18 840
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 354
Andre kontorkostnader	-1 973
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 685
Velferdskostnader	-3 435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-580 952**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 969
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 448
SUM FINANSINNTEKTER	**14 417**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 785 419
Renter til utbygger	-2 937 408
Renter på leverandørgjeld	-10 333
Andre rentekostnader	-26
SUM FINANSKOSTNADER	**-10 733 186**

NOTE: 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2022	512 668 142
Kostpris/bokført verdi 2021	207 180 389
SUM BYGNINGER	**719 848 531**

Tomten ble kjøpt i 2019 og 2020.
Gnr.122/bnr.407
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For lite innbetalt kapitalkostnader på IN-lån	163 981
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**163 981**

NOTE: 13

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	268 826
Egenkapital fra IN tidligere	5 268 000
Egenkapital fra IN 2022	43 533 156
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**49 069 982**

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: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Renter 31.12: 3,5%, løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2021	-160 710 652	
Opprinnelig, 2022	-419 381 935	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	5 268 000	
Nedbetalt i år, IN	43 533 156	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-531 291 431**

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS	Første avdrag er 30/07-2027
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2027	
4015		1 500
9021, 9021		1 900
2016		2 200
2011, 4016, 6016		2 300
1016, 2001, 2005, 2015, 3011, 4011		2 350
5016		2 350
1010, 3001, 3015, 5011, 7016		2 400
2007, 4001, 6011, 8016		2 450
2020, 3007, 5001, 5015, 6015		2 500
3020, 4007, 7011, 7015		2 550
1014, 3010, 4020, 5007, 6014, 8015		2 600
4010, 5020, 6007		2 650
2003, 2014, 2019, 3003, 5010, 6010		2 700
6020, 7020		2 700
4003, 4014, 4018, 4019, 8020		2 750
5014, 5019, 9020		2 800
5003, 6019		2 850
7014, 7019		2 900
2004, 8014, 8019, 9019, 10020		2 950
11020		3 000
10018		3 050
3013, 3019, 10019		3 100
11019		3 150
1005, 1006		3 300
2006		3 350
3005, 3006		3 450
1004		3 500
4005		3 550
4006, 6005		3 700
2018		3 750

2008, 2012, 3004, 3018, 5006, 7005	3 800
6006	3 850
3008, 3012, 4004	3 900
8005	3 950
2002, 4008, 4012, 5004, 5008, 5018	4 000
3002, 5012, 6018	4 050
4002, 6012, 7018	4 150
1012	4 200
7012	4 250
1008	4 300
1009	4 450
1013	4 500
1001	4 600
2009, 2013, 3017	4 650
3009	4 700
9018	4 800
1017, 4009, 4013	4 900
5009, 11018	5 000
2021, 5013	5 050
6009	5 100
6013	5 150
3021, 7009	5 250
7013, 10021	5 300
4021	5 350
8013, 9016	5 400
5021	5 500
6021	5 600
9014, 10016, 12018	5 650
7006, 7021	5 750
9013	5 800
8021	5 850
10014, 13018	5 900
7008, 12019	6 150
2017, 8008, 10013	6 250
7017, 11021, 13019	6 400
4017	6 550
5017	6 750
6017	6 900
13021	7 150
8017	7 350
12021	7 650
14018	7 900
14021	10 750

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-93 286 207
Opprinnelig	-155 324 902

SUM BORETTSINNSKUDD	**-248 611 109**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-180 111
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-180 111**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-968 133
SUM INNTEKTER	**-968 133**

KOSTNADER

Overført Ulven T Eierseksjonssameie	1 184 331
SUM KOSTNADER	**1 184 331**

SUM ENERGIAVREGNING	**216 198**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.
751 935
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: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	248 611 109
Pantelån	531 291 431
Beregnede IN-forpliktelser	48 801 156
TOTALT	**828 703 696**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier seksjon 9 som utgjør 315 /29087 deler av Selma Ellefsens vei ES.

Selskapet har proratаansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 21 203.

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

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

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

Selskapet har proratаansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet.

Andel egenkapital i sameiet for 2022 vil bli inntatt i regnskapet i 2023

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7994532. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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 **30.03. og 30.09** 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.

