Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Selma Ellefsens vei 3 J, 0581 OSLO

Oppdragsnr: 9547

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Tyder AS

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

Denne rapporten er utført av

Tyder

Håkon Graff
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
hg@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

↓

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

OPPSUMMERING

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

Generell tilstand	Leiligheten er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje. * For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse

Kommentar	Det er ikke tildelt tilstandsgrad 2 eller 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

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

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

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

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

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

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

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5		
5. etasje	86	0	0	8
Sum	**86**	**5**	**0**	**8**
Totalt bruksareal	**91**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, entré, gang, stue/kjøkken, tre soverom, bod		

Primær- og sekundærareal

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

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
5. etasje	83	3	Bad, entré, gang, stue/kjøkken, tre soverom	Bod

BEBYGGELSEN

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

Byggeår	2021 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leiligheten ligger i 5. etasje med sydvestvendt balkong. Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med tegl- og trekledning. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betongelementer. Personheis. Trapper i betong. Sprinkleranlegg. Brannvarslingsanlegg. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Oppvarming via vannbåren gulvvarme i badet.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m². Parkering En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.

NYLIGE OPPGRADERINGER

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

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

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

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

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

Forhold under befaringen

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

Tilgjengelighet

Begrensninger
Leiligheten var umøblert under befaringen. Møblering og inventar kan i enkelte tilfeller skjule overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

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

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja. Plantegning er fremlagt. Tegningene samsvarer med dagens bruk.

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

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

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

Vinduer og dører

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

Ytterdører

TG 0

Entrédør i brannklasse EI30 med 43 desibel lydmotstand.
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2019, montert i stue/kjøkken.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2019, montert i et soverom.

Vurdering

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

Vinduer

TG 0

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Vurdering

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

Innvendige dører

TG 0

Innvendige dører i tre.

Vurdering

Etasjeskiller & horisontalmåling

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

Etasjeskiller

TG 0

Etasjeskiller i betongelementer.

Er det ved bruk av laser på tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.

Vurdering

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

Innvendige overflater

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

Gulv

TG 1

Trestavs parkett.

Vurdering

Gulvene har normal slitasje, som inkluderer noen bruksmerker. Det bemerkes noe større slitasje på overflater i entréen.

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

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering

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

Himling

TG 0

Nedsenket himling med sparklet og malte plater i bad, entré, gang og i bod. Malte betongelementer for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,50 meter. Bad ca. 2,20 meter. Entré ca. 2,25 meter.

Vurdering

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

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

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

Ledningsnett for sanitær

TG 0

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.

Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

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

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

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

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

Vannbåren varme

TG 0

Vannbåren gulvvarme i badet, med forsyning av varmtvann fra varmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult.

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

Ventilasjon

TG 0

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken, bod og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom.
Luftespalte under dører.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Vurdering

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

TG 0

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
HTH kjøkkeninnredning fra byggeår.

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

Vurdering

Terrasse, balkong og lignende

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

Terrasse/balkong

TG 0

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue og fra ett soverom, ca. 8 m².
Betongdekke.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 1,26 m.

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

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

Fast inventar

Fast inventar

TG 0

Garderobeskap med glatte fronter, montert i ett soverom.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

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

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Det er i forbindelse med tidligere salg ved utarbeidelse av tilstandsrapport boret et hull fra kjøkkenet mot bad, det er ikke kjent hvorfor dette ble utført. For øvrig er Badet en prefabrikkert våtromskabin, det skal ikke borres i slike rom.

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

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 0

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

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

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

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

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

Vurdering

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

Sanitær

TG 0

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

Vurdering

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

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil på vegg over servant.

Vurdering
Det er observert en mindre skade i et hjørne av en skuff til innredningen.

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

TG 0

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

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

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

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

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

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring fra byggeår. Utført av Bravida Norge AS, avd. Oslo elektro.
* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

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

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

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

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

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

BEFARINGEN

Befaringsdato	13. nov. 2024
Selger/eier til stede	Elizabeth Margrethe Erlandsson
Takstingeniør til stede	Håkon Graff
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ja, det er fremvist egenerklæring datert 06.11.2024.

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

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	9547 Selma Ellefsens vei 3 J
Kommune	0581 OSLO
Matrikkel	301-122/501/0/1
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	420.7 m^2
Hjemmelshaver	Ulven Park Borettslag
Andelseier(e)	Elizabeth Margrethe Erlandsson & Helge Aarø
Andelsnummer	175

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

FORUTSETNINGER

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

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

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

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

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

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

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

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76240199
Adresse	Selma Ellefsens vei 3 J		
Postnr.	0581	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 9 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Elizabeth Margrethe	Etternavn	Erlandsson
Selger 2 Fornavn	Helge	Etternavn	Aarø

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Veidekke Ettermarked

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Justert verandadør, Stefan, 24.10.2024 (reklamasjon)

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ikke relevant for leiligheten.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Det har blitt lagt ut limfeller (skjeggkre, sølvkre, mm) i bodområdet i kjelleren. Dette er ment som forebyggende tiltak.

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 06/11/2024 22:32:37 (EES-versjon: 2)

Meglerhuset Ullevålsveien AS
Høyden & Partners v/Hans-Petter Strømsaas
Ullevålsveien 113, 0359 OSLO
E-post: hp@partners.no

8138096 731/5031 30.10.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.10.2024.

Boligselskap:	731 Ulven Park Borettslag
Organisasjonsnr:	923.254.625
Andelseier:	Helge Aarø Elizabeth Margrethe Erlan
Leieobjektnr:	5031
Adresse:	Selma Ellefsens Vei 3 J, 0581 OSLO
Andelsnummer:	175
Borettsinnskudd:	kr 1.521.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer .
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Energiavregning (varmtvann- og varmeforbruk): Ja - Techem Norge AS - Avregning en gang i året for perioden 01.01. til 31.12. Strømavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema.
- Garasje vil følge med i salget for enkelte leiligheter, se vedtekter for utfyllende liste.
- Der garasjen ikke er tilknyttet boligen, bes megler om å spesifisere i eierskiftemeldingen om plassen skal følge eller ikke ved salg. Melding sendes
  til ulven.park@styrerommet.no og eierskifte@obos.no. Plassene kan kun selges til andelseiere i borettslaget.
- Felleskostnader: Sist økt med 5 % fra 01.01.2024.
- Felleskostnader for garasjer som ikke er tilknyttet boligen, kommer i tillegg.
- Ved eierskifter for garasjer som ikke er tilknyttet boligen, vil det påløpe administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende prisliste.
- Hvis man har ladestasjon for elbil/ladbar hybridbil må eierskifte også meldes til datek@datek-inst.no eller via Webportal. Tlf 22886677.
- Bod følger leiligheten: Ja
- Ansvarlig for nøkkelbrikkebestilling: Styret v/OBOS. Bestilling sendes eierskifte@obos.no
- Vær oppmerksom på at ved annengangs salg må selger selv slette tilgang til medboer/leietager der dette er gitt.

- IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 31.01. og 30.07. Første mulighet er pr 30.01.2022 og innfrielse krever at avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld er inngått mellom andelseier og borettslaget. Lånet har 40 års løpetid med fem års
-
-
- avdragsfrihet.
- Forsikring: Protector Forsikring ASA, polisenummer 2858459-3.1
- Enkelte leiligheter i boligselskapet har inngått avtale om OBOS Bostart, se vedtektene.
- For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Deleie-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering, se vedtektene.
- Reklamasjoner: For egen bolig må andelseier legge inn reklamasjoner i portalen InAttika. Reklamasjoner på fellesarealer skal rapporteres inn til styret som legger disse inn i reklamasjonsportalen InAttika. Skader som er påført fellesareal etter overtagelse er ikke en berettiget reklamasjon.
- Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i portalen InAttika slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på https://www.agorainattika.no/web/Ulven-B2, gå til Kundesenter og videre til punktet Eierskifte. Reklamasjonsfristen utløper juni - oktober 2026.
- Godkjenne ny andelseier: Styreleder Elsie E Ogoleh

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98207987743	A	960.835.720,-	37 år 2 md.	12	01.12.2026	Flyt	5,35%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 19.194,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.020,-
Akto oppvarming	351,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	15.823,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 19.297,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	391,-	153.274,-	34.858,-	3.549.000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell

avdragsfrihet:

Kapital-

Avdragsfrihet Estimert endring

Lånenummer	Restsaldo	kostnader	til og med	etter avdragsfrihet
* OBOS01-98207987743	3.549.000,-	15.823,-	01.12.2026	2.889,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3.550.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.10.2024

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Eseosa Elsie Ogoleh Selma Ellefsens Vei 3 L, 581 OSLO, e-post: elsie.ogoleh@live.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://nye.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. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. 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,-

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres 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.

- 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).

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via **https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/.** Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. 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 forkjøpberettigede 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.**

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____

Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 731

Ulven Park Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ulven Park Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Det vil bli servert drikke og mat.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Ulven Park Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Solheim, OBOS velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2023

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. 0731 UPB Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 775 000.

Sak 7

Utvidelse av borettslagets treningsrom

Forslag fremmet av:
Martin Owren

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

Styret har innhentet nødvendig informasjon for utvidelse. Dette innebærer:

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

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

Styret har fremlagt forslag 2 til vedtak.

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

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

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

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

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

Vedlegg

2. omdisponering av rom.pdf

Sak 8

Valg av tilitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

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

Varamedlemmer:

- Linda Blankson på valg
- Tina Bryntesen på valg

Årsmøte skal velge tillitsvalgte til styret.

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

Vedlagt er innstilling fra valgkomiteen

Roller og kandidater

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

- Elsie Ogoleh

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

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

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

- David Aas Correia

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

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

- Christian Lund
- Edward Chow
- Peter Vo

Vedlegg

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

---

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Elsie Ogoleh

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

- Rolf Arne Indal

Sak 10

Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

- Leder Stian Juell (3 L) på valg
- Medlem Georg Horn Sletteng (3 L) på valg
- Medlem Øystein Schjølberg (3 D) p□ valg

Generalforsamling skal velge tillitsvalgt til valgkomite.

