

 NORDVIK

# Selma Ellefsens vei 11C

2 soverom | 67 kvm | Andelsleilighet







Velkommen til

# Selma Ellefsens vei 11C

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
24	Nabolagsprofil
25	Vedlegg
55	Andre vedlegg
197	Kontaktinfo
200	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
203	Forbrukerinformasjon om budgivning
204	Budskjema

# Nøkkelinformasjon



Strøken og innbydende 3-roms hjørneleilighet fra 2022 - Stor, usjenert balkong - IN-ordning - Felles takterrasse

Prisantydning	<b>2 850 000,-</b>
Omkostninger	<b>9 786,-</b>
Totalpris	<b>6 114 786,-</b>
Fellesgjeld	<b>3 255 000,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>17 664,-</b>
BRA-i	<b>67 kvm</b>
Soverom	<b>2</b>
Boligtype	<b>Andelsleilighet</b>
Byggeår	<b>2022</b>
Eierform	<b>Andel</b>

## Kort fortalt

Strøken og gjennomført 3-roms hjørneleilighet fra 2022 med balkong, god standard og tidsriktige materialvalg.

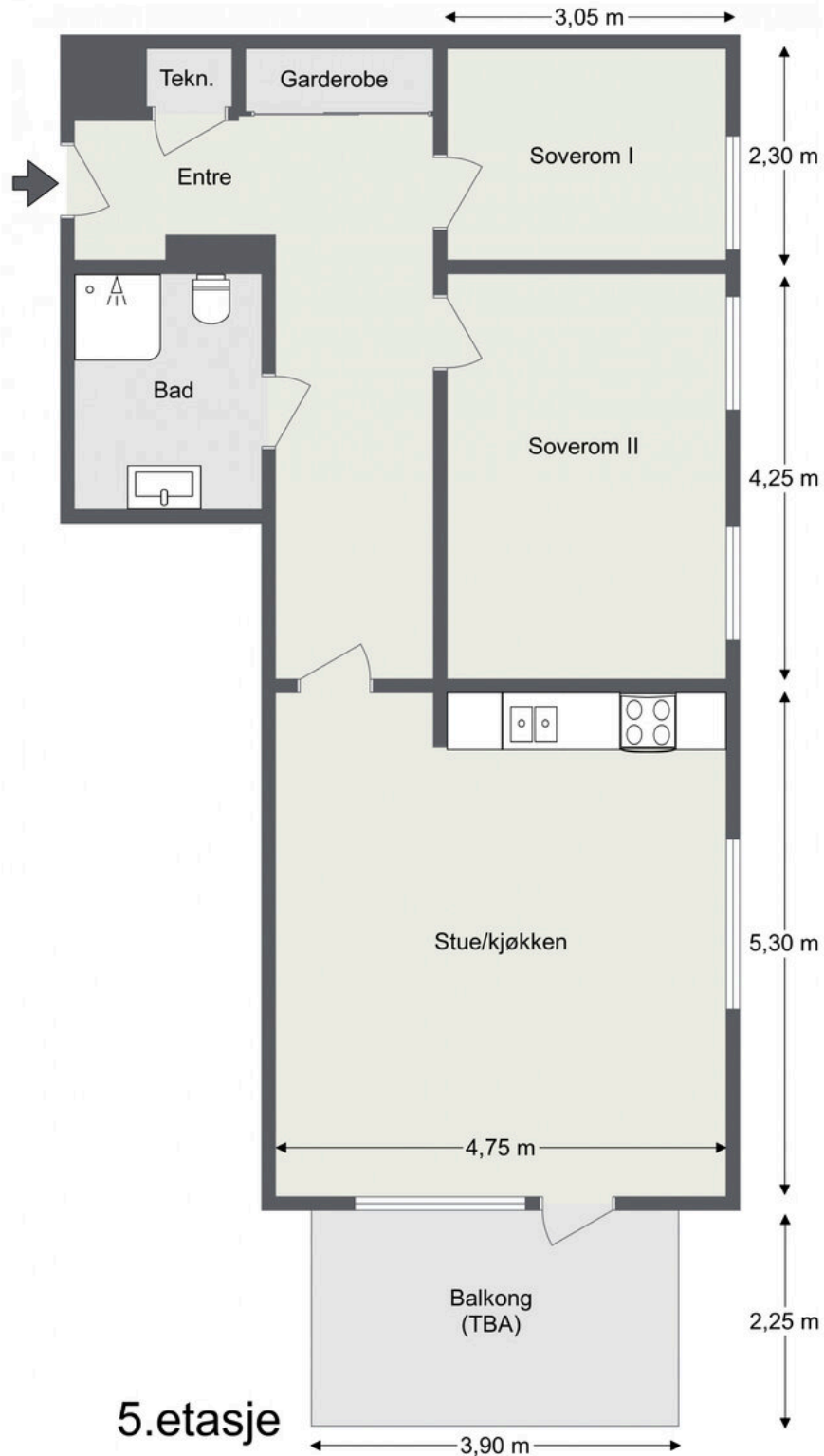
Borettslaget byr på flotte fellesområder med frodige gårdsrom, lekeplasser og felles takterrasse med gode sol- og utsiktsforhold. Det er kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og grønne friområder. Her bor du i en ny og spennende bydel!

- Solrik balkong på 9 kvm. med åpent utsyn
- Luftig og åpent uten gjenboere eller innsyn
- Stilige fargevalg og eikeparkett
- Velfungerende og naturlig planløsning
- Balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme
- IN-ordning - ved full innfrielse av andel fellesgjeld vil felleskostnadene utgjøre ca. 4 402,-
- Akto. varmtvann, fyring og internett (fiber) inkludert
- Ingen dok.avgift
- Bygg fra 2022 med 5 års utbyggergaranti

# Planløsning



Selma Ellefsens vei 11 C



Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.













# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
5-0169/26

**Boligtype og eierform**  
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**  
Selma Ellefsens vei 11C, 0581 OSLO  
Gnr 122, bnr 407, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune  
Andelsnr 50 i Ulven T Borettslag, org.nr. 923400680

**Selger**  
Halvard Hella Kværna

**Kjøpesum og omkostninger**  
2 850 000,- (Prisantydning)  
3 255 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
6 105 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:  
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
9 500,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))  
-----  
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
6 114 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
6 124 286,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**  
2022

**Etasje**  
5

**Antall soverom**  
2

**Arealer**  
BRA-i: 67 kvm  
Totalt BRA: 67 kvm  
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:  
BRA-i: 67 kvm.  
Total BRA: 67 kvm.  
TBA: 9 kvm.

**Innhold**  
Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, to soverom og bad.

**Standard**  
Entré:  
Velkommen inn! Du får et umiddelbart godt førsteinntrykk av leiligheten i den lyse og innbydende entréen. Det er plass til oppbevaring av sko og yttertøy med knagger, skohylle og skyvedørgarderobe. Gangen har en sentral plassering i leiligheten, som sikrer god flyt mellom alle rommene.

Åpen kjøkken- og stueløsning:  
Moderne og tidsriktig kjøkken fra byggeår. Stilsikker innredning med slette, hvite fronter og benkeplate i laminat. Integrert oppvaskkum med ettgreps blandeblender. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og platetopp og avsatt plass til frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp. Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht. krav i TEK. Det er godt med både skap- og benkeplass, og god plass til matlaging. Ved kjøkkenet er det god plass til spisebord.

Kjøkkenet og stuen har en herlig, åpen planløsning med store vindusflater, hjørneplassering og luftig atmosfære. Hjørneplasseringen sikrer godt lysinnslipp fra flere retninger og naturlig lys gjennom hele dagen. Stuen har god plass til stor sofagruppe, sofabord og underholdningsavdeling. Leiligheten har stilrene overflater med eikeparkett og veggene er malt i en stilig og lun fargetone. Det er moderne fasiliteter som

vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon som sørger for behagelig temperatur og inneklimate hele året. Videre har stuen en planløsning som oppleves naturlig og gjør det enkelt å møblere, med flere gode innredningsalternativer.

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 9 kvm. På balkongen er det god plass til utemøblement, grill og beplanting.

To soverom:

Leiligheten har to gode soverom med adkomst fra gangen. Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommet har to store vindusflater som gir godt innslipp av lys og luft. Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og skap/kommode.

Bad:

Badet er levert som et prefabrikkert baderomskabin fra 2022 med flislagte overflater. Badet har sanitærutstyr som består av veggmontert toalett, dusjhjørne vegg og dør i herdet glass og baderomsmøblement med servant, skuffer, speil og belysning. Balansert ventilasjon med avtrekksventil ved dusjonen. Opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Gulv: Eikeparkett i oppholdsrom og fliser på badet. Det er vannbåren gulvvarme.

Vegger: Malte, slette flater og fliser på badet.

Himling: Malt himling.

### Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

### Bygningssakkyndig

Tony Moe

### Byggemåte

Bygget:

- Leiligheten ligger i 5. etasje i et bygg fra 2022.
- Etasjeskiller er av betongdekke.

Leiligheten:

- Boligen har malte trevinduer med 2-lags, og 3-lags glass isolerglass.
- Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B30/40dB.
- Boligen har balkong på ca 9m<sup>2</sup> med utgang fra stue

- Balansert ventilasjonsanlegg i boligen via internt anlegg i boligen. Anlegget er plassert i bod/teknisk i entre. Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

- Det er sprinkleranlegg i boligen.

- Automatsikringer i sikringssskap med hovedsikring/lastbryter på 63 Amp Sikringssskap er montert i entré.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Overflater vegger og himling bad:

Det er registrert noe misfarging og mindre sprekker i enkelte fuger.

- Avtrekk kjøkken:

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter (omluft) uten tilkobling til avtrekk til det fri.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

### Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag.

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

# Energi og oppvarming

## Energimerking

B - grønn

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

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom, via sentralfyring i sameiet.

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

## Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

## Felleskostnader

Kr 17 664,- pr. mnd.

Inkluderer: A-konto varmtvann og fyring, internett, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:

A konto oppvarming: 605,06,- (fra 01.04.2026)

Lån nr: 9820802862; IN lån 1 - Akonto renter: 13 264,13,-

Lån nr: 9820802862; IN lån 1 - Akonto avdrag: 0,00

Felleskostnader: 3 797,-

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/eieradministrator/eierskifteskjema](http://www.techem.no/eieradministrator/eierskifteskjema). Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Avdragsfrihet opphører i juni 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.

## Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

## Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 475 375,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 901 501,- pr. 2024

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

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

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

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

# Borettslaget

## Om borettslaget

Borettslagets navn er Ulven T borettslag. org nr 923 400 680. 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.

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Mulighet for å leie Ulvenstua, et felleslokale som borettslaget per dags dato leier av Obos.

Saker fra årsmøte 2025:

- 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.

Dersom borettslaget ved styret inngår kollektiv avtale om internett fordeles kostnaden slik at kostnaden blir lik for hver andel. Forslag vedtatt med overveldende flertall.

- Kjøp av Selma Ellefsens vei 11G

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

nærmiljøet OBOS ønsker og har markedsført. Styret har lenge vært i kontakt med OBOS og etterspurt løsninger. Da lokalet ble ledig etter et tidligere leieforhold våren 2025, fikk vi derfor et tilbud om å kjøpe 11G for en gunstig pris på 4.000.000 kr (kostpris). Dette ble hastepresentert på årsmøtet 2025, der stemmene fordelte seg slik:

- 40 for kjøp (60%)
- 27 mot kjøp (40%)

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

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

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

### Konklusjon

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

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

Forslag til vedtak

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

- Utvidelse av terrasser i 1. etasje

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

Årsmøtet neste uke skal behandle forslag om kjøp av et felleslokale til kr. 4 mill, som evt. vil øke fellegjelden men ikke nødvendigvis felleskostnadene.

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

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

### Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 3 255 000,-pr. 01.03.2026

Avdrag: Kr 0,-

Rentekostnader: Kr 0,-

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98208028626

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,79%

Restsaldo 445 207 911,03

Innfrielsesdato: 30.05.2062

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Avdragsfrihet til og med juni 2027

Mulighet for nedbetaling av fellesgjeld per 30.03. og 30.09.