ULVEN T EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 928 466 388, KUNDENR. 772

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 22.10.2021 - 31.12.2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 175 368	1 175 000	4 420 000
Andre inntekter	3	110 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 285 368**	**1 175 000**	**4 420 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-2 000
Styrehonorar		0	0	-15 000
Revisjonshonorar	4	-11 338	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-37 500	-37 501	-56 250
Konsulenthonorar		0	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-154 613	-152 500	-637 300
Forsikringer		-266 921	-470 000	-325 166
Kommunale avgifter		0	0	-1 447 200
Andre anlegg		0	-296 298	0
Kostnader sameie		0	0	-263 376
Energi/fyring	6	-1 250	0	-1 384 796
Andre driftskostnader	7	-1 373	-53 334	-83 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-472 995**	**-1 034 632**	**-4 239 088**
DRIFTSRESULTAT		**812 373**	**140 368**	**180 912**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	1 921	0	0
Finanskostnader	9	-105	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 816**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**814 189**	**140 368**	**180 912**
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		814 189		

ULVEN T EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 928 466 388, KUNDENR. 772

BALANSE

	Note	2022
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Forskuddsbetalte kostnader		299 999
Energiavregning	10	161 222
Driftskonto OBOS-banken		1 082 123
SUM OMLØPSMIDLER		**1 543 344**
SUM EIENDELER		**1 543 344**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		814 189
SUM EGENKAPITAL		**814 189**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		492 098
Leverandørgjeld		237 057
SUM KORTSIKTIG GJELD		**729 155**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 543 344**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 292 148	1 350 038	3 510 000	6 398 000
Innbetalinger		0	2 500	0	0
Ladeinntekter EL-bil		155 115	0	0	180 000
Andre inntekter	3	249 999	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 697 262**	**1 352 538**	**3 510 000**	**6 578 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-14 100
Styrehonorar		0	0	0	-100 000
Revisjonshonorar	4	-8 213	-9 375	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-135 450	-32 813	-136 000	-143 000
Konsulenthonorar	5	-7 920	0	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-75 016	-152 596	-716 000	-352 000
Forsikringer		-591 198	-406 533	-600 000	-589 000
Kommunale avgifter	7	-786 712	-595 635	-590 000	-2 380 000
Ladekostnader EL-bil		-240 021	0	-315 000	-180 000
Energi/fyring	8	-1 411 145	-243 942	-1 435 000	-4 159 000
TV-anlegg/bredbånd		-41 999	-24 500	-47 000	-50 000
Andre driftskostnader	9	-908 996	-49 831	-1 596 250	-922 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 206 669**	**-1 515 223**	**-5 465 250**	**-8 920 100**
DRIFTSRESULTAT		**-509 408**	**-162 685**	**-1 955 250**	**-2 342 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	680	0	0	0
Finanskostnader	11	-3 468	-2 360	-3 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 788**	**-2 360**	**-3 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-512 195**	**-165 045**	**-1 958 250**	**-2 342 100**
Overføringer:					
Udekket tap		-512 195	-165 045		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 805	45 023
Kundefordringer		116 978	0
Forskuddsbetalte kostnader		155 852	79 296
Andre kortsiktige fordringer	12	245 457	2 711
Energiavregning	14	25 047	425 916
Driftskonto OBOS-banken		255 071	1 239 888
SUM OMLØPSMIDLER		**810 209**	**1 792 834**
SUM EIENDELER		**810 209**	**1 792 834**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-677 241	-165 045
SUM EGENKAPITAL		**-677 241**	**-165 045**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 595	0
Leverandørgjeld		1 047 445	24 439
Påløpte kostnader		417 410	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 933 440
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 487 450**	**1 957 879**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**810 209**	**1 792 834**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Ulven T Borettslag

Møtedato: 18.04.2023
Møtetidspunkt: 19:30
Møtested: Ulvenveien 82E, 2 etg Kantinen, OBOS Nye Hjem på Ulven.

Til stede: 44 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 47 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ida Granvold.

Møtet ble åpnet av Henning Steen.