Roller og kandidater

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

- - -
- Georg Sletteng
- Stian Juell

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS
Delegert
Elsie E Ogoleh Selma Ellefsens Vei 3 L

Varadelegert
Rolf Arne Indal Selma Ellefsens Vei 3 D

Valgkomiteen

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
122 501

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

Ulven Park Borettslag har ingen ansatte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Markiser
Pågående forhandling avtale på markiser og solskjerming.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avfallshåndtering

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

Vibbo og annen kommunikasjon

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

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

Nærmiljø

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

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

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

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

Treningsrom (store sykkelrom ved 3ABC)

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

Skryt til beboere for å holde orden på rommet.

Arrangementer

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

Til generalforsamlingen i Ulven Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulven Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 366 512**	**2 822 329**	**5 366 512**	**5 324 547**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		17 522 729	28 839 783	36 649 000	4 849 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	192 281	50 957	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-747 867	-488 067	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	3 112 200	15 518 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 112 200	-15 518 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-17 485 680	-26 011 100	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 730	-1 835	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		479 301	154 445	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-41 966**	**2 544 183**	**36 649 000**	**4 849 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 324 547**	**5 366 512**	**42 015 512**	**10 173 547**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		303 345	385 670
Påløpte renter		4 503 882	189 098
Påløpte kostnader		0	6 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 807 227**	**580 768**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 558 646 384**	**1 554 148 879**
Pantstillelse	21	3 447 396 000	3 447 396 000
Garantiansvar	22	1 391 924	1 832 142

Oslo, 10.04.2024
Styret i Ulven Park Borettslag

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,15 %. Løpetiden er 40 år.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

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

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

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**22 062**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i fellesanlegg" .

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

Annen informasjon om borettslaget

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

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 08.04.2024
Styret i Selma Ellefsens Vei Eierseksjonssameie

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

Elsie E Ogoleh /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER	
Techem	221 531
Fjernvarme	2 176 896
SUM KOSTNADER	**2 398 426**

SUM ENERGIAVREGNING	**-536 972**

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

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

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

Valgkomiteens innstilling:

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

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

Valgkomiteens begrunnelse:

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

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

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

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

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

Kandidater til styret i Ulven Park Borettslag

Elsie Ogoleh

Kandidat som styreleder

34 år, Selma Ellefsens vei 3L

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

Rolf Arne Indal

Kandidat til styret

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

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

Per Harald Gjerstad

Kandidat til styret.

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

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

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

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

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

Tina Bryntesen

Kandidat til styret.

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

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

David Aas Correia

Kandidat til styret
31 år, Oppgang 3D

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

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

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

Linda Blankson

Kandidat til styret.

Info ettersendes.

Marcus Grønli

Kandidat til styret

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

Peter Vo

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

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

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

Edward Chow

Kandidat til styret og varamedlem.

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

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

Christian Lund

Kandidat som vara.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Ulven Park Borettslag

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap 2023

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2023

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 775 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Utvidelse av borettslagets treningsrom

Fremmet av: Martin Owren

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

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

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

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

Styret har fremlagt forslag 2 til vedtak.

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

Ikke vedtatt.

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

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

Martin Owren trakk sitt forslag til vedtak 1 under møtet.

8. Valg av tilitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

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

Varamedlemmer:

- Linda Blankson på valg
- Tina Bryntesen på valg

Årsmøte skal velge tillitsvalgte til styret.

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

Vedlagt er innstilling fra valgkomiteen

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Elsie Ogoleh

Følgende stilte til valg:
Elsie Ogoleh

Styremedlem for (2 år)

Følgende ble valgt:
David Aas Correia
Rolf Arne Indal

Følgende stilte til valg:

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

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tina Bryntesen

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Edward Chow
Christian Lund

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

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Elsie Ogoleh

Følgende stilte til valg:
Elsie Ogoleh

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Rolf Arne Indal

Følgende stilte til valg:
Rolf Arne Indal

10. Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

- Leder Stian Juell (3 L) på valg
- Medlem Georg Horn Sletteng (3 L) på valg
- Medlem Øystein Schjølberg (3 D) p valg

Generalforsamling skal velge tillitsvalgt til valgkomite.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Hoff Haraton
Stian Juell
Georg Sletteng

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

HUSORDENSREGLER FOR

ULVEN PARK BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 04.11.2021
Revidert på generalforsamling 23.05.2022

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Orden i fellesområdene

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

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

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

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

§ 4 Bruk av balkongene

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Bruk av takterrasse og fellesrom

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

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

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

§ 6 Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

BESKYTTET

§ 7 Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 8 Fasadeendringer

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

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

§ 9 Parkering

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

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

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

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

§ 11 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

BESKYTTET

§ 12 Brudd på husordensreglene

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

§ 13 Endring av husordensreglene

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

BESKYTTET

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

……

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

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

Vedtekter

for Ulven Park borettslag org nr 923 254 625

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Den Prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

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

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

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

- Ved beregning av Indeksregulert Opprinnelig kjøpesum, anvendes den nyeste Prisindeksen som foreligger henholdsvis på tidspunktet opprinnelig kjøpekontrakt for

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører

flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og andeler som OBOS har en eierandel i

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

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

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

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

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

3-4 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to

siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, til OBOS BBL, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Noen andelseiere i første boligetasje disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan etablere gjerde med/uten port med tilsvarende treverk og uttrekkbar sidemarkise/levegg i fargen til borettslaget (RAL 7016). Beplantning og fast innretning skal ikke overskride en høyde på 120 cm.

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

(6) Andelseierne disponerer i fellesskap samtlige takterrasser i borettslaget. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å sikre at dør til fellesterrassen alltid er låst slik at barn ikke kommer ut på terrassen uten følge av voksne.

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

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

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

(8) Garasjeplass nr. xx,xx,xx osv. inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten

er andelseier i borettslaget. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes. Parkeringsplassene nevnt i dette punktet kan selges internt i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

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

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

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig

kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealer og søppelsuganlegg på Ulven

10-1 Utomhuseiendommen

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

10-2 Eierandel i utomhuseiendommen

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

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

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

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

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

VEDLEGG 1 ULVEN PARK BORETTSLAG

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

Ulven Park Borettslag - boder og parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

Ulven Park ble ferdigstilt høsten 2021.

Borettslaget består av 342 leiligheter fordelt på 13 oppganger. Det er lekeplass i gårdsrommet og tilgang til parkområde med aktiviteter for alle aldre. Ulven Park ligger sentralt på Ulven som en del av Hovinbyen, et prioritert utbyggingsområde i Oslo.

I nærheten finner man blant annet Kiwi, apotek, butikker, frisør, sushirestaurant og kafé. Ulvenparken barnehage er også sentralt plassert midt i gårdsrommet.

Borettslaget har eget hagelag som sørger for at fellesarealer er grønne, fargerike og friske områder å være.

Det er i tillegg treningsrom, sykkelparkering for ca 500 sykler, sykkelvask & sykkelreparasjons stasjon og bord for skismøring.

Borettlaget har hobbyrom og områder på takterrassene som kan leies, i tillegg kan grill leies til pergola i gårdsrommet. Det er også ett rom med bordtennisbord, biljard og fusball.

Offentlig transport

Økern T-banestasjon ligger 5 minutt unna hvor man kan komme seg til og fra med linje 4 og 5. Det er også en rekke busser som kommer seg til og fra Økern T.

Buss nr 23 og 24 stopper på Ulven Torg, rett ved Ulven Park. Buss nr 68 (og 100 i retning sentrum) stopper ved Persveien som er rett ved.

Parkering

Ulven bygges som en grønn bydel og det er derfor begrenset med parkeringsplasser i området. Borettslagets beboere, med bruksrett, deler garasje med Ulven T og omkringliggende næring.

Gjesteparkering kan gjøres i omkringliggende områder som f.eks. garasje Ulven Vest, Ulven Torg, Karl Staffs vei og Selma Ellefsens vei.

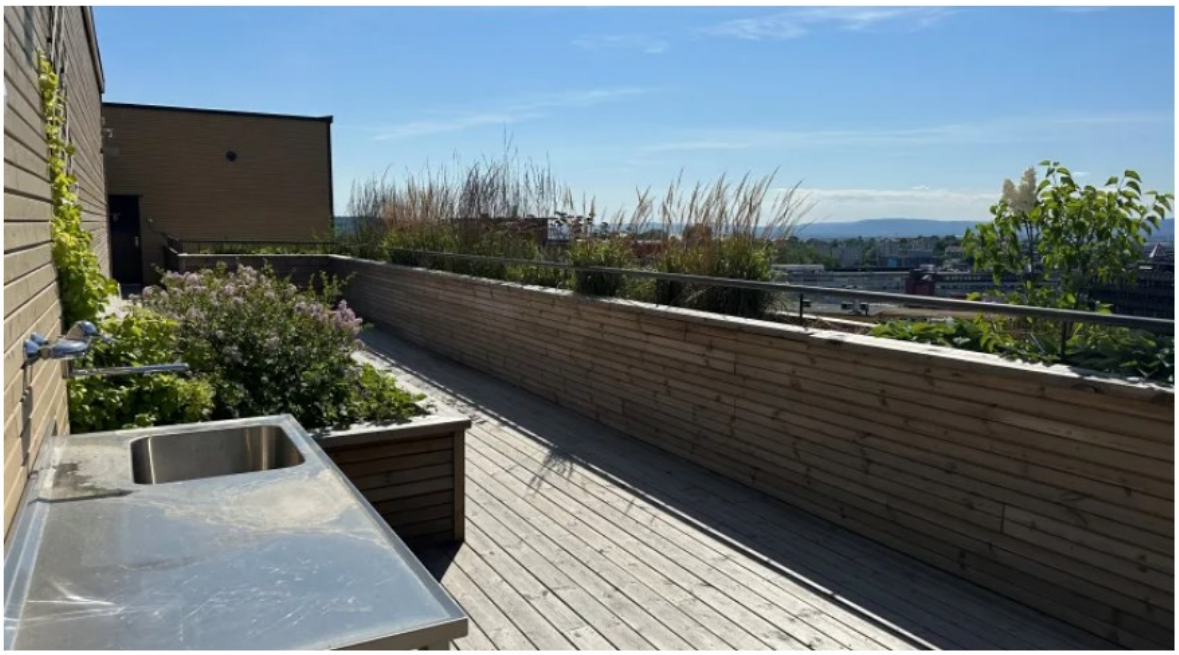
Påvirkning

Borettslaget har eget beboerstyre.