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.

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Låne nummer: 98208028626

Restsaldo: 3 255 000,00

Kapitalkostnader: 12 491,91

IN-avtale: Ja

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

Fellegjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue

Kr 24 873,- pr. 31.12.2025

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viste et årsresultat på 34 532 546,-. For 2026 er det budsjettert med et resultat på 968 040,-.

### 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

To dugnader i året (vår og høst).

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS.

Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Innmelding i Obos koster 500,-, og faktureres kjøper direkte.

### Dyrehold

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

### Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring  
Polisenr. 7994532

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 606 kvm (Eiertomt)

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Ulven T er et helt nytt og moderne borettslag med sentral beliggenhet på Ulven i Hovinbyen - et prioritert utbyggingsområde i Oslo. Det er planlagt ca. 2 500 nye boliger, flere næringsbygg og et godt servicetilbud.

Ulven er en grønn bydel under stor utvikling, med nærhet til flotte turområder og kort vei til sentrum. Området er en del av Oslos største byutviklingsområde med store planer for fremtiden. Områdene rundt boligene på Ulven består av grønne gårdsrom med busker og beplantning samt flere lekeplasser og samlingssteder.

Området byr på flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Vålerengas nye Intility Arena med Vålerenga Kultur- og idrettspark, Vallhall idrettspark og treningssenter og Valle Hovin med skøytebane er bare fire minutter unna med sykkel. Det er ikke langt til Lillomarka og Grefsenkleiva med attraktive turområder og anlegg for aktiviteter hele året.

Construction City sto klart i 2025. Næringsbygget på 103 000 kvadratmeter skal huse store og små aktører innen bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen med ca. 5 000 arbeidsplasser. I tillegg blir det treningssenter, butikker og flere serveringssteder. For mer informasjon om Construction City: <https://constructioncity.no/nb/>

Det er flere servicetilbud som Kiwi, Apotek, blomsterbutikk, café og sushirestaurant. Fra Ulven er det gangavstand til Vinslottet og Hasle Torg med et bredt

utvalg populære serveringssteder, butikker og tilbud. Det er lagt opp til næringslokaler i 1. etasje langt hele veien i Ulven Par Borettslag. OBOS bygger Construction City hvor det blir 4000 arbeidsplasser og flotte servicetilbud i form av butikker, treningssenter og spisesteder.

I nærhet til leiligheten finnes Løren skole, Teglvirket skole, Bryn skole og Kuben videregående skole. I tillegg til de etablerte skolene i nærheten er det avsatt tomt til ny skole i området. Det er flere barnehager i nærområdet. I Ulven Park er en ny barnehage i Prismet. Det vil også bli etablert en barnehage i Ulvenkroken.

Ulven ligger nordøst for Oslo sentrum med enkel adkomst til E6 og Ring 3. Reisetid med bil til sentrum er ca. 5 minutter, mens det er under 4 km. i gang- og sykkelavstand til et yrende cafe- og uteliv og ellers alt hva et rikt byliv kan tilby. Fra leiligheten er det ca. 5 minutters gange til Økern T - et knutepunkt for bussavganger og t-bane. Med t-bane tar det kun 10 minutter til Oslo sentrum. For øvrig er det bussholdeplass rett utenfor borettslaget med busslinje 23 og 24. På Ulven bor du i en moderne, grønn bydel med nærhet til flotte turområder og sentrumsfasiliteter

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert [28.04.2022]. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Sluttrapport for forurenset grunn  
Sluttrapport med avfallsplan  
Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.2022.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

### Vei, vann og avløp

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

### 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/>

Det avholdes jevnlig dialogmøter mellom PBE og OBOS om gjennomføringen av Ulven reguleringen (saksnummer 201615833).

Ulven område er under utvikling og det på påregnes byggeaktivitet i området.

Pågående plansaker:

Saksnr: 202551466

Saken gjelder: Ulvenveien 89 med flere - Oppføring av næringsbygg

Hvor stort blir planområdet, m<sup>2</sup>? 32957 m  
Hvilken metode ønsker du å bruke for å fastsette grad av utnyttning? BRA (bruksareal)  
Hvor stort bruksareal får ny og eksisterende bebyggelse i planområdet, m<sup>2</sup> BRA? 117500 m<sup>2</sup>  
Hva er den totale utnyttelsesgraden i planområdet, % BRA? 357 %  
Gjelder formålet bebyggelse og anlegg? Ja  
Hva er maksimalt antall etasjer for bygningene, over terreng? 11 etasjer  
Hva er maksimal høyde på byggene, meter over terreng? 41 m  
Vil du bygge boliger? Nei  
Vil du bygge næringsareal? Ja  
Hvor mange kvadratmeter BRA får næringsbygningen(e)? 39500 m<sup>2</sup>

Saksnr 201916403

Saken gjelder: Selma Ellefsens vei 2 - 6  
Status: Under behandling  
Hvor stort blir planområdet, m<sup>2</sup>? 15000  
Hvilken metode ønsker du å bruke for å fastsette grad av utnyttning? BRA (bruksareal)  
Hvor stort bruksareal får ny og eksisterende bebyggelse i planområdet, m<sup>2</sup> BRA? 22804  
Hva er den totale utnyttelsesgraden 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: 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.

Status: Under behandling

KLP Eiendom, Bane NOR Eiendom og Økern Park Holding AS (som eies av Skanska og OBOS Nye Hjem) foreslår å omregulere Selma Ellefsens vei 8-10, 15-23 m-fl. (ca. 59 daa), også kalt «Økern S», fra industri med tilhørende anlegg og parkering til sentrumsformål. Planområdet ligger inntil allerede bygde boliger på Ulven og kollektivknutepunktet på Økern i Bydel Bjerke, tilgrensende Bydel Grünerløkka. Planen legger til rette for transformasjon fra et lukket bil-/lastebil basert industri-, lager og parkerings-område til et urbant sentrumsområde med arbeidsplasser, tjenester, spisesteder, handel og boliger. Det foreslås å bygge 133 700 m<sup>2</sup> i planområdet. Rundt 70% av bebyggelsen er næring og ca. 30 % er bolig. Bebyggelsen er mellom 4 til 14 etasjer. Planen sikrer mer enn 20 daa nye, allment tilgjengelige torg og møteplasser, herunder en ny, større områdepark og åpning av konstruert delstrøm til Hovinbekken gjennom planområdet. Alle områdeovergripende tiltak fra Strategisk plan for Hovinbyen og Planprogram med VPOR for Hasle og Valle Hovin er innarbeidet i planforslaget. Blant annet nye gangforbindelser som vil knytte flere nabolag sammen, åpning av Hovinbekken gjennom Økern, ny undergang under Alnabanen med direkte adkomst til og fra kollektivknutepunktet ved Økern T-banestasjon og over Ring 3 til ca. 320 daa idretts- og rekreasjonsområder på Valle Hovin - og til Hasle med videre forbindelser til Oslo sentrum

Saksnr: 202318515

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

Saksnr: 201810570

Saken gjelder: Østre Aker vei 25

Status: Saken er avsluttet

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

sykkelveiene som reguleres i planforslaget.

Saksnr: 201707919

Saken gjelder: Østre Aker vei 29. Næring og boliger Transformasjon av eksisterende bensinstasjonstomt på Økern til flerfunksjonell by med hovedvekt på næring, høy grad av utnyttelse og mulighet for utbygging av boliger i tråd med føringer i Strategisk plan for Hovinbyen og VPOR Haraldrud. Planforslaget søker å koble sammen flere av Hovinbyens akser og delområder. Planforslaget innebærer bymessig fortetting og byreparasjon på eiendommen, som har en sentral beliggenhet mellom Økern kollektivknutepunkt og Haraldrud. Østre Aker vei 29 AS ved Bonum ønsker å etablere flerfunksjonell næringsbebyggelse på stedet. Den nye bebyggelsen får varierte byggehøyder og utadrettet virksomhet i førsteetasjer ut mot byrom og gater. Etablering av en lokal møteplass og forslag til nytt gatenett og turdrag langs Alnabanen vil bidra til å veve tomten tettere sammen med byområdet.

Saksnr: 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. Status: Under behandling Ulvenveien Utvikling AS foreslår å omregulere Kabelgata 1-39 fra industri til et flerfunksjonelt bolig- og næringsområde med høy grad av bevaring av eksisterende bygninger, samt nye torg, møteplasser og parker. Planforslaget åpnet for en maksimal utnyttelse på 106 820 m<sup>2</sup> BRA (inkludert bevaring av 26 450 m<sup>2</sup> BRA), hvorav 72 200 m<sup>2</sup> BRA bolig, 30 000 m<sup>2</sup> BRA kontor, og minst 10 700 m<sup>2</sup> til andre formål (barnehage, bevertning, forretning, kultur, idrett, småskala produksjon). Byggehøydene på ny bebyggelse varierer mellom 19 meter og 42 meter. Plan- og bygningsetaten er positive til foreslått plangrep og arealbruk, men fraråder planforslagets leilighetsfordeling som gir svært mange små boliger. Etaten mener mer bebyggelse må bevares, at foreslåtte boliger må sikres bedre støy- og luktforhold, parken må bli større og at rekkefølgebestemmelsene må sikre at tiltak gjennomføres samtidig som endringer i arealbruk.

Saksnr: 201707919

Saken gjelder: Østre Aker vei 29. Næring og boliger Status: Under behandling Østre Aker vei 29 AS ved Bonum ønsker å omregulere Østre Aker vei 29 fra forretning, kontor og industri (bensinstasjon) til kontor, hotell/leilighetshotell, forretning (dagligvare), energistasjon og utadrettet virksomhet på gateplan. Bebyggelsen over basen har tre alternative disponeringer – kun studentbolig (1), blanding av studentbolig og leilighetshotell (2) og blanding av studentboliger og ordinære boliger (3). Det fremmes et alternativ med byggehøyder på inntil 70 meter og et alternativ med høyde på inntil 42 meter, i samsvar med kommunedelplan for Økern.

Pågående byggesaker

Selma Ellefsens vei 3 A-M, 5 A-B og 7 - ulvenveien 71 - 81 - Oppføring av to boligbygg med næring og barnehage - Ulven felt B2 - Tidligere adresse: Ulvenveien 89 A Saksnummer: 202512117 Status: Under behandling Satus: Midlertidig brukstillatelse, 11.03.22

Selma Ellefsens vei 10 - midlertidig bruksendring fra kontor til lager Saksnummer: 202508956

Selma Ellefsens vei 1 - forhåndskonferanse - Tilbygg og påbygg Saksnummer: 2025/07884

Ulvenveien 86a - oppføring av boligblokk Saksnummer: 2025/11454 På vegne av Ulven Bolig AS skal det søkes om rammetillatelse for tiltak på deres eiendom på Ulven, felt D2A. Tiltaket det søkes om er oppføring av en boligblokk med totalt 154 leiligheter. Tiltaket inneholder også fellesrom, felles takterrasser, næringsareal og et beplantet gårdsrom. På gateplan mot Ulvenveien planlegges ca. 450 m<sup>2</sup> lokaler til strøktjenende virksomhet (forretning/handel/ bevertning). I tillegg til næringsarealer på gateplan etableres det fellesarealer for beboerne med sykkelverksted, fellesvaskeri og takterrasser. Bygget er på ca. 7 etasjer. Det er søkt om tillatelse til riving av eksisterende bygg i separat søknad.

Prosjektene i området vil påvirke utsynet fra leiligheten. Bydelen er i stor vekst.

#### **Boplikt**

Det er ikke boplikt for eiendommen.