---

1. **Konstituering**

   a) **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Henning Steen foreslått.
   Vedtak: Valgt

   b) **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

   c) **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Ida Granvold foreslått. Som protokollvitne ble Peter Bamrud foreslått.
   Vedtak: Valgt

   d) **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

2. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak:
Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

3. **Innglassing**
Saksframstilling:
Styret har fått en rekke henvendelse om muligheten for innglassing av balkonger og har derfor gjort en del innledende undersøkelser. En enkel markedsundersøkelse indikerer stor interesse. Vi har derfor gjennomført en anbudsrunde, og besøkt showrom hos de tre mest aktuelle. Vi håper å presentere et firma før GF. Styret legger frem forslag for GF om at vi tillater innglassing for de som ønsker. Med tanke på mye vind i store deler av borettslaget samt støy og svevestøv i et område som i uoverskuelig fremtid vil være preget av bygging og motorveier vil innglassing være svært hensiktsmessig, og beboere vil kunne nyte balkongene også gjennom en vesentlig lengre sesong.

Det er verdt å merke seg at selv for de som ikke selv ønsker innglassing vil tiltaket være positivt. Det vil generelt bidra til en høyere kvadratmeterpris i borettslaget som kan påvirke eget salg. Men ikke minst vil muligheten for en kjøper til selv å kunne bestille innglassing basert på tidligere vedtak kunne være prisstimulerende.

Tiltaket krever søknad til plan og bygg, og samtlige kostnader med dette vil belastes de som skal ha innglassing.

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak forslaget

Forslag til vedtak:
Ulven T borettslag tillater innglassing av balkonger basert på styrets godkjennelse av leverandør

Vedtak:
42 stemmer for forslag til vedtak
5 stemmer mot forslag til vedtak

Forslaget ble vedtatt med over 2/3 flertall

4. Kamera

Saksframstilling:
Det har vært en rekke innbrudd og tyverier i borettslaget og i området. Med tanke på den byggevirksomheten som er i området antas denne trusselen å vedvare. Flere har derfor fremmet forslag om kameraovervåking, slik Ulven Park blant andre har montert med positiv effekt. Styret har gjennomført en anbudsrunde og har også fysisk sjekket ut noen alternativer.

Styret har landet på et offline system. Kun to stykker i styret samtidig vil ha tilgang til dette om det er innbrudd.

Vi vil ikke kunne se direkte video på mobile enheter eller annet. Det er kun tilgang til opptak på serveren som er i et låst skap.
Vi må logge på med eget passord og ta ut den videoen som vi kan se innbruddstyver/innbruddsforsøk på, og vi vil da kunne overlevere video til politiet på en kodet minnepenn.

Til orientering inkluderer allerede vedtektene i Ulven T eierseksjonssameie tillatelse til kamera i fellesområder.
Forslaget er todelt og dreier seg om a) innendørs kamera i kjeller fra sykkelparkeringen og gjennom bygg F til A, samt b) utendørs kamera ifm inngangsdører på bakkeplan og postkasseanlegg
Del a) vil ved vedtak gjennomføres snarest mulig. Del b) er ikke noe styret planlegger å gjennomføre, men vi ønsker å ha mulighet til å installere samme type offline kamera i alle
inngangspartier om vi opplever flere innbruddsforsøk ved hovedinngangene. Derfor er det viktig å ha oppdaterte vedtekter på plass.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslagene vedtas og vedtektene oppdateres

Forslag til vedtak 1
1. Det er tillatt med offline kameraovervåking i kjeller, og ved inngangspartier på bakkeplan.
Forslag til vedtak 2
2. Det er tillatt med offline kameraovervåking i kjeller/bodområde

Vedtak:
39 stemmer for forslag til vedtak 1
7 stemmer mot forslag til vedtak 1

Forslag til vedtak 1 ble vedtatt med over 2/3 flertall

---

5. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 420 000.

Vedtak: Vedtatt

---

6. Valg av tillitsvalgte

C Som varamedlem for 1 år, ble Arve Egil Håbjørg foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Maria Ramstad Folland foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert: Sten Kristiansen
Varadelegert: Henning Steen