Styret i Ulven Park er også representert i eierseksjonssameiet som omfatter garasje, fellesareal og omkringliggende områder sammen med Ulven T, barnehagen og næring som ligger i samme bygg.

Grønt og frodig gårdsrom med barnehage i midten

Store, felles takterrasser med god utsikt



Enkelt kjøkken og WC tilgjengelig på takterrasser

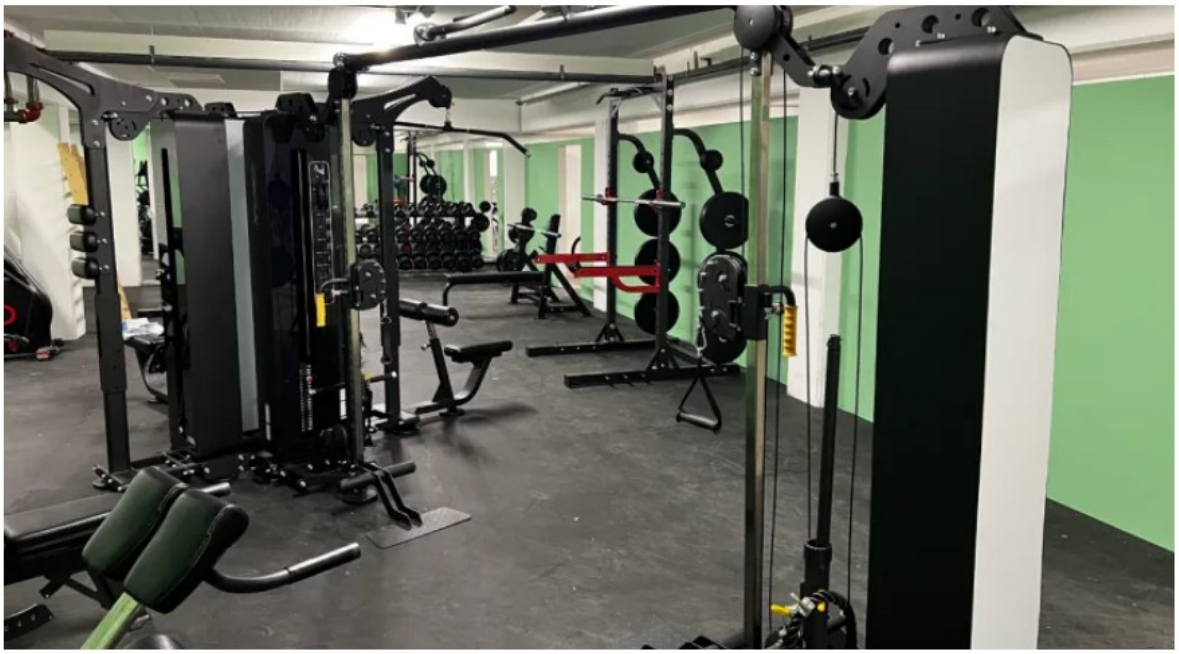
Flott pergola til å samle store og små

Sandkasse og uteområde for lek og moro

God plass til å parkere sykkel

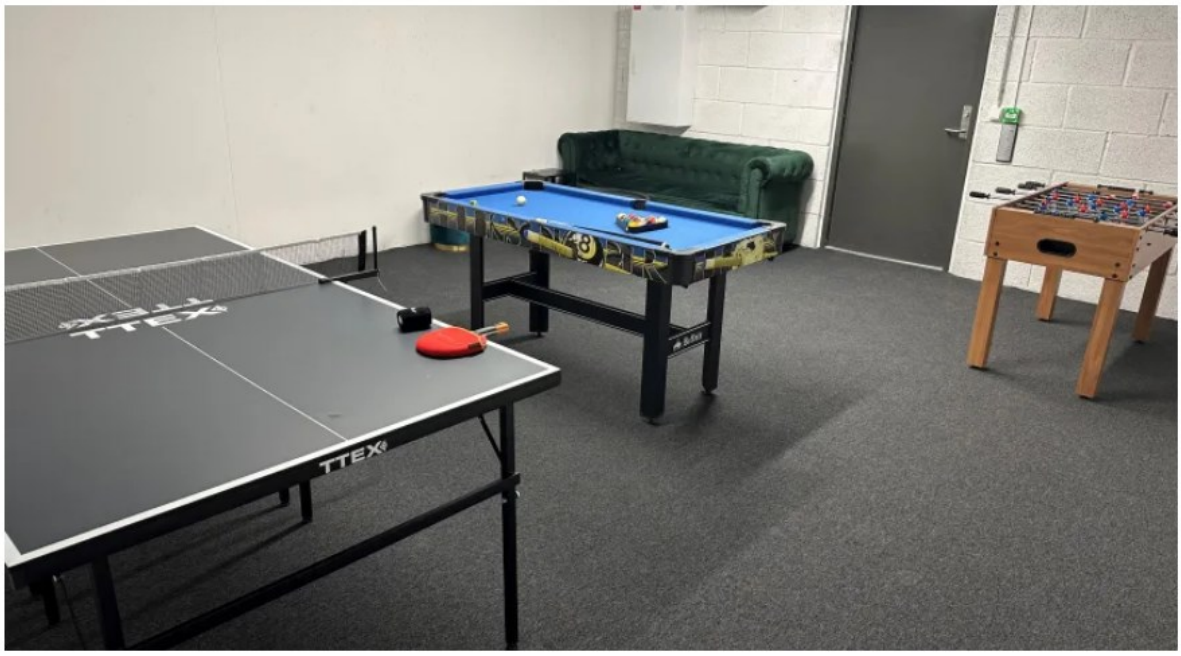
Sykkelvask og -verksted

Smørestativ til ski



Eget treningsrom hvor beboere kan betale medlemskap

Hobbyrom med kjøkken og TV

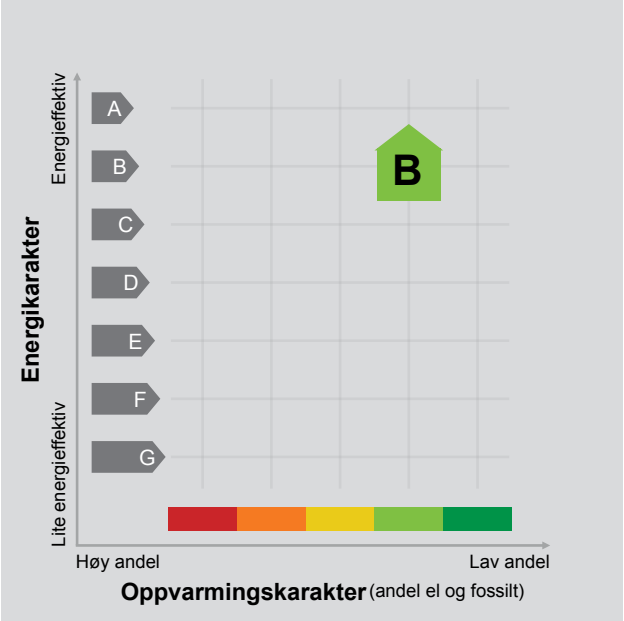


Multirom med aktiviteter for store og små

Avfallsug anlegg som trekker søppel bort fra området og reduserer trafikk

ENERGIATTEST

Adresse	Selma Ellefsens vei 3J
Postnummer	0581
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	501
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300687561
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2024-45404
Dato	31.10.2024
Innmeldt av	Student v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Selma Ellefsens vei 3J	300687561	H0501	1	0	175

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	22 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	86 m²
Totalt BRA	86 m²
Oppvarmet luftvolum	215 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	201,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,49 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.10.2022

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Student
Navn person	Aleksander

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	11,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	82,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 437 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	86,48 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 108 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	86,48 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 437 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 492 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 945 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 437 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	40,1 %

Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76240199
Vår referanse: 3618678/25223137
Bestilling: C3 2024-10-31 (4) 82

Dato
31.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1732275	200	27.12.2018	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	122	180	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten
Rett kopi bekreftes
Sign: 19.12.2018
Saksnr.: 201808853-5

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 122/180, 352, 378, 501

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 122 bnr. 501 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Selma Ellefsens vei over gnr. 122 bnr. 180 og gnr. 122 bnr. 378 som vist på godkjente situasjonskart benevnt vertikalnivå 1 og 2 datert 15.08.2017 samt på godkjent landskapsplan datert 22.03.2018 i sak 201804504.

2. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 122 bnr. 501 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Ulvenveien og Standardveien over gnr. 122 bnr. 180 og gnr. 122 bnr. 352 i regulert gatetun S6 som vist i vedtatt reguleringsplan av 20.05.2015, S-4832. Bruksretten gjelder kun varelevering til barnehagen og næringslokalene.

3. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 122 bnr. 501 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 122 bnr. 180 for reparasjon og vedlikehold av bygningene.

4. AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 122 bnr. 501 (ledningseier) gis rett til å ha liggende /legge stikkledninger for avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 122 bnr. 180 (grunneier) frem til hovedledninger som ligger på gnr. 122 bnr. 180.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
122	180, 352, 378

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 122/180, 352: Oslo 17/10-2018 — 989 146 726
Sted — Dato — Ulven AS, Hjemmelshaver — Org.nr. 9 siffer
DANIEL KJÆRBERG SIRAJ, NILS M. BØHLER

For eiend. 122/378: Oslo 8.11.2018 — 981 663 322
Sted — Dato — Digiplex Norway AS, Hjemmelshaver — Org.nr. 9 siffer
JAMES BYRNE MURPHY

Doknr: 1732275 Tinglyst: 27.12.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76240199
Vår referanse: 3618676/25223127
Bestilling: C3 2024-10-31 (4) 85

Dato
31.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1732275	200	27.12.2018	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	122	180	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten
Rett kopi bekreftes
Sign: 15.12.2018
Saksnr.: 201808853-5

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 122/180, 352, 378, 501

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 122 bnr. 501 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Selma Ellefsens vei over gnr. 122 bnr. 180 og gnr. 122 bnr. 378 som vist på godkjente situasjonskart benevnt vertikalnivå 1 og 2 datert 15.08.2017 samt på godkjent landskapsplan datert 22.03.2018 i sak 201804504.

2. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 122 bnr. 501 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Ulvenveien og Standardveien over gnr. 122 bnr. 180 og gnr. 122 bnr. 352 i regulert gatetun S6 som vist i vedtatt reguleringsplan av 20.05.2015, S-4832. Bruksretten gjelder kun varelevering til barnehagen og næringslokalene.

3. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 122 bnr. 501 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 122 bnr. 180 for reparasjon og vedlikehold av bygningene.

4. AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 122 bnr. 501 (ledningseier) gis rett til å ha liggende /legge stikkledninger for avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 122 bnr. 180 (grunneier) frem til hovedledninger som ligger på gnr. 122 bnr. 180.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
122	180, 352, 378

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 122/180, 352: Oslo 17/10-2018 — 989 146 726
Sted — Dato — Ulven AS Hjemmelshaver — Org.nr. 9 siffer
DANIEL KJÆRBERG SIRAJ, NILS M. BØHLER

For eiend. 122/378: Oslo 8.11.2018 — 981 663 322
Sted — Dato — Digiplex Norway AS Hjemmelshaver — Org.nr. 9 siffer
JAMES BYRNE MURPHY

Doknr: 1732275 Tinglyst: 27.12.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76240199
Vår referanse: 3618681/25223152
Bestilling: C3 2024-10-31 (4) 83

Dato
31.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1098430	200	19.9.2019	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	122	180	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 1098430 Tinglyst: 19.09.2019
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Vedrørende Gnr/Bnr 122/180, 122/378, 122/407 og 122/501, Oslo kommune – Atkomstrett og rett til sikringstiltak

1. Eiendom 122/378 har rett til å bruke kjørevei fra Selma Ellefsens vei over eiendom 122/180 som vist med blå farge på vedlagte illustrasjon 1 og 2.

2. Eiendom 122/378 har rett til å etablere og utføre vedlikehold av portstolpe og sikkerhetsløsning som pullerter på eiendom 122/180 som vist med gul farge på vedlagte illustrasjon 3 og 4.

3. Eiendom 122/501 har rett til å bruke kjørevei fra Selma Ellefsens vei over 122/180 frem til garasjenedkjøring for underjordisk p-anlegg i park G1, som vist med blå farge på vedlagte illustrasjon 1 og 2.

4. Eiendom 122/407 har rett til å bruke kjørevei fra Selma Ellefsens vei over 122/180 frem til garasjenedkjøring for underjordisk p-anlegg i park G1, som vist med blå farge på vedlagte illustrasjon 1 og 2.

Erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eiers vegne som heftelse på eiendom 122/180, eller senere parseller som skilles ut fra denne.

Oslo, 9/4 - 2019

For Ulven AS

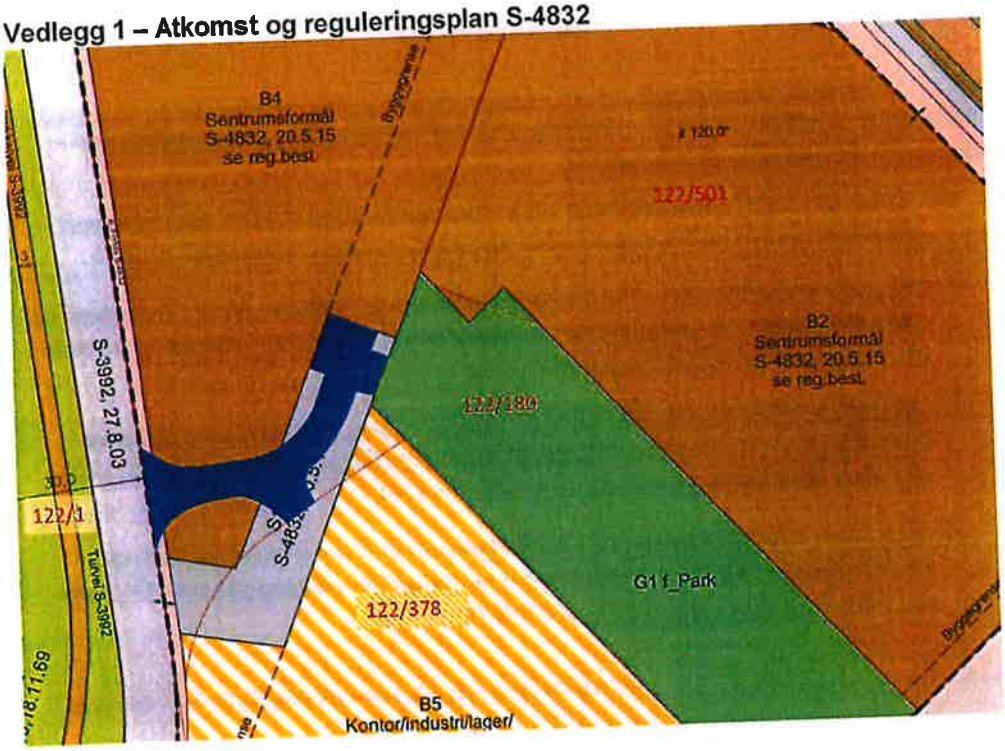
Nils Morten Bøhler

Alf Martin Brasøygård

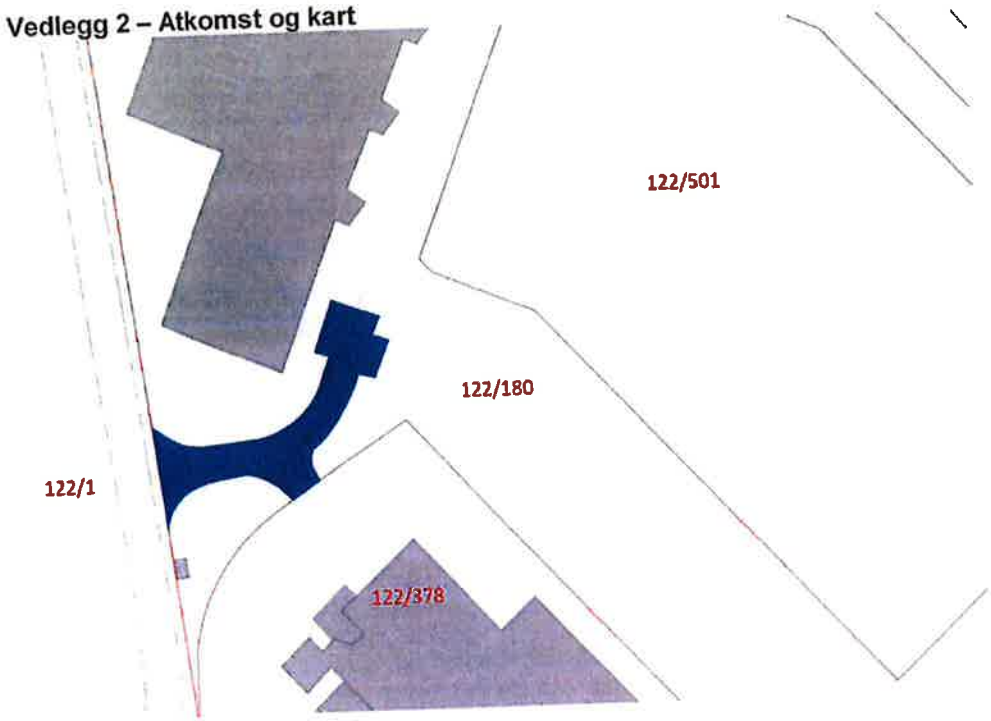
Ulven AS
Pb. 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo
Org. nr.: 989 146 726

Rett kopi bekreftes
STATENS

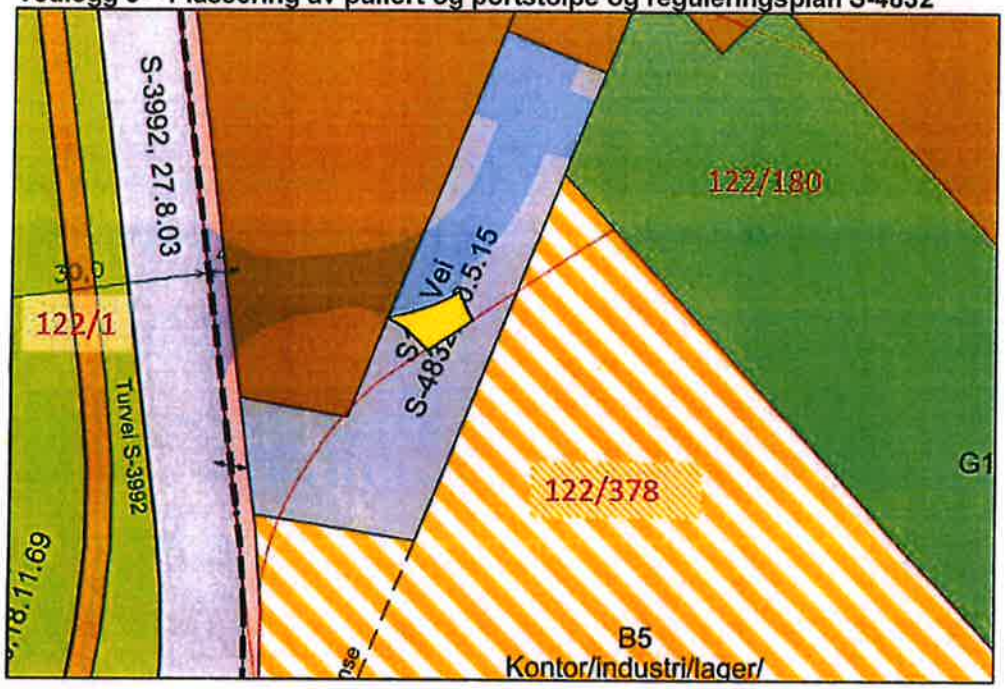
Vedlegg 1 – Atkomst og reguleringsplan S-4832