#### **Odelsrett**

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

#### **Konsesjon**

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

#### **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.



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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Viktig informasjon om budgivning**

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og

mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik). Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

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

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

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:  
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 800,-  
Kostnad for utsatt betaling\*\*\* kr. 3 500,-  
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-  
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-  
Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-  
Tilrettelegging kr. 9 900,-  
Visningshonorar/overtagelseshonorar to for en kr. 3 000,-

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

Samlet skal selger betale kr. 133 375,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

### **Vedlegg til salgsoppgaven**

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

### **Status salgsoppgave**

Salgsoppgaven er sist endret 19. april 2026

### **Ansvarlig megler**

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 99231757

### **Megler**

Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig  
Tlf. 95965071

### **Megler 2**

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 99231757

### **Meglerforetaket**

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

### **Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**

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

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

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

# Selma Ellefsens vei 11C

Nabolaget Hovin - vurdert av 90 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Skoler

<b>Løren skole (1-7 kl.)</b> 740 elever, 40 klasser	<b>11 min</b> 🚶 0.9 km
<b>Teglverket skole (1-10 kl.)</b> 738 elever, 53 klasser	<b>13 min</b> 🚶 1.2 km
<b>Refstad skole (1-7 kl.)</b> 606 elever, 46 klasser	<b>18 min</b> 🚶 1.4 km
<b>Wang Ung Oslo (8-10 kl.)</b> 380 elever, 13 klasser	<b>15 min</b> 🚶 1.3 km
<b>Frydenberg skole (8-10 kl.)</b> 498 elever, 30 klasser	<b>16 min</b> 🚶 1.4 km
<b>Kuben videregående skole</b>	<b>8 min</b> 🚶
<b>Valle Hovin videregående skole</b>	<b>14 min</b> 🚶

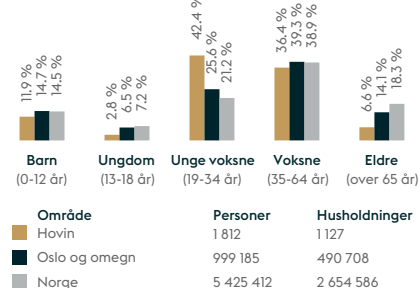
## Offentlig transport

🚶 <b>Ulven torg</b> Linje FB3, 23, 24, 125E	<b>3 min</b> 🚶 0.2 km
🚶 <b>Økern</b> Linje 4, 5	<b>4 min</b> 🚶 0.3 km
🚶 <b>Carl Berners plass</b> Linje 17	<b>6 min</b> 🚶 2.5 km
🚶 <b>Tøyen stasjon</b> Linje RE30, R31	<b>7 min</b> 🚶 2.4 km
🚶 <b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>12 min</b> 🚶 7.5 km

## Barnehager

<b>Ulvenparken barnehage (1-5 år)</b> 87 barn	<b>4 min</b> 🚶 0.3 km
<b>Kvarteret barnehage</b>	<b>5 min</b> 🚶
<b>Ulvenkroken barnehage</b>	<b>7 min</b> 🚶

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 89/100

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

**Naboskapet**  
Godt vennskap 66/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

## Sport

🏊 <b>Kuben vgs. flebrukshall</b>	<b>9 min</b> 🚶
🏊 <b>Hovindammen</b>	<b>9 min</b> 🚶
🏊 <b>Sportytude Økern</b>	<b>8 min</b> 🚶
🏊 <b>PDL Center Oslo (Økern)</b>	<b>11 min</b> 🚶

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 90/100

**Vedlikehold hager**  
Godt velholdt 89/100

**Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 88/100



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

# Tilstandsrapport

- Leilighet
- Selma Ellefsens vei 11 C, 0581 OSLO
- OSLO kommune
- # gnr. 122, bnr. 407
- # Andelsnummer 50

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 12641-1265

Eiendomsverdi ref nr: LJ5743

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony Moe



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør

tony@oslotaksten.no

477 04 302



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 5.etasje i et bygg fra 2022. Boligen fremstår med moderne standard og materialvalg i samsvar med byggeår. Det er benyttet konstruksjoner og løsninger som normalt forventes for nyere boliger. Ved befaring er det likevel registrert enkelte forhold med avvik, slitasje eller behov for tiltak. Rapporten bygger på visuell befaring og stikkprøver, og det må alltid påregnes noe løpende vedlikehold og tilpasninger i enhver bolig – også i nyere bygg. For ytterligere detaljer henvises det til hovedrapporten og sammendraget over registrerte tilstandsgrader.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

### Leilighet - Byggeår: 2022

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags, og 3-lags glass isolerglass. Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/40dB. Boligen har balkong på ca 9m<sup>2</sup> med utgang fra stue, via balkongdør. Betongdekke og rekkverk i stål.

#### INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater er:  
Gulv:  
-Eikeparkett i oppholdsrom  
-Fliser på bad

Vegger:  
-Malte slette flater  
-Fliser på bad

Himling:  
-Sparklet/malte tak

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Innvendig slette hvitmaltet lettdører i trekarm.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad  
Badet er levert som en prefabrikkert baderomskabin fra 2022. Oppført med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Flislagte vegger, og lakkert innvendig tak.

Badet har sanitærutstyr:  
-Veggmontert toalett  
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass  
-Servant, skap, speil og belysning  
-Opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.  
Avtreksventil v/dusjone.  
Tilluftsspalte under dørblad.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandeblender.

Integrerte hvitevarer som:  
-Stekeovn  
-Platetopp

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast. Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK. Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår. Waterguard i vannskapet. Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i entre. Det er synlige avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen via internt anlegg i boligen. Anlegget er plassert i bod/teknisk i entre. Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen:  
Det er oppvarming med vannbåren gulvvarme i oppholdsrom, via sentralfyring i sameiet. Vannbåren gulvvarme også på bad. Varmeskap med tilhørende utstyr og ventiler er plassert i entre. Sentralt varmtvannsbereidning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Det er sprinkleranlegg i boligen.

Dør-calling med åpner og bredbåndstjenester i leiligheten.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg. Automatsikringer i sikringskap med hovedsikring/lastbryter på 63 Amp. Sikringskap er montert i entre.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

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

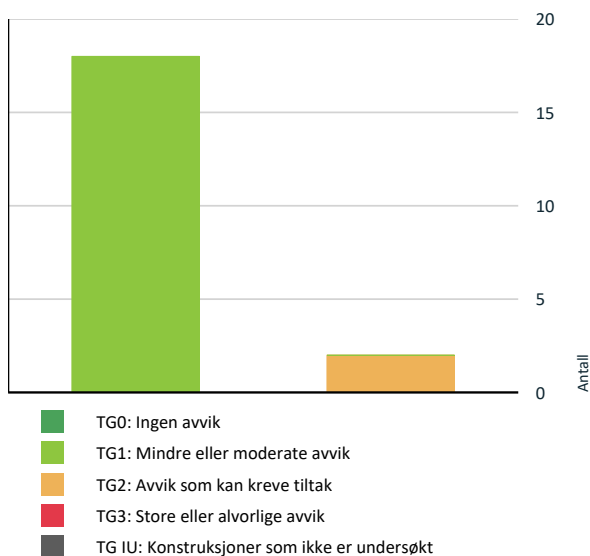
Det er mottatt plantegninger i digitalt format fra megler, som opplyses å være byggemeldte tegninger, og som i hovedsak samsvarer med dagens bruk.

Tegningene er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter eller godkjente tegninger hos offentlige myndigheter.

Vurderingene i rapporten er basert på visuell befarings, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠️ Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

⚠️ Kjøkken > 5.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:  
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

2022

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Benyttes idag som bolig

### Standard

Normal standard på boligen ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boligen er godt vedlikeholdt, og var ny i 2022.

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags, og 3-lags glass isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.

Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befarig.

Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.

Overflater er vurdert skjønsmessig ut fra normal bruksslitasje.

Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Normal levetid: 25–50 år

Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B-30/40dB.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### TG 1 Balkongdør

#### Beskrivelse

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 3-lags glass.

Årstall på balkongdøren er hentet fra datomerking i glasset på døren.

Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.

Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Overflater er skjønsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har balkong på ca 9m<sup>2</sup> med utgang fra stue, via balkongdør. Betongdekke og rekkverk i stål. Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 13,2 m. Rekkverkshøyde er målt til 1,22m.

### TEK 17:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Normal tid før utskifting av balkong/terrasse i betong er 15 - 30 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater er:

Gulv:

-Eikeparkett i oppholdsrom

-Fliser på bad

Vegger:

-Malte slette flater

-Fliser på bad

Himling:

-Sparklet/malte tak

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal brukslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Det er registrert mindre sår og fuktmerker på parketten enkelte steder. Entre og kjøkken.

Skadene vurderes som kosmetiske og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller konstruksjonens levetid.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Mindre sår og fuktmerker på parketten er registrert



Mindre sår og fuktmerker på parketten er registrert



Mindre sår på parketten er registrert

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

I stue er det målt ca.10mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.6mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.  
I gang er det målt ca. 7mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på

evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.

Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig slette hvitmaltet lettdører i trekarm.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.

Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Det er registrert en liten skade i bunn på soveromsdør

## 📍 TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Oppvarming av boligen:

Det er oppvarming med vannbåren gulvvarme i oppholdsrom, via sentralfyring i sameiet.

Vannbåren gulvvarme også på bad.

Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.

Varmekilder er ikke funksjonstestet på befaringen.

Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er levert som en prefabrikkert baderomskabin fra 2022.

Oppført med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Flislagte vegger, og lakkert innvendig tak.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet i denne rapporten, men det antas at eventuell dokumentasjon er tilgjengelig gjennom sameiet eller styret, da badet ble etablert som en del av felles byggeprosess.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.

Normal levetid for sluk er 30-60 år

Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år

Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### 5. ETASJE > BAD

## 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og lakkert innvendig tak.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert noe misfarging og mindre sprekker i enkelte fuger.

Årsak

Forholdet vurderes å skyldes normal slitasje, fuktpåvirkning og bevegelser i underlaget over tid.

Fuger og silikon har begrenset levetid og anbefales normalt skiftet etter ca. 10–15 år.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Fuger kan fornyes ved behov som en del av normalt vedlikehold.

Konsekvens

Svekkede fuger kan over tid gi økt fuktbelastning dersom forholdet ikke følges opp.

TG2 settes på bakgrunn av normal slitasje og alder.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med vånnbåren gulvvarme.

Gulvvarme er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.

Det er målt fall på 34mm fra topp synlig membran ved dør til topp slukrist med avstand ca. 150cm og ca 12mm fall til sluk i dusjsone.

Det er i tillegg nedsenket dusjsone på ca 5-10 mm.

Preaksepterte ytelser TEK 17

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.

Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett.

Sluket er plassert i dusjsonen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:

- Veggmontert toalett
- Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
- Servant, skap, speil og belysning
- Opplegg for vaskemaskin

Det er registrert en mindre skade i front på servantskapet.

# Tilstandsrapport

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.  
Avtreksventil v/dusjzone.  
Tilluftsspalte under dørblad.  
Avtrekk fungerer ved test med papir.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## 5. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Målingene viser følgende:

RH 43%, temperatur 17grader C og duggpunkt 5,1 grader

I konstruksjoner her så er det metallkonstruksjoner bak baderomskabin.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.

Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson

## KJØKKEN

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer.  
Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgrep blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Platetopp

# Tilstandsrapport

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.  
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.  
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ⓘ TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.  
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter (omluft) uten tilkobling til avtrekk til det fri.  
Årsak

Forholdet skyldes at ventilatoren ikke er tilkoblet kanal til det fri, men resirkulerer luften gjennom kullfilter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alternative løsninger kan være begrenset.

Konsekvens

Kullfilter fjerner lukt, men transporterer ikke fukt og forurenset luft ut av rommet.

Dette kan gi redusert luftutskiftning sammenlignet med løsninger med avtrekk til det fri.

Tilstandsgrad

TG2 settes på bakgrunn av begrenset ventilasjonsløsning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ⓘ TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør i rør system i plast og fordelere fra byggeår, besiktiget i vannskap.

Waterguard i vannskapet.