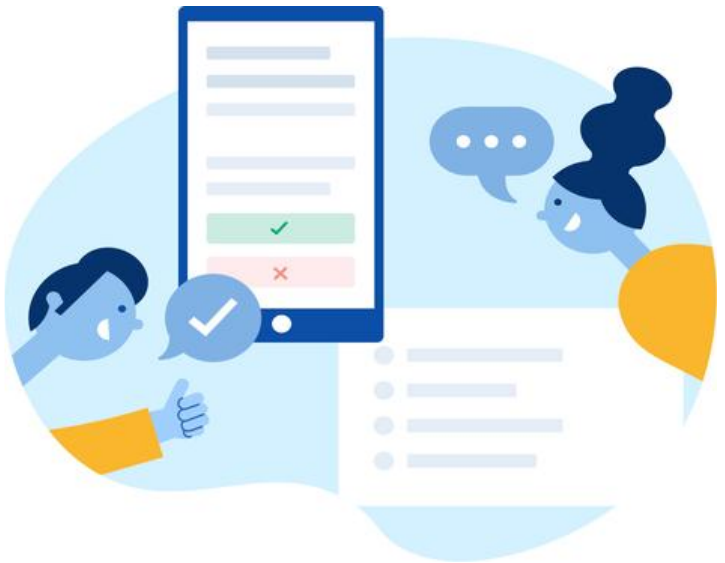
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 21:05. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Henning Steen /S/

Fører av protokollen
Navn: Ida Granvold /s/

Protokollvitne 1
Navn: Peter Bamrud/s/



Ekstraordinært årsmøte 2022

Ulven T Borettslag

18. august 2022

Velkommen til årsmøte i Ulven T 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:
18. august 2022 kl. 18:00, Kantinen på OBOS Nye Hjem på Ulven.

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.

Saker til behandling
1. Konstituering
2. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Ulven T Borettslag

Sak 1
Konstituering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

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

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 2
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Henning Steen
  Jeg er 45 år, samboer og driver eget firma. Jeg jobbet 16 år i Forsvaret før jeg startet en reisenettside, og deretter en laserklinikk. Jeg har sittet i styre i sameie tidligere, og jeg har vært både styreleder og styremedlem i bedrifter. Jeg har styrelederkurs både for sameier/borettslag og bedrifter. Jeg har også vært beboerrepresentant for oppgang F, men i praksis har jeg ved flere anledninger representert hele borettslaget. Jeg jobber hjemmefra, som betyr at jeg er raskt tilgjengelig dersom det skulle være noe, hvilket har vært nyttig når ting har oppstått mens jeg har vært beboerrepresentant.

  Jeg ønsker å sitte i styret fordi vervet som beboerrepresentant har gitt mersmak, og jeg ønsker å bidra til et veldrevet borettslag med høy trivselsfaktor for alle beboerne.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Glenn Eriksen

  Jeg ønsker og stile som kandidat til og være styremedlem i ulven t.
  Jeg bor i 11E leilighet 8013.
  Jeg er en blid og hyggelig kar på 50år som bor sammen med samboer og 2 gutter på 8 og 11 år.
  jeg jobber i regjeringskvartalet som seniorrådgiver med tv produksjon.
  Har også god praktisk erfaring innen byggebransjen jeg startet min karriere som snekker.
  Jeg liker at vi har orden og at vi kan få ett hyggelig og trygt borettslag der våres barn kan vokse opp i gode omgivelser.
- Henning Steen
  Jeg er 45 år, samboer og driver eget firma. Jeg jobbet 16 år i Forsvaret før jeg startet en reisenettside, og deretter en laserklinikk. Jeg har sittet i styre i sameie tidligere, og jeg har vært både styreleder og styremedlem i bedrifter. Jeg har styrelederkurs både for sameier/borettslag og bedrifter. Jeg har også vært beboerrepresentant for oppgang F, men i praksis har jeg ved flere anledninger representert hele borettslaget. Jeg jobber hjemmefra, som betyr at jeg er raskt tilgjengelig dersom det skulle være noe, hvilket har vært nyttig når ting har oppstått mens jeg har vært beboerrepresentant.