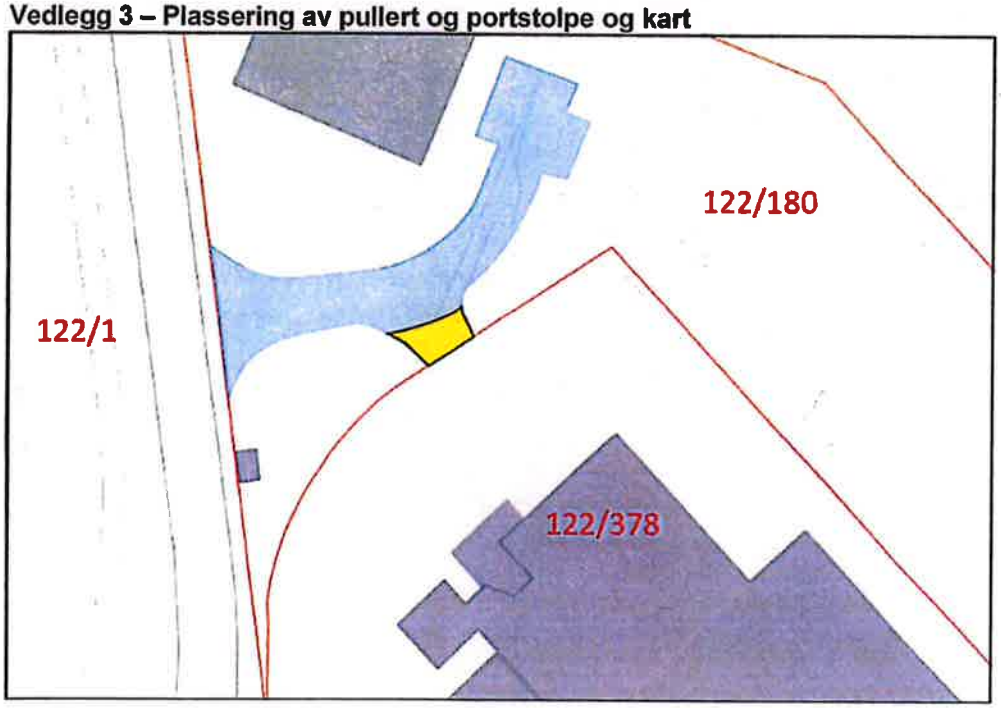
Vedlegg 2 – Atkomst og kart



Vedlegg 3 – Plassering av pullert og portstolpe og reguleringsplan S-4832



Vedlegg 3 – Plassering av pullert og portstolpe og kart



Rett kopi bekrefter
STATENS

Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76240199
Vår referanse: 3618679/25223142
Bestilling: C3 2024-10-31 (4) 84

Dato
31.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
440490	200	16.4.2021	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	122	501	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/440490/200
Uthentet 2024-10-31 11:07

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 13.09.2024

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613254930
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989146726	ULVEN AS		c/o Obos Eiendom AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
919939214	ULVEN BOLIG AS		Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	122	501

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	122	501	0	1	27219 / 29087	Samleseksjon bolig	Ja	Ja
0301	122	501	0	2	847 / 29087	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	122	501	0	3	299 / 29087	Næringsseksjon	Nei	Ja
0301	122	501	0	4	62 / 29087	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	122	501	0	5	59 / 29087	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	122	501	0	6	47 / 29087	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	122	501	0	7	94 / 29087	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	122	501	0	8	130 / 29087	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	122	501	0	9	315 / 29087	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	122	501	0	10	15 / 29087	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dok.nr.: 440490 Tinglyst: 16.04.2021
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 19. 04. 202

Søknad om seksjonering

Bygningsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	ENJA FRELIK 47787406

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Håvard Bakken		havard.bakken@obos.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 6666 St. Olavs plass	0129	Oslo	95872807

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	122	501	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
989 146 726	Ulven AS (hjemmelshaver til grunn)	1/1
919 939 214	Ulven Bolig AS (hjemmelshaver til festerett)	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Samlebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	SB	27219	BG	13				25				37				49			
2	N	847	B*	14				26				38				50			
3	N	299	G	15				27				39				51			
4	N	62		16				28				40				52			
5	N	159		17				29				41				53			
6	N	47		18				30				42				54			
7	N	94		19				31				43				55			
8	N	130		20				32				44				56			
9	N	315	B	21				33				45				57			
10	N	15	B	22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 29087						Nevner =		29087 *											

Dato	Innsenderens underskrift
4/12-20	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

* Korrigert etter vedtak fra sak av 19.09.2023 og 22.09.2021

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameleandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 4/12-20	Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uredighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 27/11-20		For Ulven AS BIRGITTE MOLSMO
Oslo 27/11-20		For Ulven AS DANIEL SIRAJ
Oslo 18/11-2020		For Ulven Bolig AS JØRGEN STAVRUM
Oslo 20/11-2020	Anne Elisabeth Geitle	For Ulven Bolig AS ANNE ELISABETH GEITLE

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

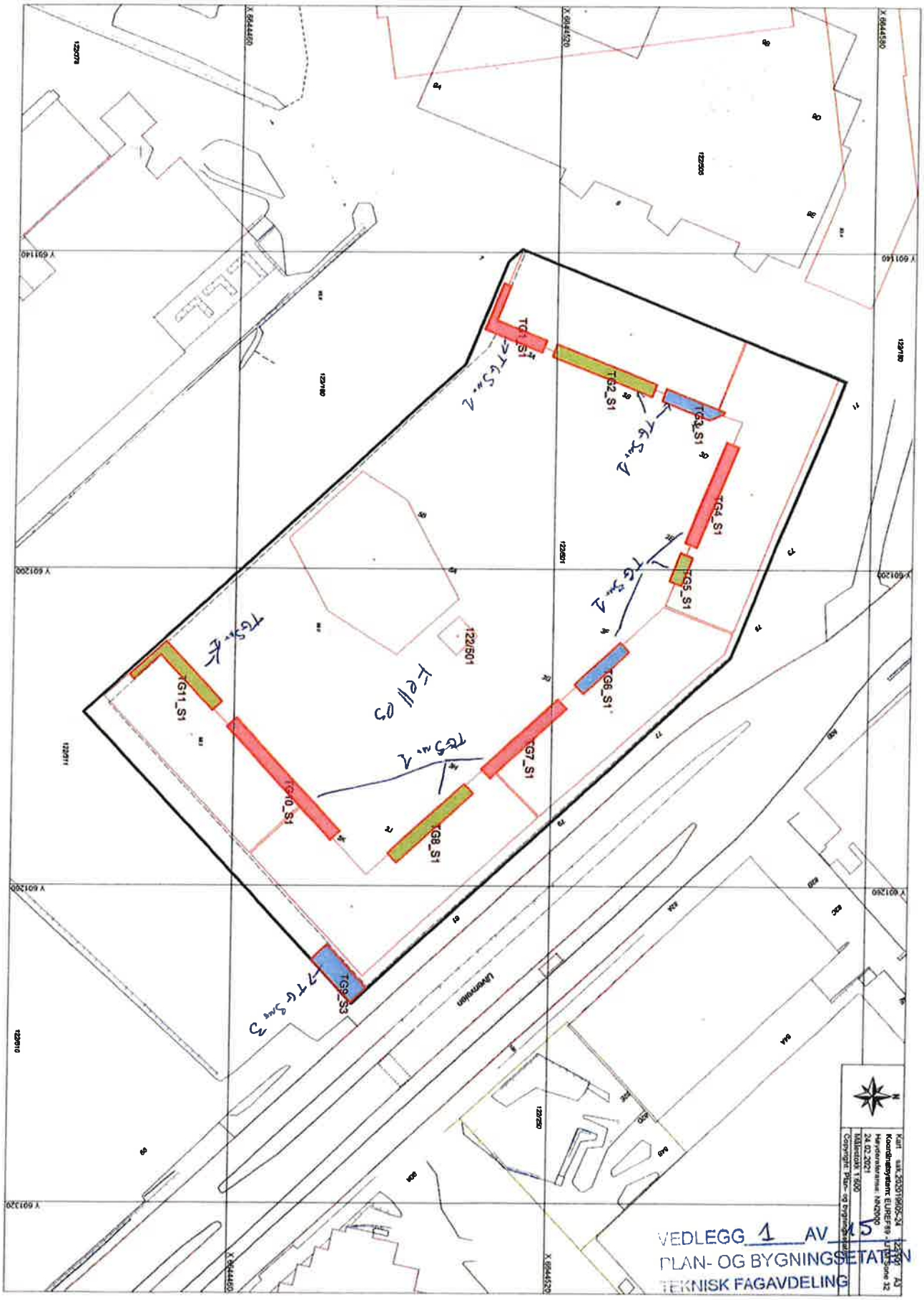
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