Hovedstoppekran i vannskapet, som er plassert i entre.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,  
men lekkasjer kan plutselig oppstå på brukte anlegg.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

### ⓘ TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,  
men lekkasjer kan plutselig oppstå på brukte anlegg.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av

# Tilstandsrapport

tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.  
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen via internt anlegg i boligen.  
Anlegget er plassert i bod/teknisk i entre.  
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Normal forventet levetid for balansert ventilasjonsanlegg er ca. 15–20 år

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

## Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Det er sprinkleranlegg i boligen.  
Anlegget er ikke funksjonstestet på befaringen, men opplyst av eier at er i orden og fungerer.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

## Varmesentral

### Beskrivelse

Boligen har felles vannbårent varmeanlegg via sentralvarmeanlegg i blokka.  
Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,  
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.  
Dette anlegget er ikke videre vurdert av takstmann i denne befaringen.  
Besiktelsen omfatter kun leiligheten.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.  
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen.  
Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.  
Måler ca 5 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Dør-calling med åpner og bredbåndstjenester i leiligheten.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## TO 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Fjernvarmeanlegget i borettslaget.  
Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget.  
Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom, også bad.  
Varmeskap med tilhørende utstyr og ventiler er plassert i entre.  
Varmekilder er ikke funksjonstestet på befaringen.  
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Vannbåren gulvvarme har en forventet levetid på 30 - 50 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.  
Automatsikringer i sikringskap med hovedsikring/lastbryter på 63 Amp  
Sikringskap er montert i entre.  
Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Minel kreativ elektro Ski AS

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.  
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2022**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Eier opplyser om at det ikke forekommer at sikringer løses ut.**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

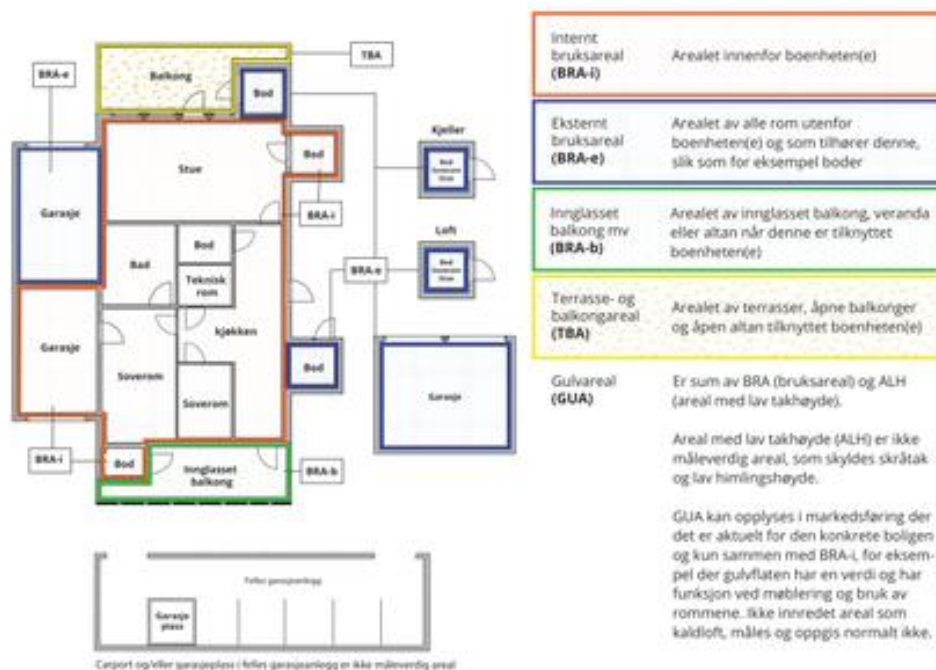
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.Etasje	67			67	9
<b>SUM</b>	<b>67</b>				<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er mottatt plantegninger i digitalt format fra megler, som opplyses å være byggemeldte tegninger, og som i hovedsak samsvarer med dagens bruk.

Tegningene er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter eller godkjente tegninger hos offentlige myndigheter.

Vurderingene i rapporten er basert på visuell befarig, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Tony Moe	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	407		0	5606.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Selma Ellefsens vei 11 C

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ULVEN T BORETTSLAG	923400680			Kværna Halvard Hella

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

50

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i 5.etasje et rolig, men sentralt og populært område på Ulven i Hovinbyen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.03.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	19.04.2026	
3	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerелеktrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LJ5743>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

---

Halvard Hella Kværna

9578-5999-4-2996004

2026-04-19 20:03:17

---



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  
19. apr. 2026

Oppdragsnummer  
5-0169/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Selma Ellefsens vei 11C, 0581 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik St. Hanshaugen
<b>Selgere</b> Halvard Hella Kværna	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 5. mai 2022	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 7994532 Forsikret i: Tryg	

## Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 5-0169/26**

# Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Halvard Hella Kværna**

Dato

**2026-04-19**

Identifikasjon



**Halvard Hella Kværna**

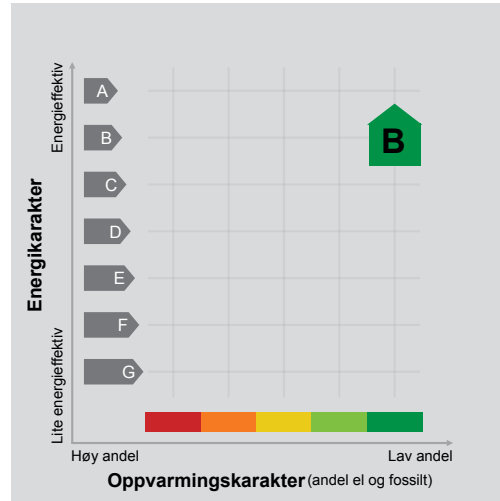


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## ENERGIATTEST

Adresse	Selma Ellefsens vei 11C
Postnummer	0581
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	407
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300741650
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-220762
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	Skanska Norge AS



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

Deres ref.: 5-0169/26 .

Vår ref.: 0729-1-5006

Dato: 26.03.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Ulven T Borettslag  
Organisasjonsnr: 923400680  
Andelseier: Kværna, Halvard Hella  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 5006  
Adresse: Selma Ellefsens Vei 11 C, 0581 OSLO  
Andelsnummer: 50  
Gnr. 122  
Bnr. 407

Borettsinnskudd: Kr. 1 395 000,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7994532.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

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

#### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenr.:	98208028626
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	445 207 911,03
Innfrielsesdato:	30.05.2062
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja
Avdragsfrihet til og med juni 2027	

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 17 664,74,-

##### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	603,00	605,06 fra 01.04.2026
Lån nr: 9820802862; IN lån 1 - Akonto renter	13 264,13	
Lån nr: 9820802862; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 797,61	

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	263,-
Fradragsberettigede kostnader:	168 990,-
Annen formue:	24 873,-
Gjeld:	3 255 000,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenummer:	98208028626
Restsaldo:	3 255 000,00
Kapitalkostnader:	12 491,91
IN-avtale:	Ja

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 255 000,00,-, pr. dags dato.

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

##### **Kapitalkostnader:**

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

#### **Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

#### **Kontaktinformasjon:**

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

#### **Annen informasjon:**

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

#### **Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto: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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Henning Steen, e-post: [ulven-t@styrerommet.no](mailto: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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### **Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.406,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### **Noen viktige punkter:**

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto: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 avklarar 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](mailto: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](mailto: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](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

### Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 729

ULVEN T BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i ULVEN T BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i ULVEN T BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Henning Steen er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Kjersti Thue og Yelda Moradi Olsen er valgt.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap 2025

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2025.
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

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

Sak 6

## Oppdatering av vedtekter § 1-2

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

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

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

**Begrunnelse**

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

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

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

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

#### Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres i tråd med beskrivelse

---

Sak 7

### Tilknytning til Ulven vel

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Vedtektenes Kapittel 10 blir endret med ny overskrift til

«Utomhusarealer, Søppelsuganlegg og Velferdstilbud»

Det tillegges under kapittel 10 et nytt punkt:

«10-4 Velferdstilbud

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

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

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

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

#### Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres med tilknytning til velforening som angitt i beskrivelse

---

Sak 8

## Digital avstemning

Forslag fremmet av:

Nina Garshol Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Muliggjøre enkel tilgang til å stemme digitalt.

Burde være egentlig være klart før årsmøte 2026

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak

Digital avstemning for de som ønsker det.

---

Sak 9

## 11G/ Ulvenstua

Forslag fremmet av:

Nina Garshol Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak

Avvikle lokalet 11G/ Ulvenstua

---

Sak 10

## Kjøp av Ulvenstua / 11G

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

*For english text, see attachment 3/vedlegg 3.*

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

### 1. Bakgrunn

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

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

Dette ble hastepresentert på årsmøtet 2025, der stemmene fordelte seg slik:

- 40 for kjøp (60%)

- 27 mot kjøp (40%)

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

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

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

### 2. Bruk av lokalet under leieperioden så langt

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

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

#### 2.1 Hva brukes lokalet til?

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

(Se tabell 1 i vedlegg 3)

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

#### 2.2. Åpne arrangementer for alle beboere

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

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

- Voksluskake-verksted
- Vinsmakingskurs
- Beboerinformasjonsmøte
- Vårrusken

I tillegg har det vært bruk uten oppgitt formål.

### 2.3 Når brukes lokalet?

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

(Se tabell 2 i vedlegg 3)

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

### 2.4 Helg og hverdag

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

### 2.5 Ekstern utleie

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

### 2.6 Oppsummering

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

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

## 3. Økonomi

Borettslaget har en god økonomi og drives effektivt.

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

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

Selma Ellefsens vei 11G / Ulvenstua koster 4.000.000 kr, hvorav 1.000.000 kr hentes fra miljøkonto fra OBOS og sparekonto og 3.000.000 kr lånes fra OBOS-banken til 4,79%. Andelen av gjeld som føres på den enkeltes skattemelding motsvarer tilsvarende andel av verdi i eiendommen. Dette vil med tanke på gjeld/formue gi en nullsum. Andelen av gjeld er ikke en del av IN-ordningen, og kan ikke nedbetales individuelt.

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

Månedlig leie er per i dag ca. 10 500 kr.

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

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

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

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

#### 4. Fordeler ved kjøp

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

#### 5. Ulemper ved kjøp

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

#### 6. Konklusjon

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

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

#### Forslag til vedtak

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

#### Vedlegg

3. Vedlegg 3 Sak 10 årsmøteinnkalling.pdf

4. Attachment 3 Case 10 English.pdf

5. Vedlegg 4 Brøkfordeling leiligheter.pdf

Sak 11

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 468 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 468 000.