  Jeg ønsker å sitte i styret fordi vervet som beboerrepresentant har gitt mersmak, og jeg ønsker å bidra til et veldrevet borettslag med høy trivselsfaktor for alle beboerne.
- Ingeborg Anne Rakvåg
  Jeg er Ingeborg, 31 år gammel og opprinnelig fra Molde. Jeg har bodd i Oslo i syv år, og har akkurat kjøpt min første leilighet i Ulven T hus F, leil. 403/4019. Jeg ønsker å være i styret fordi jeg har en genuin entusiasme for borettslaget og Obostriangelet på Ulven. Jeg tar initiativ for borettslagets beste, bl.a. da det var en enorm mengde søppel som lå utover i april pga fulle containere og jeg brukte 2-3 timer på å fylle containerne da de ble tømt. Jeg ønsker også å utvikle lederskapsevnene mine. Jeg stiller som kandidat for styremedlem.
- Kristine Vedal
  Jeg er en 30 år gammel bioingeniør som bor i leilighet DE7017 med mann, en datter og to katter.
  Siden vi flyttet inn har jeg vært aktiv på facebooksidene for borettslaget, og svarer ofte på spørsmål som beboere har der inne. Jeg liker å undersøke problemstillinger som dukker opp og hjelpe til når folk behøver det. Blant annet derfor har flere foreslått at jeg bør melde meg inn i styret - noe som hadde vært en spennende erfaring :) Jeg gikk nettopp ut i foreldrepermisjon ettersom vi fikk en datter i slutten av juni.
  Fra tidligere har jeg erfaring som tillitsvalgt for klassen min på bioingeniørstudiet, og tar som oftest lederansvar i gruppesammenhenger. På arbeidsplassen har jeg flere ganger tatt på meg ansvaret for å løse opp i uoverensstemmelser mellom ansatte og ledelse, samt er alltid referent under møter. Jeg er systematisk og strukturert, og har god økonomisk sans. Jeg er ikke redd for å ta en kamp med leverandører om noe er feil, og er flink til å følge opp både gode og dårlige leveranser og prosjekter.
- Martin Sagbakken

Jeg er en 34 år gammel mann, som til daglig jobber i Fortum Kundesenter AS, hvor jeg er ansvarlig for bedriftsavdelingen. Jeg har tidligere vært tillitsvalgt på skole- og arbeidsplasser, men aldri i et borettslag. Jeg ønsker å stille som styremedlem, da jeg har lyst til å være med å påvirke hvordan borettslaget skal driftes. Mitt mål er å bidra til et veldrevet borettslag, med orden og struktur, og planlegge for langsiktige løsninger som også vil gagne beboerne som bor her om 10-20 år, så vel som på kort sikt.

Jeg bor i leilighet H0402/4013 i bygg DE/adresse 11E.

- Mathushan Mayilvaganam
  Mitt navn er Mathushan Mayilvaganam er 26år gammel. Jeg jobber som signalmontør/assisterende prosjektstøtte for Spordrift.

  Jeg ønsker å sitte i styret for å få erfaring på hvordan man driver et selskap, man får både personlig ansvar for økonomien i borettslaget og vedlikehold av borettslaget.

  Relevant erfaring:
  Sameiet borggaten 4-6-8 Org nr 975 801 144

  mars.2016 - mars 2018 (2år 1mnd) Styremedlem
  mars 2018 - mars 2022 (4år 1mnd) varamedlem
  mars 2022 - Nå Styremedlem

  Selma ellefsens vei 11E, 0581 Oslo
  Leil. D1016
- Nzimirro Adam Obiora
  Generelt:
  Mitt navn er Nzimirro Adam Obiora, 27 år gammel mann.
  Utdannet siviløkonom og jobber som økonom for Oslo Kommune.
  Jeg beskriver meg selv som utadvendt og positiv person, som er pliktoppfyllende med høy arbeidskapasitet.

  Leilighet:
  Leiligheten jeg bor i er det som er kalt for Hus A.

  Hvorfor jeg ønsker å sitte i styret:
  Ønske er å sitte i styret for nabolagets beste. Det med tanken på trivsel, sikkerhet og avholde styremøter, samt andre oppgaver som følger med ansvaret.

  Erfaring:
  Jeg er beboerrepresentant for Hus A og bidratt med ferdig befaring og overtakelse for Hus A.
  Har deltatt på møter angående borettslaget.
  Jeg har erfaring i reklamasjonsportalen InAttika. Som beboerrepresentant har jeg og en annen beboerrepresentant tatt ansvaret for å reklamere avvik på fellesarealet.

Jeg er lett tilgjengelig og fleksibel å ta kontakt med.

Jeg ønsker om verv som styremedlem.

Nå er jeg klar for nye utfordringer. Jeg finner vervet interessant og mener jeg egner meg godt til dette.
Jeg kan tilføye mye positivt med min tilpasningsdyktighet, erfaring, samarbeidsevner og selvstendighet.
Jeg håper med dette at min søknad står i stil med styremedlemmet beboerne er på jakt etter.