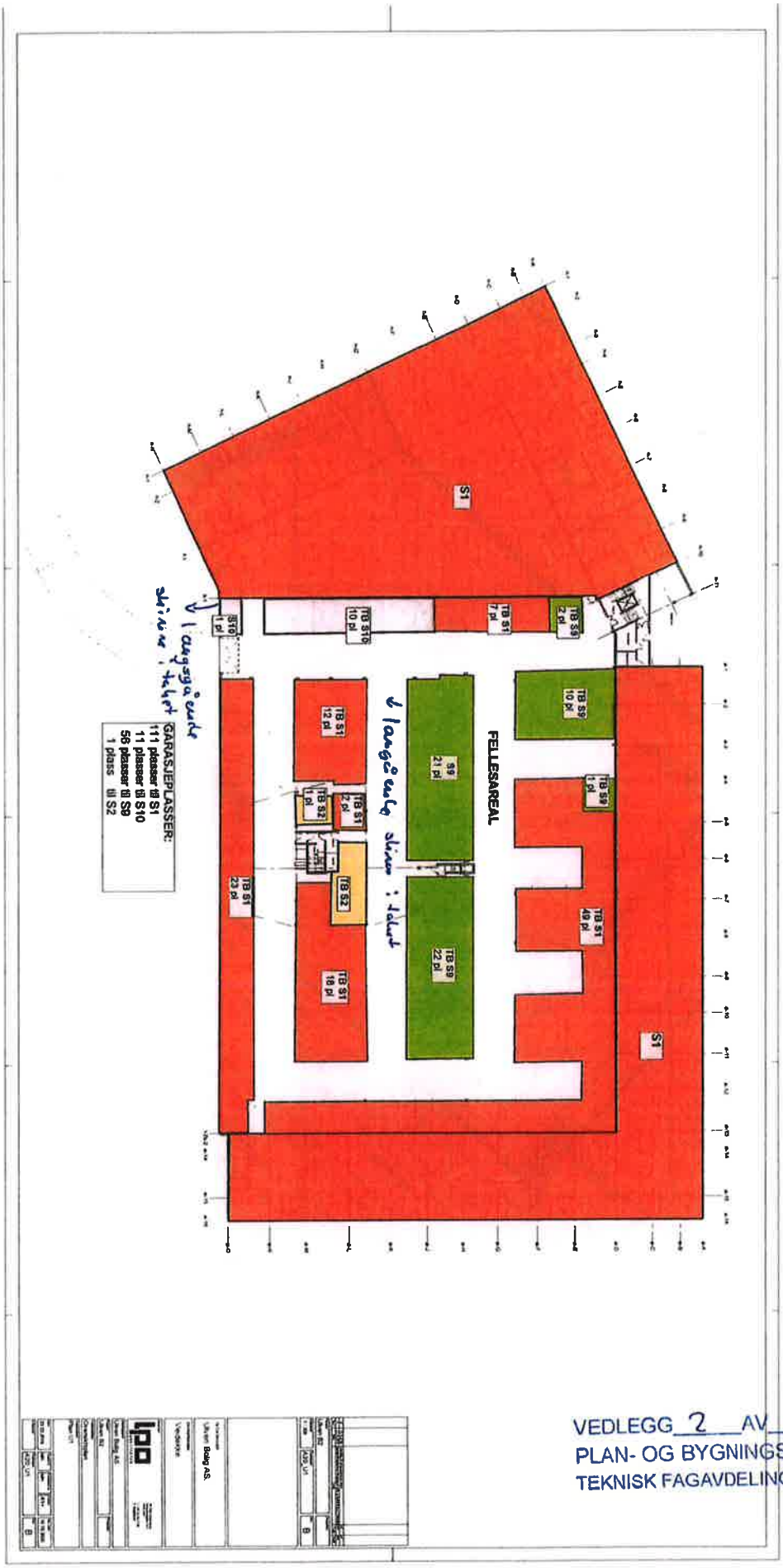
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	122	501	

Dato	Underskrift	Stempel
29.1.21		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

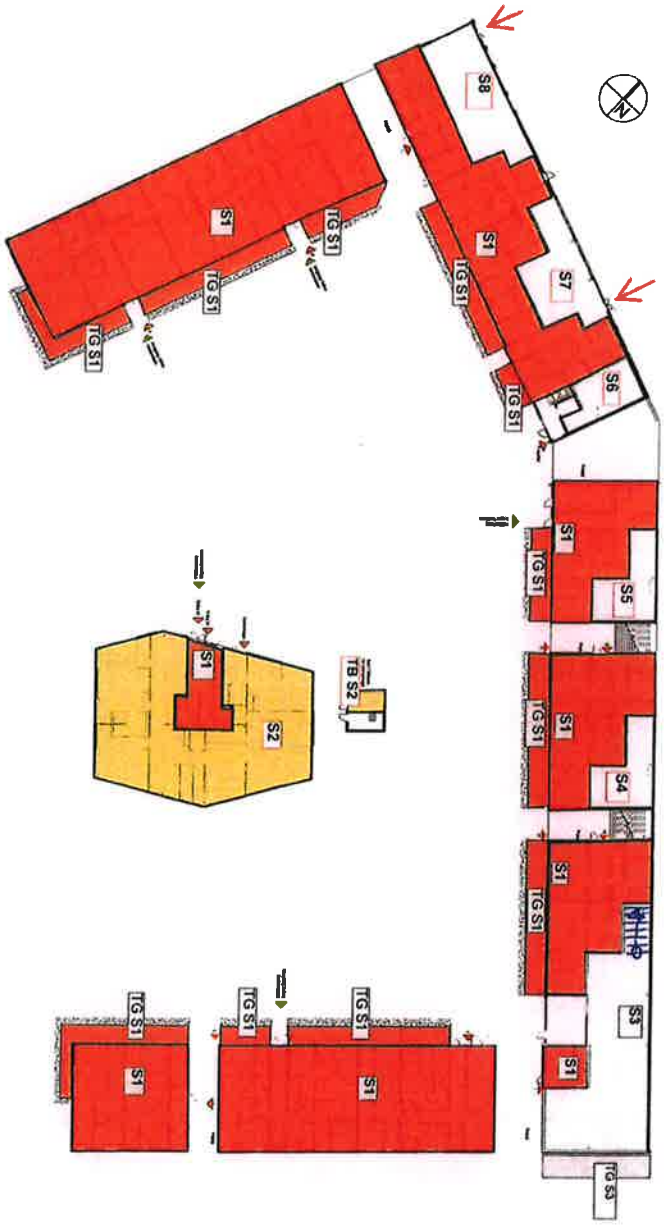
Dato	Innsenderens underskrift
4/12.20	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering


TG1_S1
TG2_S1
TG3_S1
TG4_S1
TG5_S1
TG6_S1
TG7_S1
TG8_S1
TG9_S3
TG10_S1
TG11_S1
122/501
Fell 05
Lilvernvallen
VEDLEGG 1 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