---

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henning Steen

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristine Vedal
- Nzimirro Adam Obiora
- Sten Rune Kristiansen

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjersti Thue
- Tone Lystad
- Yelda Moradi Olsen

---

Sak 13

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Sten Rune Kristiansen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Henning Steen
-

## Styrets årsrapport

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

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

- Lav vannkvalitet i lukket gulvvarmesystem
- Utskifting av defekte energimålere
- Isnedfall fra fasade
- Vinduer som ikke oppfyller kravet til vaskbarhet fra innsiden
- Sykkelskuret oppfyller ikke krav til trafikkikkerhet
- Feil på stoppekraner
- Manglende beplantning i uteområdene
- Vanninnsig i kjeller
- Oppdukkende småting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Water ingress in the basement
- Various minor issues

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Til generalforsamlingen i Ulven T Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulven T Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, [www.tellnorge.no](http://www.tellnorge.no)



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

Oslo, 8. mars 2026

**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

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



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

**RESULTATREGNSKAP**

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



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

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	719 848 531	719 848 531
Tomt		108 855 165	108 855 165
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	1 563 530	1 207 439
Andre varige driftsmidler	13	73 729	0
Øremerkede bankinnskudd		235 473	201 090
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>830 576 428</b>	<b>830 112 225</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		56 490	12 276
Forskuddsbetalte kostnader		7 920	7 857
Andre kortsiktige fordringer	14	113 772	217 294
Energiavregning	18	1 675	0
Driftskonto OBOS-banken		1 526 513	1 301 351
Sparekonto OBOS-banken		843 797	815 358
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 550 167</b>	<b>2 354 136</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>833 126 595</b>	<b>832 466 362</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 168 * 5000		840 000	840 000
Annen egenkapital	15	122 789 149	88 256 603
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>123 629 149</b>	<b>89 096 603</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	460 215 370	493 500 431
Borettsinnskudd	17	248 611 109	248 611 109
Annen langsiktig gjeld		218 115	189 098
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>709 044 594</b>	<b>742 300 638</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		245 169	791 721
Påløpte renter		123 281	145 623
Annen kortsiktig gjeld	19	84 402	131 777
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>452 852</b>	<b>1 069 121</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>833 126 595</b>	<b>832 466 362</b>
Pantstillelse	20	2 728 703 696	2 728 703 696
Garantiansvar	21	513 923	1 956 774
Oslo, 04.03.2026			
Styret i Ulven T Borettslag			
Henning Steen	Kristine Vedal	Sten Rune Kristiansen	



Nzimirro Adam Obiora

Maria Ramstad Folland



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

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 verdi-føringelse. 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

## NOTE 3



<b>ANDRE INNTEKTER</b>	
Miljøtiltak	33 102
Skilt	448
Utleie	2 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>35 550</b>

#### NOTE 4

##### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-63 732
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-63 732</b>

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

#### NOTE 5

##### STYREHONORAR

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

#### NOTE 6

##### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

#### NOTE 7

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-24 833
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-24 833</b>

#### NOTE 8

##### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-329 830
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-329 830</b>

#### NOTE 9

##### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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



Bank- og kortgebyr	-3 030
Øreavrundning	13
Velferdskostnader	-1 104
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-858 721</b>

#### NOTE 10

##### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 487
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 805
Andre renteinntekter	39
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>43 331</b>

#### NOTE 11

##### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-24 733 589
Andre rentekostnader	-10 431
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-24 744 020</b>

#### NOTE 12

##### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	719 848 531
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>719 848 531</b>

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

#### NOTE 13

##### VARIGE DRIFTSMIDLER

Styretavle		
Tilgang 2025	75 000	
Avskrevet i år	-1 271	
		73 729
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>73 729</b>

##### SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

**-1 271**

#### NOTE 14

##### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Refusjon av feilaktig belastet renter på lån	113 772
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>113 772</b>

#### NOTE 15

##### ANNEN EGENKAPITAL

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

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

#### NOTE 16

##### PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

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



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

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. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.  
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

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



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

#### NOTE 17

##### BORETTSSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-248 611 109
<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>	<b>-248 611 109</b>

#### NOTE 18

##### ENERGIAVREGNING

##### INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 174 589
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 174 589</b>

##### KOSTNADER

Overført	1 176 264
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 176 264</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>1 675</b>
----------------------------	--------------

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

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

#### NOTE 19

##### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

#### NOTE 20

##### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:



Borettsinnskudd	248 611 109
Pantelån	460 215 370
Beregnete IN forpliktelser	119 877 217
<b>TOTALT</b>	<b>828 703 696</b>

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

Bygninger	719 848 531
Tomt	108 855 165
<b>TOTALT</b>	<b>828 703 696</b>

#### NOTE 21

##### **GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier seksjon 9 som utgjør 315 /29087 deler av Selma Ellefsens vei ES.

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

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

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

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



## Vedlegg 3:

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

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

#### 1. Bakgrunn

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

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

Dette ble hastepresentert på årsmøtet 2025, der stemmene fordelte seg slik:

- 40 for kjøp (60%)
- 27 mot kjøp (40%)

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

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

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

#### 2. Bruk av lokalet under leieperioden så langt

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

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

##### 2.1 Hva brukes lokalet til?

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

Kategori	Antall	Andel	Typisk bruk
----------	--------	-------	-------------

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

Tabell 1: Bruk av lokalet.

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

## 2.2. Åpne arrangementer for alle beboere

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

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

I tillegg har det vært bruk uten oppgitt formål.

## 2.3 Når brukes lokalet?

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

Dag	Bookinger	Bookingrate
<b>Mandag</b>	18	45%

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

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

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

#### **2.4 Helg og hverdag**

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

#### **2.5 Ekstern utleie**

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

#### **2.6 Oppsummering**

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

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

### **3. Økonomi**

Borettslaget har en god økonomi og drives effektivt.

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

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

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

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

Månedlig leie er per i dag ca. 10 500 kr.

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

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

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

#### 4. Fordeler ved kjøp

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

#### 5. Ulemper ved kjøp

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

## **6. Konklusjon**

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

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

## Attachment 3:

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

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

#### 1. Background

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### 2.1 What is the space used for?

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

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

Table 1: Use of the space.

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

## 2.2 Open events for all residents

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

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

In addition there has been use without a stated purpose.

## 2.3 When is the space used?

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

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

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

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

## 2.4 Weekends vs. weekdays

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

## 2.5 External rentals

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

## 2.6 Summary

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

use is consistent throughout the week.

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

### 3. Finances

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4. Benefits of buying

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

### 5. Drawbacks of buying

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

## **6. Conclusion**

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

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

### Vedlegg 4: Sak 10

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

Leilighetsnr	Brøk	Lånebeløp	Rente	Låneperiode (år)	Annuitet per år	Annuitet per måned	Avdrag og rente per leilighet per måned år 1	Rente per leilighet per måned år 1	Avdrag per leilighet per måned år 1
Leilighet 1001	0,79 %	kr 3 000 000,00	4,79 %	30	kr 190 507,70	kr 15 875,64	kr 124,80	kr 94,14	kr 30,66
Leilighet 1003	0,69 %						kr 109,03	kr 82,24	kr 26,79
Leilighet 10014	0,65 %						kr 103,84	kr 76,33	kr 27,51
Leilighet 10016	0,64 %						kr 101,66	kr 76,68	kr 24,98
Leilighet 10018	0,61 %						kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 10019	0,50 %						kr 78,85	kr 59,48	kr 19,37
Leilighet 10020	0,48 %						kr 76,66	kr 57,83	kr 18,84
Leilighet 10021	0,70 %						kr 111,21	kr 83,89	kr 27,32
Leilighet 1003	0,50 %						kr 79,23	kr 59,76	kr 19,47
Leilighet 1004	0,61 %						kr 97,62	kr 73,63	kr 23,99
Leilighet 1005	0,58 %						kr 92,08	kr 69,46	kr 22,62
Leilighet 1006	0,61 %						kr 96,48	kr 72,77	kr 23,70
Leilighet 1008	0,72 %						kr 114,13	kr 86,09	kr 28,04
Leilighet 1009	0,70 %						kr 111,92	kr 84,42	kr 27,50
Leilighet 1010	0,50 %						kr 79,23	kr 59,76	kr 19,47
Leilighet 1012	0,69 %						kr 109,38	kr 82,51	kr 26,87
Leilighet 1013	0,69 %						kr 109,03	kr 82,24	kr 26,79
Leilighet 1014	0,50 %						kr 79,58	kr 60,03	kr 19,55
Leilighet 1016	0,51 %						kr 81,08	kr 61,16	kr 19,92
Leilighet 1017	0,82 %						kr 126,60	kr 97,76	kr 31,84
Leilighet 11018	0,61 %						kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 11019	0,50 %						kr 78,85	kr 59,48	kr 19,37
Leilighet 11020	0,48 %						kr 76,66	kr 57,83	kr 18,84
Leilighet 11021	0,70 %						kr 111,21	kr 83,89	kr 27,32
Leilighet 12018	0,61 %						kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 12019	0,65 %						kr 103,84	kr 78,33	kr 25,51
Leilighet 12021	0,75 %						kr 118,55	kr 89,42	kr 29,13
Leilighet 13018	0,61 %						kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 13019	0,65 %						kr 103,84	kr 78,33	kr 25,51
Leilighet 13021	0,75 %						kr 118,55	kr 89,42	kr 29,13
Leilighet 14018	0,84 %						kr 133,26	kr 100,52	kr 32,74
Leilighet 14021	0,89 %						kr 140,57	kr 106,04	kr 34,54
Leilighet 2001	0,49 %						kr 77,37	kr 58,36	kr 19,01
Leilighet 2002	0,64 %						kr 101,28	kr 76,39	kr 24,88
Leilighet 2003	0,50 %						kr 79,23	kr 59,76	kr 19,47
Leilighet 2004	0,61 %						kr 97,62	kr 73,63	kr 23,99
Leilighet 2005	0,58 %						kr 92,08	kr 69,46	kr 22,62
Leilighet 2006	0,61 %						kr 96,48	kr 72,77	kr 23,70
Leilighet 2007	0,49 %						kr 78,14	kr 58,94	kr 19,20
Leilighet 2008	0,64 %						kr 101,28	kr 76,39	kr 24,88
Leilighet 2009	0,70 %						kr 111,92	kr 84,42	kr 27,50
Leilighet 2010	0,50 %						kr 79,23	kr 59,76	kr 19,47
Leilighet 2011	0,48 %						kr 75,90	kr 57,25	kr 18,65
Leilighet 2012	0,64 %						kr 100,92	kr 76,13	kr 24,80
Leilighet 2013	0,69 %						kr 109,03	kr 82,24	kr 26,79
Leilighet 2014	0,50 %						kr 79,58	kr 60,03	kr 19,55
Leilighet 2015	0,47 %						kr 75,19	kr 56,72	kr 18,47
Leilighet 2016	0,46 %						kr 73,74	kr 55,62	kr 18,12
Leilighet 2017	0,82 %						kr 129,60	kr 97,76	kr 31,84
Leilighet 2018	0,61 %						kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 2019	0,50 %						kr 78,85	kr 59,48	kr 19,37
Leilighet 2020	0,48 %						kr 76,66	kr 57,83	kr 18,84
Leilighet 2021	0,70 %						kr 111,21	kr 83,89	kr 27,32

Nedbetalingsplan for lånet				
År	Lån	Renter	Avdrag	Annuitet
1	kr 3 000 000,00	kr 143 700,00	kr 46 807,70	kr 190 507,70
2	kr 2 953 192,30	kr 141 457,91	kr 49 049,79	kr 190 507,70
3	kr 2 904 142,50	kr 139 108,43	kr 51 399,28	kr 190 507,70
4	kr 2 852 743,23	kr 136 646,40	kr 53 861,30	kr 190 507,70
5	kr 2 798 881,93	kr 134 066,44	kr 56 441,26	kr 190 507,70
6	kr 2 742 440,67	kr 131 362,91	kr 59 144,80	kr 190 507,70
7	kr 2 683 295,87	kr 128 529,87	kr 61 977,83	kr 190 507,70
8	kr 2 621 318,04	kr 125 561,13	kr 64 946,57	kr 190 507,70
9	kr 2 556 374,47	kr 122 450,19	kr 68 057,51	kr 190 507,70
10	kr 2 488 313,96	kr 119 190,24	kr 71 317,46	kr 190 507,70
11	kr 2 416 996,50	kr 115 774,13	kr 74 733,57	kr 190 507,70
12	kr 2 342 262,93	kr 112 194,39	kr 78 313,31	kr 190 507,70
13	kr 2 263 949,62	kr 108 443,19	kr 82 064,52	kr 190 507,70
14	kr 2 181 885,10	kr 104 512,30	kr 85 995,41	kr 190 507,70
15	kr 2 095 889,69	kr 100 393,12	kr 90 114,59	kr 190 507,70
16	kr 2 005 775,11	kr 96 076,63	kr 94 431,08	kr 190 507,70
17	kr 1 911 344,03	kr 91 553,38	kr 98 954,32	kr 190 507,70
18	kr 1 812 389,71	kr 86 813,47	kr 103 694,24	kr 190 507,70
19	kr 1 708 695,47	kr 81 846,51	kr 108 661,19	kr 190 507,70
20	kr 1 600 034,28	kr 76 641,64	kr 113 866,06	kr 190 507,70
21	kr 1 486 168,22	kr 71 187,46	kr 119 320,25	kr 190 507,70
22	kr 1 366 847,98	kr 65 472,02	kr 125 035,68	kr 190 507,70
23	kr 1 241 812,29	kr 59 482,81	kr 131 024,89	kr 190 507,70
24	kr 1 110 787,40	kr 53 206,72	kr 137 300,99	kr 190 507,70
25	kr 973 496,41	kr 46 630,00	kr 143 877,70	kr 190 507,70
26	kr 829 606,71	kr 39 738,26	kr 150 769,45	kr 190 507,70
27	kr 678 839,26	kr 32 516,40	kr 157 991,30	kr 190 507,70
28	kr 520 847,96	kr 24 948,62	kr 165 559,09	kr 190 507,70
29	kr 355 288,87	kr 17 018,34	kr 173 489,37	kr 190 507,70
30	kr 181 799,51	kr 8 708,20	kr 181 799,51	kr 190 507,70
	kr 0,00			