- Sten Rune Kristiansen
  Nylig sittet flere år som styreleder i annet nystiftet borettslag, og er idag styremedlem i kværnerbyen utomhussameie, samt sitter i OBOS representantskap som boende medlem.

  51 år og jurist.

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

- Glenn Eriksen
  Jeg ønsker og stile som kandidat til og være styremedlem i ulven t.
  Jeg bor i 11E leilighet 8013.
  Jeg er en blid og hyggelig kar på 50år som bor sammen med samboer og 2 gutter på 8 og 11 år.
  jeg jobber i regjeringskvartalet som seniorrådgiver med tv produksjon.
  Har også god praktisk erfaring innen byggebransjen jeg startet min karriere som snekker.
  Jeg liker at vi har orden og at vi kan få ett hyggelig og trygt borettslag der våres barn kan vokse opp i gode omgivelser.
- Ingeborg Anne Rakvåg
  Jeg er Ingeborg, 31 år gammel og opprinnelig fra Molde. Jeg har bodd i Oslo i syv år, og har akkurat kjøpt min første leilighet i Ulven T hus F, leil. 403/4019. Jeg ønsker å være i styret fordi jeg har en genuin entusiasme for borettslaget og Obostriangelet på Ulven. Jeg tar initiativ for borettslagets beste, bl.a. da det var en enorm mengde søppel som lå utover i april pga fulle containere og jeg brukte 2-3 timer på å fylle containerne da de ble tømt. Jeg ønsker også å utvikle lederskapsevnene mine. Jeg stiller som kandidat for styremedlem.
- Martin Sagbakken
  Jeg er en 34 år gammel mann, som til daglig jobber i Fortum Kundesenter AS, hvor jeg er ansvarlig for bedriftsavdelingen. Jeg har tidligere vært tillitsvalgt på skole- og arbeidsplasser, men aldri i et borettslag. Jeg ønsker å stille som styremedlem, da jeg har lyst til å være med å påvirke hvordan borettslaget skal driftes. Mitt mål er å bidra til et veldrevet borettslag, med orden og struktur, og planlegge for langsiktige løsninger

som også vil gagne beboerne som bor her om 10-20 år, så vel som på kort sikt.

Jeg bor i leilighet H0402/4013 i bygg DE/adresse 11E.

- Mathushan Mayilvaganam
  Mitt navn er Mathushan Mayilvaganam er 26år gammel. Jeg jobber som signalmontør/assisterende prosjektstøtte for Spordrift.

  Jeg ønsker å sitte i styret for å få erfaring på hvordan man driver et selskap, man får både personlig ansvar for økonomien i borettslaget og vedlikehold av borettslaget.

  Relevant erfaring:
  Sameiet borggaten 4-6-8 Org nr 975 801 144

  mars.2016 - mars 2018 (2år 1mnd) Styremedlem
  mars 2018 - mars 2022 (4år 1mnd) varamedlem
  mars 2022 - Nå Styremedlem

  Selma ellefsens vei 11E, 0581 Oslo
  Leil. D1016

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 18.08.22
Selskapsnummer: 729 **Selskapsnavn:** Ulven T Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

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

**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.

Vedtekter

for Ulven T borettslag org nr 923 400 680

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Den Prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

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

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

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

Ved beregning av Indeksregulert Opprinnelig kjøpesum, anvendes den nyeste

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår
(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

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

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

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, til OBOS BBL, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

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

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

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

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

(14) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

9. Generalforsamingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene på Ulven

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

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

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

10-4 Endring
Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene i på Ulven kan kun endres med samtykke fra Ulven AS eller den selskapet utpeker.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS BBL, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- bestemmelsene som gjelder OBOS Bostart og andeler som OBOS BBL har en eierandel i
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 ULVEN T BORETTSLAG