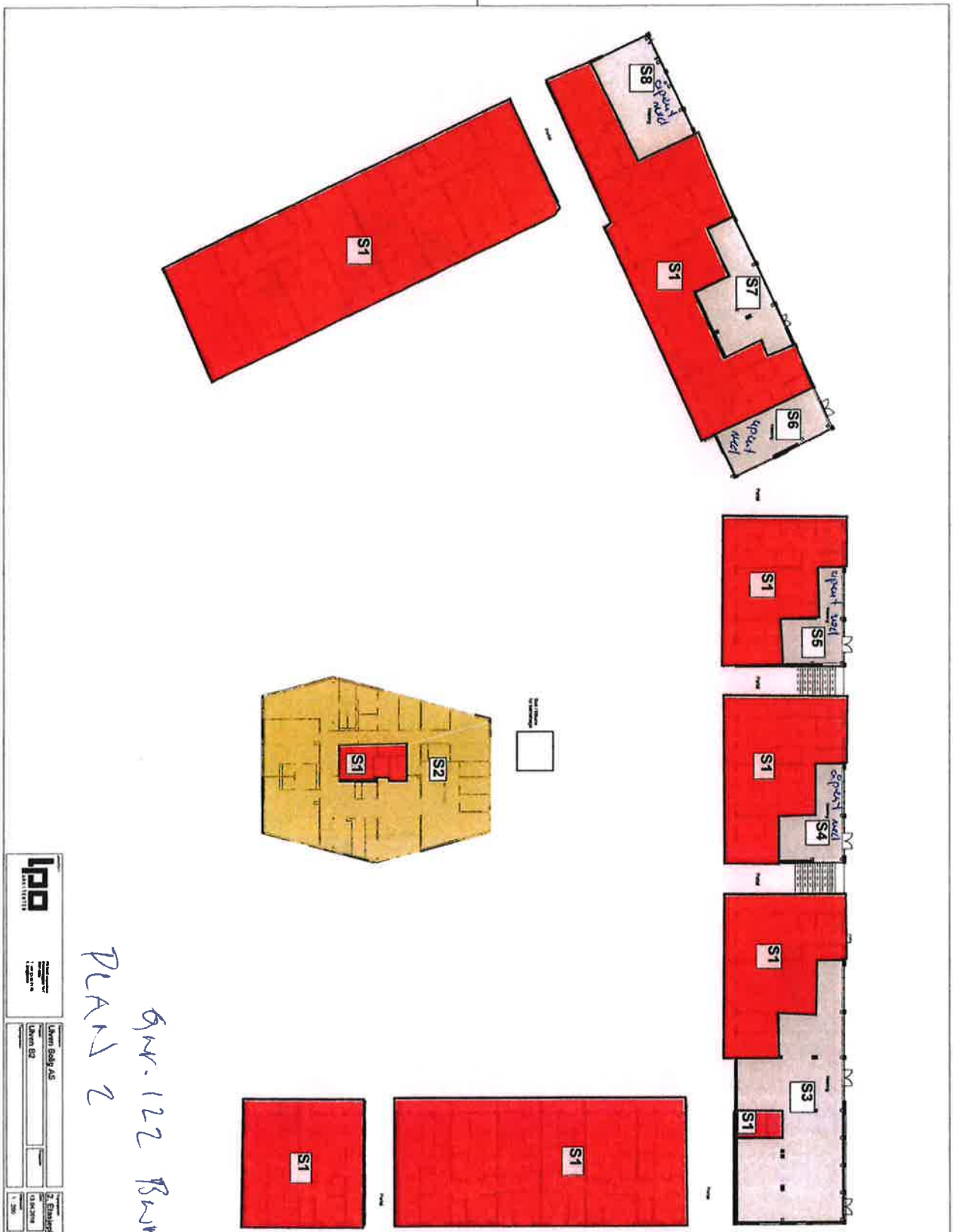


VEDLEGG 2 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



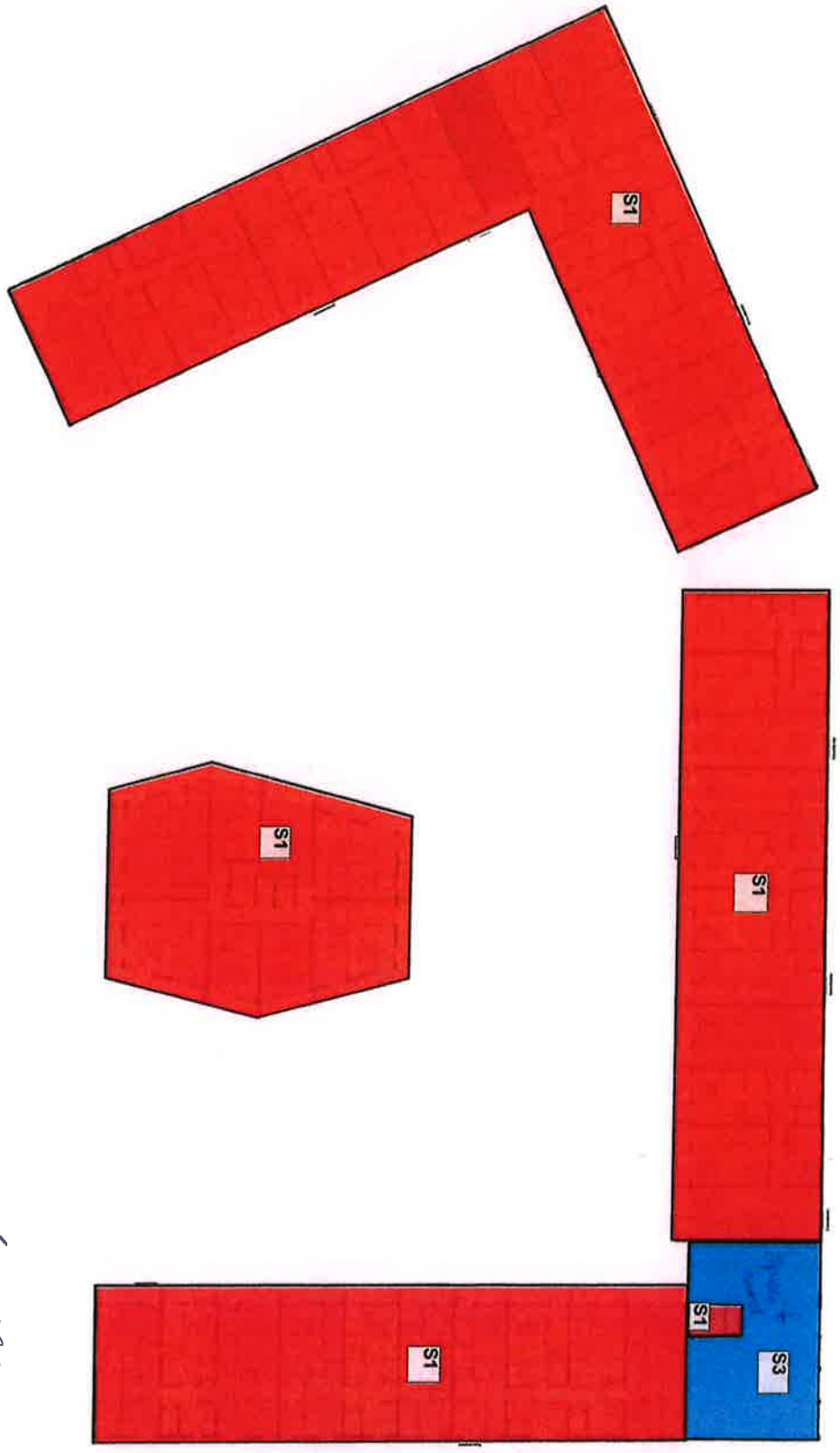
Plan 1

VEDLEGG 3 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



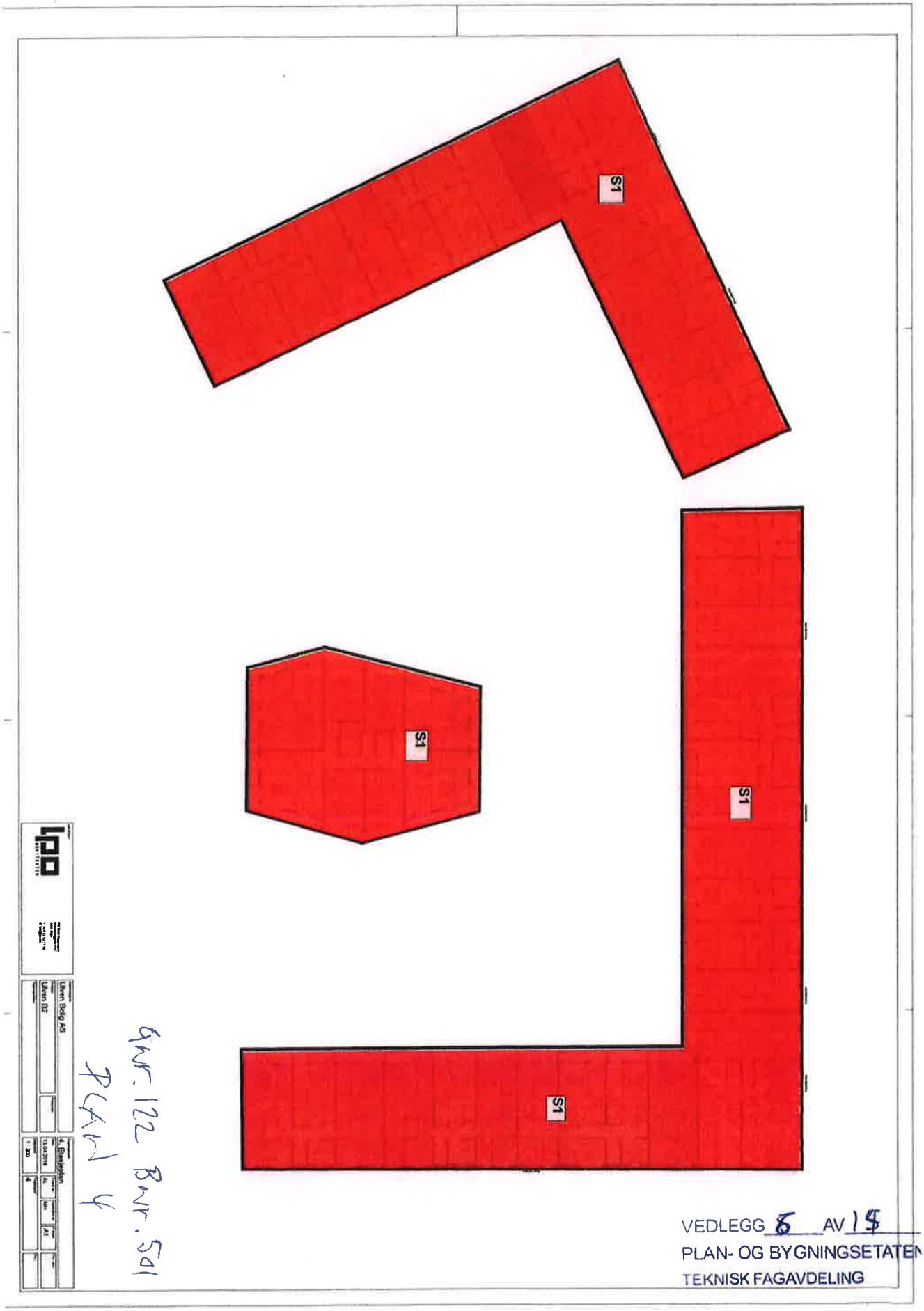
GNR. 122 BNR. 501
PLAN 2

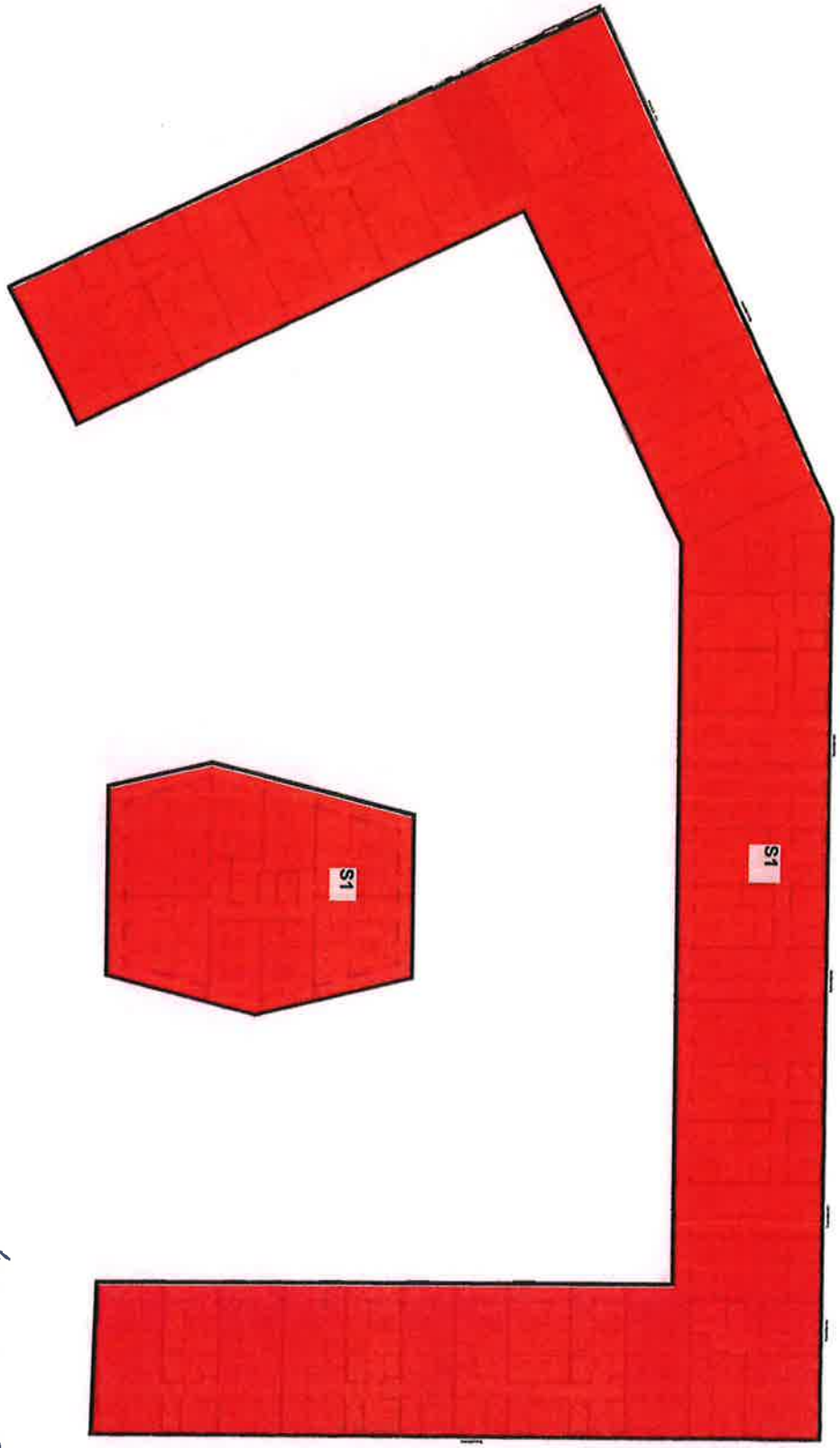
VEDLEGG 4 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Gnr. 122 Bnr. 581