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

Vedlegg 5

38 av 42

Vedlegg 4 Brøkfordeling leiligheter.pdf

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

Vedlegg 5

39 av 42

Vedlegg 4 Brøkfordeling leiligheter.pdf

Leilighet 9021	0,70 %		kr 111,21	kr 83,89	kr 27,32
<b>Sum</b>	<b>100,00 %</b>		<b>kr 15 875,64</b>	<b>kr 11 975,00</b>	<b>kr 3 900,64</b>
				<b>kr 9 340,50</b>	<b>Rentekostnad etter skatt</b>
					Endring ved eventuell 0,50% økning i rente
Gj. snitt		Gj. snitt for alle leiligheter	kr 94,50	kr 71,28	kr 23,22
Median		Median	kr 96,85	kr 73,05	kr 23,79
Max		Max (største leilighet)	kr 140,57	kr 106,04	kr 34,54
Min		Min (minste leilighet)	kr 73,74	kr 55,62	kr 18,12

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26

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: \_\_\_\_\_



# 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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren 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

## Vedtaksendring 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 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 avbrett 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 drysset 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 unødige ferdsler 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 rettviseende 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 rettviseende 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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

### 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.

<b>DISPONIBLE MIDLER</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<hr/>			
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>974 332</b>	<b>1 109 712</b>
<hr/>			
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>310 684</b>	<b>-135 380</b>
<hr/>			
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 285 015</b>	<b>974 332</b>
<hr/>			
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 354 136	3 889 304
Kortsiktig gjeld		-1 069 121	-2 914 972
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 285 015</b>	<b>974 332</b>
<hr/>			

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>34 086 141</b>	<b>29 338 498</b>	<b>33 743 000</b>	<b>33 539 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 248 533</b>	<b>-5 371 784</b>	<b>-5 112 320</b>	<b>-5 928 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>27 837 608</b>	<b>23 966 714</b>	<b>28 630 680</b>	<b>27 611 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		25 334 000	12 457 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>53 171 608</b>	<b>36 423 714</b>	<b>28 630 680</b>	<b>27 611 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	59 708	35 569	0	0
Finanskostnader	12	-27 165 169	-23 338 809	-27 488 000	-26 650 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-27 105 461</b>	<b>-23 303 241</b>	<b>-27 488 000</b>	<b>-26 650 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>26 066 147</b>	<b>13 120 474</b>	<b>1 142 680</b>	<b>961 000</b>
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**

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
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
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>830 112 225</b>	<b>829 692 771</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 354 136</b>	<b>3 889 304</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>832 466 362</b>	<b>833 582 074</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 168 * 5 000		840 000	840 000
Annen egenkapital	17	88 256 603	62 190 456
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>89 096 603</b>	<b>63 030 456</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>742 300 638</b>	<b>767 636 647</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		791 721	505 095
Påløpte renter		145 623	2 409 877
Annen kortsiktig gjeld	21	131 777	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 069 121</b>	<b>2 914 972</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>832 466 362</b>	<b>833 582 074</b>
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.

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 879 734</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	37 809
Tilbakeført avsetning	4 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>41 809</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-61 899
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-61 899</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 464</b>

**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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 694 382</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-27 350
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-27 350</b>

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-595 716</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 878
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 728
Andre renteinntekter	11 102
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>59 708</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>217 294</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 166 364
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 166 364</b>

**KOSTNADER**

Overført	1 166 364
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 166 364</b>

---

**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
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>88 256 603</b>

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
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-493 500 431</b>

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. Estimater 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
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-248 611 109</b>

**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-189 098
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-189 098</b>

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

OBOS Factoring	-131 777
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-131 777</b>

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	248 611 109
Pantelån	493 500 431
Beregnete IN-forpliktelse	86 592 156
<b>TOTALT</b>	<b>828 703 696</b>

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

Bygninger	719 848 531
Tomt	108 855 165
<b>TOTALT</b>	<b>828 703 696</b>

## 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: \_\_\_\_\_

## 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 bygge- 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)

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



## 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 (borettslag) 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) Nekte 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 tinglysingsperre 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 handikaplass.

Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass 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 offentlige 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 husstands-fellesskapsloven.

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 ventilasjonsaggregat /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 ventilasjonsaggregat /anlegg, kjøkkenventilator, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 tvangsfullbyrdslovens 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. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen 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<sup>2</sup> bebygd areal i Sameiet sett i forhold til det totale antall m<sup>2</sup> 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### **11-2 Taushetsplikt**

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

### **11-3 Mindretallsvern**

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

## **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS BBL, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- bestemmelsene som gjelder OBOS Bostart og andeler som OBOS BBL har en eierandel i
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **12-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

## VEDLEGG 1 ULVEN T BORETTSLAG

### OVERSIKT OVER BODER

Leil. Nr.	Andel	Bod nummer	Merknad
1001	168	1001	
1003	1	1003	
1004	2	1004	
1005	3	1005	
1006	4	1006	
1008	5	1008	
1009	6	1009	
1010	7	1010	
1012	8	1012	
1013	75	1013	
1014	76	1014	
1016	77	1016	
1017	78	1017	
2001	9	2001	
2002	10	2002	
2003	11	2003	
2004	12	2004	
2005	13	2005	
2006	14	2006	
2007	15	2007	
2008	16	2008	
2009	17	2009	
2010	18	2010	
2011	19	2011	
2012	20	2012	
2013	79	2013	
2014	80	2014	
2015	81	2015	
2016	82	2016	
2017	83	2017	
2018	84	2018	
2019	85	2019	
2020	86	2020	
2021	87	2021	
3001	21	3001	
3002	22	3002	
3003	23	3003	
3004	24	3004	
3005	25	3005	
3006	26	3006	
3007	27	3007	
3008	28	3008	
3009	29	3009	
3010	30	3010	
3011	31	3011	
3012	32	3012	
3013	88	3013	
3014	89	3014	
3015	90	3015	

3016	91	3016	
3017	92	3017	
3018	93	3018	
3019	94	3019	
3020	95	3020	
3021	96	3021	
4001	33	4001	
4002	34	4002	
4003	35	4003	
4004	36	4004	
4005	37	4005	
4006	38	4006	
4007	39	4007	
4008	40	4008	
4009	41	4009	
4010	42	4010	
4011	43	4011	
4012	44	4012	
4013	97	4013	
4014	98	4014	
4015	99	4015	
4016	100	4016	
4017	101	4017	
4018	102	4018	
4019	103	4019	
4020	104	4020	
4021	105	4021	
5001	45	5001	
5002	46	5002	
5003	47	5003	
5004	48	5004	
5005	49	5005	
5006	50	5006	
5007	51	5007	
5008	52	5008	
5009	53	5009	
5010	54	5010	
5011	55	5011	
5012	56	5012	
5013	106	5013	
5014	107	5014	
5015	108	5015	
5016	109	5016	
5017	110	5017	
5018	111	5018	
5019	112	5019	
5020	113	5020	
5021	114	5021	
6005	57	6005	
6006	58	6006	
6007	59	6007	
6008	60	6008	
6009	61	6009	
6010	62	6010	

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

Ulven T Borettslag - Vedtekter

BESKYTTET

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	



## 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 godkjenning 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 karmmer, 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 karmen, 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: .....

ARCASA ARKITEKTER AS  
Sagv 23 C III  
0459 OSLO

Deres ref.:  
Torill Solberg Wikstrøm

Vår ref. (saksnr.):  
201710787 - 200  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Marte Vassel Birkeland

Dato: 28.04.2022

Adresse: SELMA ELLEFSSENS VEI 11  
Tiltakshaver: ULVEN BOLIG AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 122/407/0/0  
Søker: ARCASA ARKITEKTER AS  
Tiltaksart: Oppføring

## Midlertidig brukstillatelse – Selma Ellefsens vei 11

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket om oppføring av to boligblokker (felt B3 bygg A og B-f) som vi mottok 01.04.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.**

**Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for oppgang B, dvs. leiligheter og tilhørende takterrasser, uteareal og andel i kjeller.**

## Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Beplantning

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.2022.

## Midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av uteoppholdsareal/beplanting

Vi har i eget vedtak, datert 28.01.2022, gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens krav om opparbeidelse av uteoppholdsareal tilhørende byggetrinnet før det kan gis midlertidig brukstillatelse, jf. S-4832 §§ 10 og 17. Dispensasjonen gjelder beplantning, som skal være ferdigstilt innen 31.05.2022.

## Vilkår for dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av gatetun S7 og torg S4 er ikke knyttet til inngang B

Vi har i eget vedtak, datert 30.09.2021, gitt dispensasjon fra følgende rekkefølgekrav i reguleringsplan S-4832 §17: «før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt B3 skal tilliggende del av torg og gatetun være opparbeidet». Dispensasjonen er gitt på vilkår at deler av torg S4 og gatetun S7 er ferdigstilt i henhold til godkjent faseplan (PBE-id 144/4) ved søknad om midlertidig brukstillatelse for den aktuelle oppgangen (A-F)/byggetrinnet.

Ansvarlig søker har bekreftet at inngang B som her omsøkt ikke er tilknyttet et krav om opparbeidelse av offentlige arealer. Den siste delen av offentlig arealer vil søkes i sammenheng med midlertidig brukstillatelse for bygg A.

## Vilkår i den videre prosessen

### Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

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

## Vilkår for ferdigattest

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

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

## Søk via byggesakens prosjektside

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

## Ferdigstillelse

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

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

## Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

**Marte Vassel Birkeland - saksbehandler**

**Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

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

ARCASA ARKITEKTER AS  
Sagv 23 C III  
0459 OSLO

Deres ref.: Torill Solberg Wikstrøm      Vår ref. (saksnr.): 201710787 - 197      Saksbehandler: Marte Vassel Birkeland      Dato: 18.03.2022

**Oppgis alltid ved henvendelse**

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

## Midlertidig brukstillatelse – Selma Ellefsens vei 11

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket om oppføring av to boligblokker (felt B3 Bygg A og B-F) som vi mottok 08.03.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.**

**Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for oppgang C (det som blir Selma Ellefsens vei 11 D), dvs. leiligheter og tilhørende takterrasser, uteareal og andel i kjeller.**

### Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Beplantning

Gjenstående arbeider skal være utført innen 31.05.2022.

### Midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av uteoppholdsareal/beplantning

Vi har i eget vedtak, datert 28.01.2022, gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens krav om opparbeidelse av uteoppholdsareal tilhørende byggetrinnet før det kan gis

midlertidig brukstillatelse, jf. S-4832 §§ 10 og 17. Dispensasjonen gjelder beplantning, som skal være ferdigstilt innen 31.05.2022.