OVERSIKT OVER BODER

Leil. Nr.	Andel	Bod nummer	Merknad
1001	168	1001	
1003	1	1003	
1004	2	1004	
1005	3	1005	
1006	4	1006	
1008	5	1008	
1009	6	1009	
1010	7	1010	
1012	8	1012	
1013	75	1013	
1014	76	1014	
1016	77	1016	
1017	78	1017	
2001	9	2001	
2002	10	2002	
2003	11	2003	
2004	12	2004	
2005	13	2005	
2006	14	2006	
2007	15	2007	
2008	16	2008	
2009	17	2009	
2010	18	2010	
2011	19	2011	
2012	20	2012	
2013	79	2013	
2014	80	2014	
2015	81	2015	
2016	82	2016	
2017	83	2017	
2018	84	2018	
2019	85	2019	
2020	86	2020	
2021	87	2021	
3001	21	3001	
3002	22	3002	
3003	23	3003	
3004	24	3004	
3005	25	3005	
3006	26	3006	
3007	27	3007	
3008	28	3008	
3009	29	3009	
3010	30	3010	
3011	31	3011	
3012	32	3012	
3013	88	3013	
3014	89	3014	
3015	90	3015	
3016	91	3016	
3017	92	3017	
3018	93	3018	
3019	94	3019	
3020	95	3020	
3021	96	3021	
4001	33	4001	
4002	34	4002	
4003	35	4003	
4004	36	4004	
4005	37	4005	
4006	38	4006	
4007	39	4007	
4008	40	4008	
4009	41	4009	
4010	42	4010	
4011	43	4011	
4012	44	4012	
4013	97	4013	
4014	98	4014	
4015	99	4015	
4016	100	4016	
4017	101	4017	
4018	102	4018	
4019	103	4019	
4020	104	4020	
4021	105	4021	
5001	45	5001	
5002	46	5002	
5003	47	5003	
5004	48	5004	
5005	49	5005	
5006	50	5006	
5007	51	5007	
5008	52	5008	
5009	53	5009	
5010	54	5010	
5011	55	5011	
5012	56	5012	
5013	106	5013	
5014	107	5014	
5015	108	5015	
5016	109	5016	
5017	110	5017	
5018	111	5018	
5019	112	5019	
5020	113	5020	
5021	114	5021	
6005	57	6005	
6006	58	6006	
6007	59	6007	
6008	60	6008	
6009	61	6009	
6010	62	6010	

Ulven T Borettslag - Vedtekter
BESKYTTET

6011	63	6011	
6012	64	6012	
6013	115	6013	
6014	116	6014	
6015	117	6015	
6016	118	6016	
6017	119	6017	
6018	120	6018	
6019	121	6019	
6020	122	6020	
6021	123	6021	
7005	65	7005	
7006	66	7006	
7008	67	7008	
7009	68	7009	
7010	69	7010	
7011	70	7011	
7012	71	7012	
7013	124	7013	
7014	125	7014	
7015	126	7015	
7016	127	7016	
7017	128	7017	
7018	129	7018	
7019	130	7019	
7020	131	7020	
7021	132	7021	
8005	72	8005	
8006	73	8006	
8008	74	8008	
8013	133	8013	
8014	134	8014	
8015	135	8015	
8016	136	8016	
8017	137	8017	
8018	138	8018	
8019	139	8019	
8020	140	8020	
8021	141	8021	
9013	142	9013	
9014	143	9014	
9016	144	9016	
9018	145	9018	
9019	146	9019	
9020	147	9020	
9021	148	9021	
10013	149	10013	
10014	150	10014	
10016	151	10016	
10018	152	10018	
10019	153	10019	
10020	154	10020	
10021	155	10021	
11018	156	11018	

11019	157	11019	
11020	158	11020	
11021	159	11021	
12018	160	12018	
12019	161	12019	
12021	162	12021	
13018	163	13018	
13019	164	13019	
13021	165	13021	
14018	166	14018	
14021	167	14021	

Ulven T Borettslag - Vedtekter
BESKYTTET


ULVEN BO
ULVEN AS
ARCASA
FORDELING AV BODER
BYGG-A-B-C-DE-F

HUSORDENSREGLER FOR

ULVEN T BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 09.11.2021

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Orden i fellesområdene

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

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

§ 4 Bruk av balkongene

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

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

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

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

§ 5 Bruk av takterrasse og fellesrom

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

§ 6 Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

§ 7 Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 8 Fasadeendringer

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

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

§ 9 Parkering

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

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 11 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

§ 12 Brudd på husordensreglene

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

§ 13 Endring av husordensreglene

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

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: ……..

Nordvik

Kontaktinformasjon

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***

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: 5-0220/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Selma Ellefsens vei 11E 0581 OSLO

Betegnelse: Gnr 122, bnr 407, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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