## Vilkår for dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av gatetun S7 og torg S4 er 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 C, jf. midlertidig brukstillatelse for del av gatetun S7 og torg S4, datert 17.03.2022 (saknummer 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 byggetrinn/oppgangen det søkes midlertidig brukstillatelse for
  - jf. vilkår for dispensasjon fra følgende rekkefølgekrav i reguleringsplan S-4832 §17: før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt B3 skal tilliggende del av torg og gatetun være opparbeidet

### Vilkår for ferdigattest

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

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- Bekreftelse på at Bymiljøetaten har overtatt følgende anlegg: - offentlig gatetun S7 - offentlig

torg S4 - del av Ulvenveien langs planområdet Eventuell privat grunn innenfor de regulerte offentlige arealene skal være fradelt og overført til kommunen

## Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201710787>

## Ferdigstillelse

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

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

## Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

**Marte Vassel Birkeland - saksbehandler**

**Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

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

ARCASA ARKITEKTER AS  
Sagv 23 C III  
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201710787 - 193 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbehandler: Marte Vassel Birkeland	Dato: 31.01.2022
Adresse:	SELMA ELLEFSSENS VEI 11	Eiendom: 122/407/0/0	
Tiltakshaver:	ULVEN BOLIG AS	Søker: ARCASA ARKITEKTER AS	
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Oppføring	

## Midlertidig brukstillatelse – Selma Ellefsens vei 11

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket om oppføring av to boligblokker (felt B3 Bygg A og B-F) som vi mottok 06.01.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.**

**Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for oppgang DE (det som blir Selma Ellefsens vei 11 E), dvs. leiligheter og tilhørende takterrasser, uteareal og andel i kjeller.**

### Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- beplantning

Gjenstående arbeider skal være utført innen 31.05.2022.

### Midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av uteoppholdsareal/beplantning

Vi har i eget vedtak, datert 28.01.2022, gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens krav om opparbeidelse av uteoppholdsareal tilhørende byggetrinnet før det kan gis midlertidig

brukstillatelse, jf. S-4832 §§ 10 og 17. Dispensasjonen gjelder beplantning, som skal være ferdigstilt innen 31.05.2022.

## Vilkår for dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av gatetun S7 og torg S4 er 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 DE, jf. midlertidig brukstillatelse for del av gatetun S7 og torg S4, datert 28.01.2022 (saknummer 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 gatetun S7 er ferdigstilt i henhold til godkjent faseplan (PBE-id 159/4) for byggetrinn/oppgangen det søkes midlertidig brukstillatelse for
  - jf. vilkår for dispensasjon fra følgende rekkefølgekrav i reguleringsplan S-4832 §17: før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt B3 skal tilliggende del av torg og gatetun være opparbeidet

### Vilkår for ferdigattest

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

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

## Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201710787>

## Ferdigstillelse

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

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

## Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

**Marte Vassel Birkeland - saksbehandler**

**Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

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

ARCASA ARKITEKTER AS  
Sagv 23 C III  
0459 OSLO

Deres ref.:  
Torill Solberg Wikstrøm

Vår ref. (saksnr.):  
201710787 - 207  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Marte Vassel Birkeland

Dato: 29.06.2022

Adresse: SELMA ELLEFSENS VEI 11  
Tiltakshaver: ULVEN BOLIG AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 122/407/0/0  
Søker: ARCASA ARKITEKTER AS  
Tiltaksart: Oppføring

## Midlertidig brukstillatelse – Selma Ellefsens vei 11

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket om oppføring av to boligblokker (felt B3 bygg A og B-F) som vi mottok 24.05.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.**

**Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg F og næringsarealene og tilhørende uteareal.**

### Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Sluttrapport for forurenset grunn
- Sluttrapport med avfallsplan

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.2022.

## Midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av uteoppholdsareal/beplanting

Vi har i eget vedtak, datert 28.01.2022, gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens krav om opparbeidelse av uteoppholdsareal tilhørende byggetrinnet før det kan gis midlertidig brukstillatelse, jf. S-4832 §§ 10 og 17. Dispensasjonen gjelder beplantning, som skal være ferdigstilt innen 31.05.2022.

## Vilkår for dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av gatetun S7 og torg S4 er ikke knyttet til inngang B

Vi har i eget vedtak, datert 30.09.2021, gitt dispensasjon fra følgende rekkefølgekrav i reguleringsplan S-4832 §17: «før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt B3 skal tilliggende del av torg og gatetun være opparbeidet». Dispensasjonen er gitt på vilkår at deler av torg S4 og gatetun S7 er ferdigstilt i henhold til godkjent faseplan (PBE-id 144/4) ved søknad om midlertidig brukstillatelse for den aktuelle oppgangen (A-F)/byggetrinnet.

Den siste delen av offentlig arealer vil omsøkes i sammenheng med midlertidig brukstillatelse for bygg A. Det er i sak 201716169 gitt midlertidig brukstillatelse for siste del av S4/S7.

## Vilkår i den videre prosessen

### Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

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

### Vilkår for ferdigattest

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

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

## Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201710787>

## Ferdigstillelse

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

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

## Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

**Marte Vassel Birkeland - saksbehandler**

**Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

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



ARCASA ARKITEKTER AS  
Sagv 23 C III  
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201710787 - 178 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbehandler: Erik Rolfsrud Nergaard	Dato: 29.11.2021
Adresse:	SELMA ELLEFSSENS 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.



## Midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av uteoppholdsareal/beplantning

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 (saknummer 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?saknr=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

Saksnr.: 201710787-178

Side 4 av 4

Kopi til:

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

ARCASA ARKITEKTER AS  
Sagv 23 C III  
0459 OSLO

Deres ref.: Torill Solberg Wikstrøm  
Vår ref. (saksnr.): 201710787 - 204  
**Oppgis alltid ved henvendelse**  
Saksbehandler: Marte Vassel Birkeland  
Dato: 25.05.2022

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

## Midlertidig brukstillatelse – Selma Ellefsens vei 11

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket om oppføring av to boligblokker (felt B3 bygg A og B-F) som vi mottok 10.05.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.**

**Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for oppgang A, dvs. leiligheter og tilhørende takterrasser, uteareal og andel i kjeller.**

## Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Beplantning
- Innregulering av varmeanlegg
- Mindre blikkenslager arbeider
- Markeringskilt i korridor, fjerne gule hetter fellesarealer

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.2022.



## Midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av uteoppholdsareal/beplantning

Vi har i eget vedtak, datert 28.01.2022, gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens krav om opparbeidelse av uteoppholdsareal tilhørende byggetrinnet før det kan gis midlertidig brukstillatelse, jf. S-4832 §§ 10 og 17. Dispensasjonen gjelder beplantning, som skal være ferdigstilt innen 31.05.2022.

## Vilkår for dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av gatetun S7 og torg S4 er ikke knyttet til inngang B

Vi har i eget vedtak, datert 30.09.2021, gitt dispensasjon fra følgende rekkefølgekrav i reguleringsplan S-4832 §17: «før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt B3 skal tilliggende del av torg og gatetun være opparbeidet». Dispensasjonen er gitt på vilkår at deler av torg S4 og gatetun S7 er ferdigstilt i henhold til godkjent faseplan (PBE-id 144/4) ved søknad om midlertidig brukstillatelse for den aktuelle oppgangen (A-F)/byggetrinnet.

Den siste delen av offentlig arealer vil omsøkes i sammenheng med midlertidig brukstillatelse for bygg A. Det er i sak 201716169 gitt midlertidig brukstillatelse for siste del av S4/S7.

## Vilkår i den videre prosessen

### Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

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

### Vilkår for ferdigattest

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

må du sende oss følgende dokumentasjon:

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

## Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201710787>

## Ferdigstillelse

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

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

## Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

**Marte Vassel Birkeland - saksbehandler**

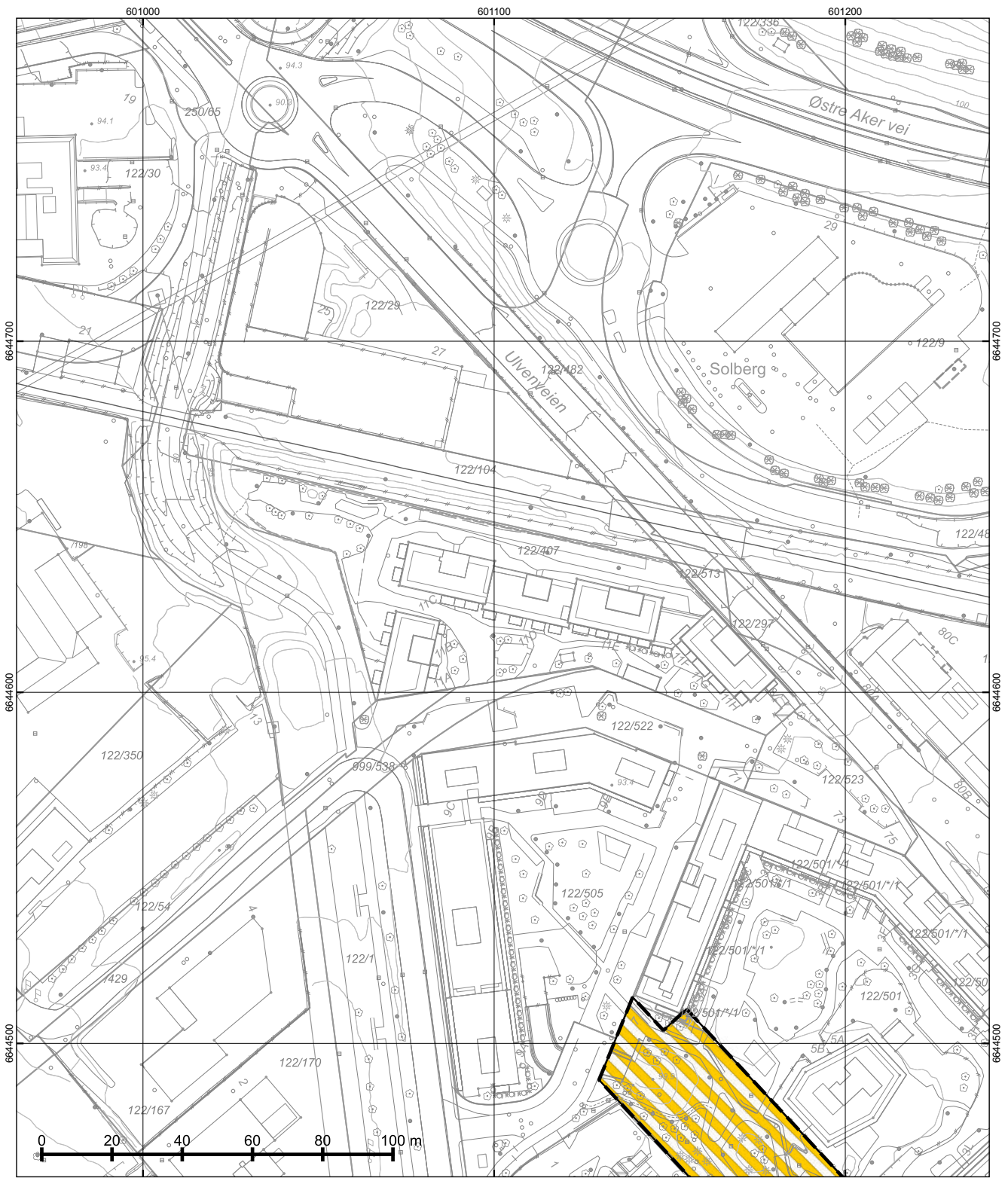
**Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst


Kopi til:

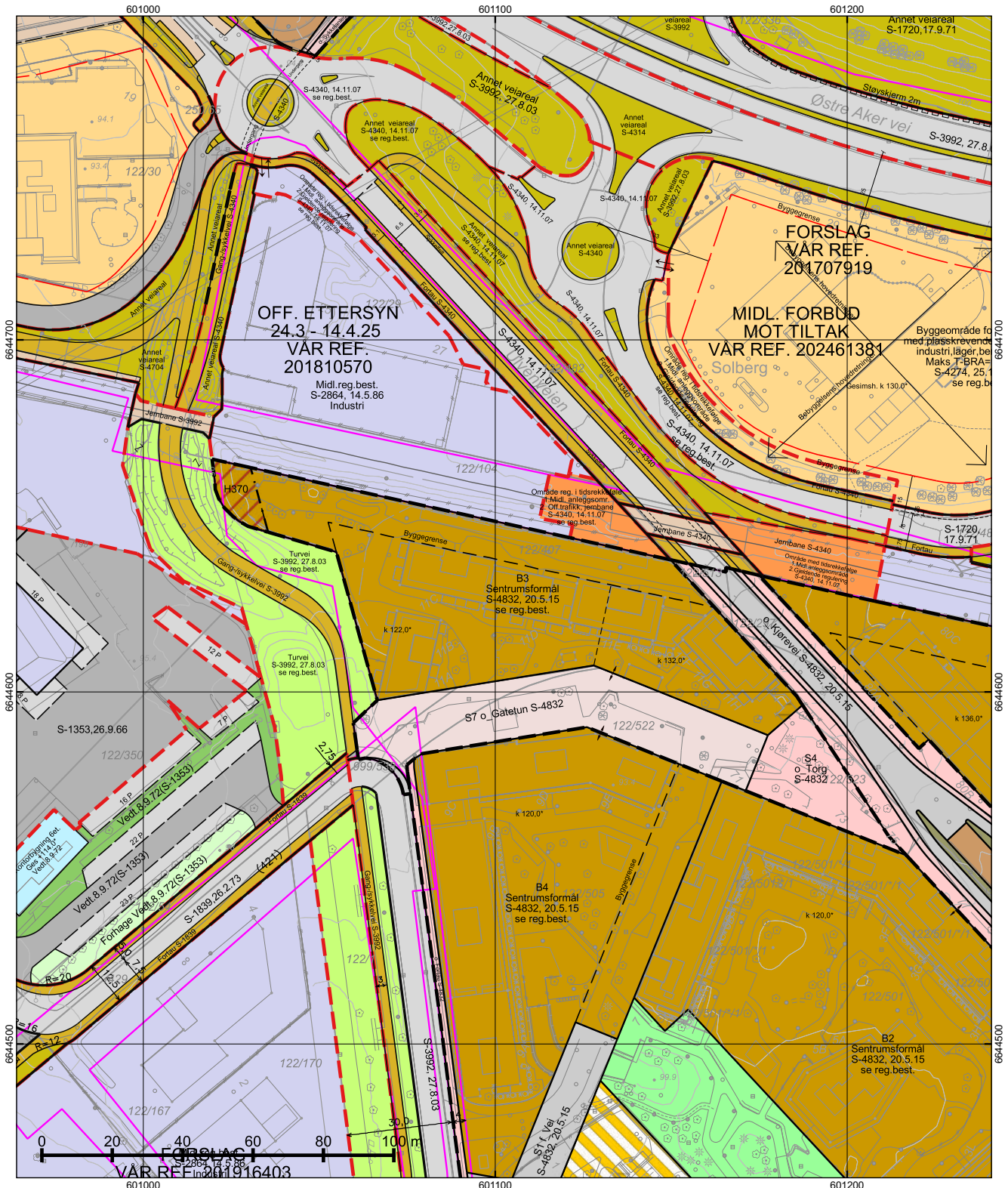
ULVEN BOLIG AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 25.03.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– 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: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 155159/ 86529393	Deres ref.:	
	Adresse: Selma Ellefsens vei 11	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 122/407			

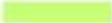







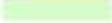




























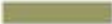


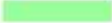






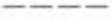











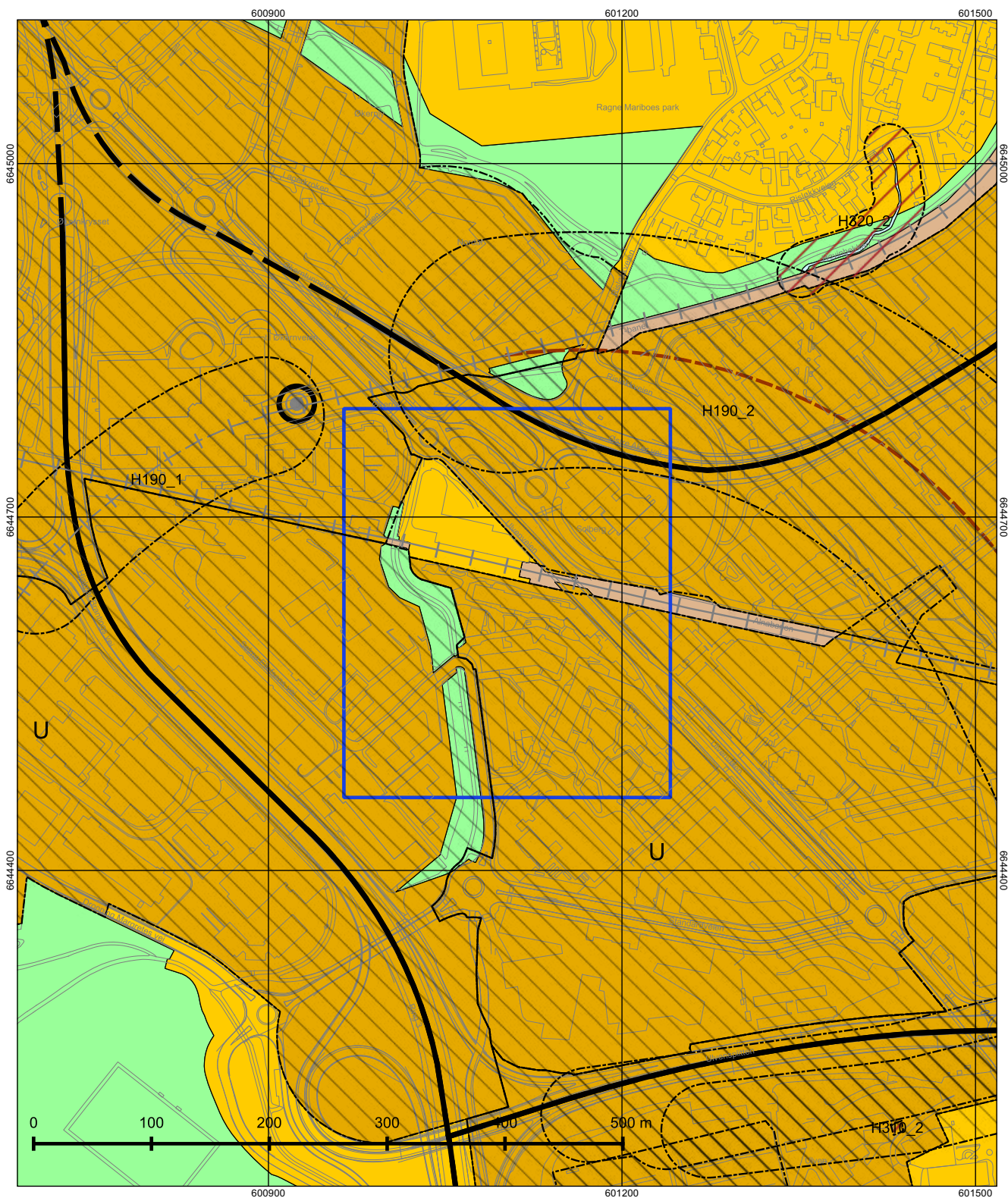
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 25.03.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17</p> <p>– Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 155159/ 86529393</p> <p>Adresse: Selma Ellefsens vei 11</p> <p>Gnr/Bnr: 122/407</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype		RpRegulertHøyde
	70 - Felles avkjørsel		Grense for bebyggelse
	71 - Felles parkering		Byggegrense
	74 - Felles gårdsplass		Bygningens avgrensning i beb. plan
	78 - Forhage		Byggegrense
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		Regulert støyskjerm
	142 - Forr./kontor/industri		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	147 - Kontor/offentlig		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	311 - Annet veiareal		Avkjørsel
	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		
	1130 - Sentrumsformål		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2010 - Veg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2014 - Gatetun		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport		
	2072 - Kollektivterminal		
	3050 - Park		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veggrunn under bru		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålsgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 25.03.2026  
Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 155159/86529393

Deres ref.:

### 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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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



## 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](http://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](mailto: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 avgrensning 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 infrastrukturiltak 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.

Ubebyggt areal skal holdes i ryddig og ordentlig stand. Det tillates ikke utendørs lagring. Der forhold ved bruk av ubebyggt 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 Brøbekkveien mellom Østre Aker vei og Alf Bjerckes vei skal bygges ut 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 inneklime 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 forurensningsmyndighet før behandling av søknad som krever tillatelse etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål.





## 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](http://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](mailto: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<sup>2</sup> BRA forretning. Det tillates i tillegg maksimum 20 000 m<sup>2</sup> forretning for plasskrevende varer (biler, trelast og andre større byggevarer) totalt, i felt A og B1. Det tillates i tillegg maksimum 2 000 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 byggesaksbehandlingen skal det illustreres hvordan takflater opparbeides med vegetasjon.

### 3.6 Leilighetsfordeling

Maksimum 40 % av leilighetene innenfor planområdet skal ha bruksareal på 35 – 50 m<sup>2</sup> BRA og minimum 30 % av leilighetene skal ha bruksareal på over 80 m<sup>2</sup> BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>. Det tillates ikke bruksformål som er følsomme for luftforurensning, jmfør 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>

Felt B2: BRA= 28 300 m<sup>2</sup>

Felt B3: BRA= 12 800 m<sup>2</sup>

Felt B4: BRA= 15 500 m<sup>2</sup>

Felt C: BRA= 26 000 m<sup>2</sup>

Felt D1: BRA= 29 700 m<sup>2</sup>

Felt D2: BRA= 43 100 m<sup>2</sup>

Bebyggelse med boliger skal utformes som karrébebyggelse med varierte høyder der karréene åpnes mot tiliggende park. Ensidig vendte leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke. Eventuell svalgangsløsning skal inkludere private soner ved leilighetene, og gangsoner 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 boligens felles uteareal til tiliggende 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> BRA.

§ 9 Felt D4 - offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/lager/idrettsstadion (flerbrukshall) Maksimal utnyttelse er 32 600 m<sup>2</sup> BRA. Ved innpassing av barne- og/eller ungdomsskole er maksimal tillatt utnyttelse 15 000 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 tiliggende 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 jmf § 3.7. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal etableres samtidig med utbygging av det enkelte felt og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt. Håndtering av overvann skal i størst mulig grad løses ved åpne løsninger som kan tilføre grønt- og parkområdene blågrønne kvaliteter.

#### § 11 Samferdselsanlegg

##### 11.1 Offentlige samferdselsanlegg

Byggeplan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av Bymiljøetaten før rammetillatelse gis. Ulvenveien og Standardveien skal være offentlige. Ulvenveien skal opparbeides med trekker i annen veigrunn og trær på fortau. Standardveien skal opparbeides med trekker 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, beplantning 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, beplantning 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, beleg, beplantning 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 tiliggende felt for bebyggelse og tiliggende samferdselsstruktur. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Grønnstruktur: park skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før det gis midlertidig brukstillatelse for tiliggende 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 støyreducerende 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 byggegrupp.

#### 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 rørnett 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.

Velkommen til

# Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo  
m.hannestad@nordvikbolig.no  
**480 22 111**



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

### **Storebrand**

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



### **HELP**

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



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

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

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

### Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

#### **Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

#### **HELP**

**HELP Forsikring AS**

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

## 12. Installerte smarthusløsninger

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertveggglader/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.

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

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

## **2. Du blir prioritert**

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

## **3. Enkel søknad**

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

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Selma Ellefsens vei 11C 0581 OSLO  
Matrikkel: Gnr 122, bnr 407, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,  
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

## Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold  Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig.  Bankinnskudd  Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

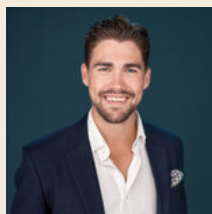
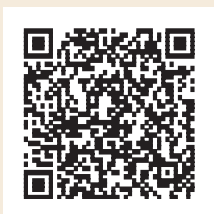
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?  
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

### **Aksel Solberg**

Eiendomsmeglerfullmektig  
Nordvik St. Hanshaugen  
a.solberg@nordvikbolig.no  
959 65 071