PLAN 3

VEDLEGG 5 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

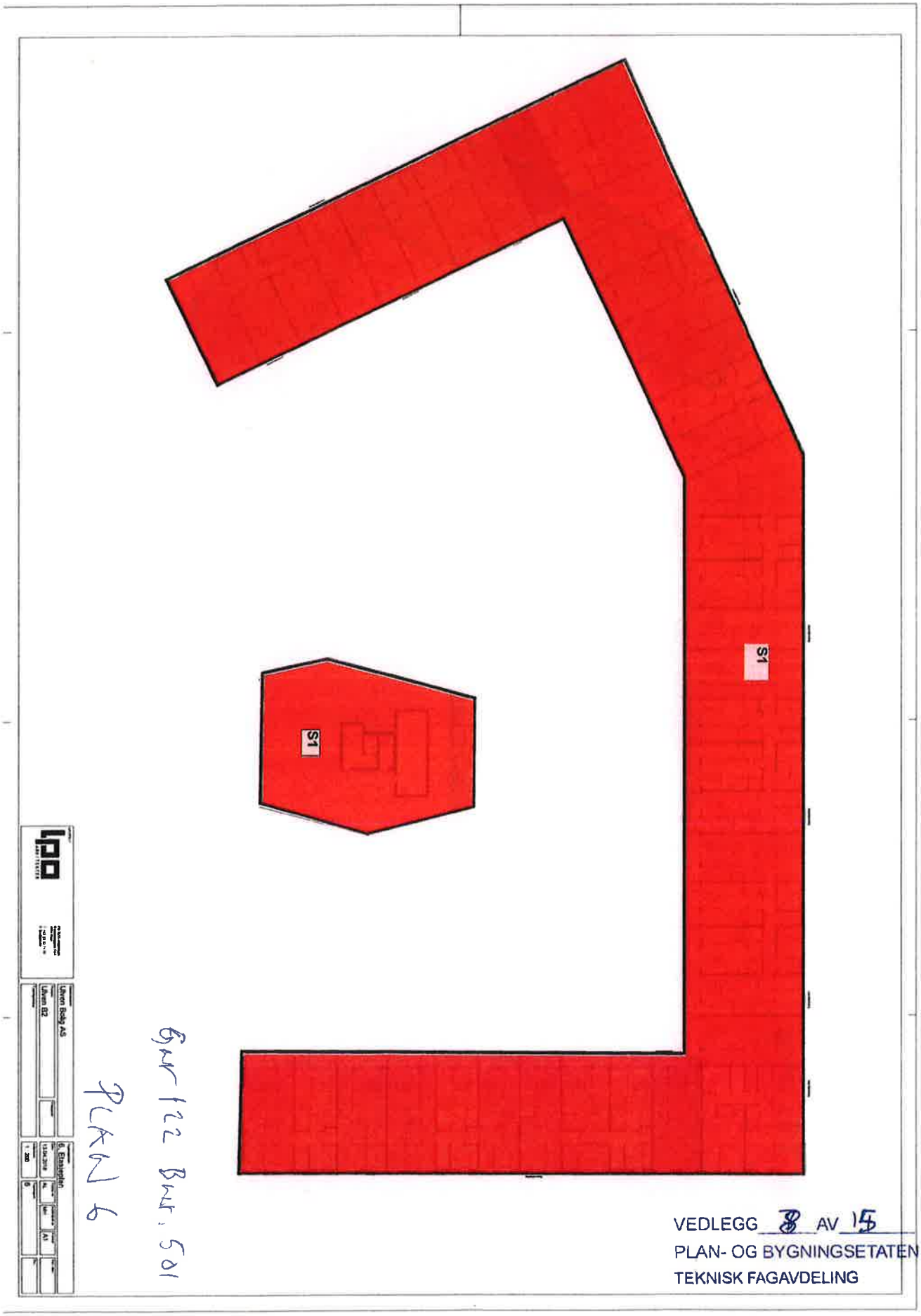

S1
S1
S1
S1
Uliven Bolig A5
Uliven B2
4. Etasjeplan
Gnr. 122 Bnr. 501
Plan 4
VEDLEGG 8 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



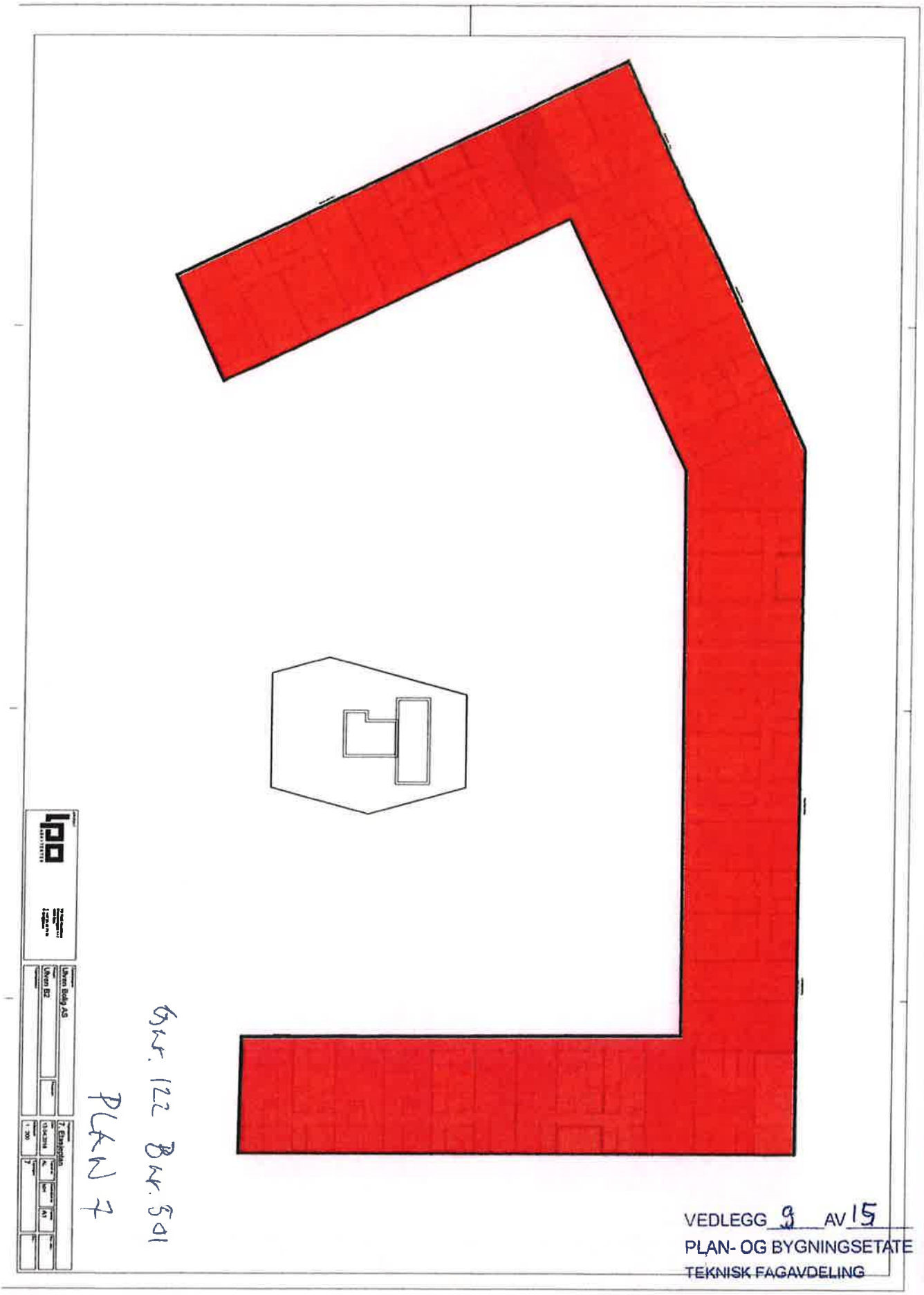
Uhren Belig AS
Uhren B2
5. Etasjeplan
13.04.2016
1 : 200
A1

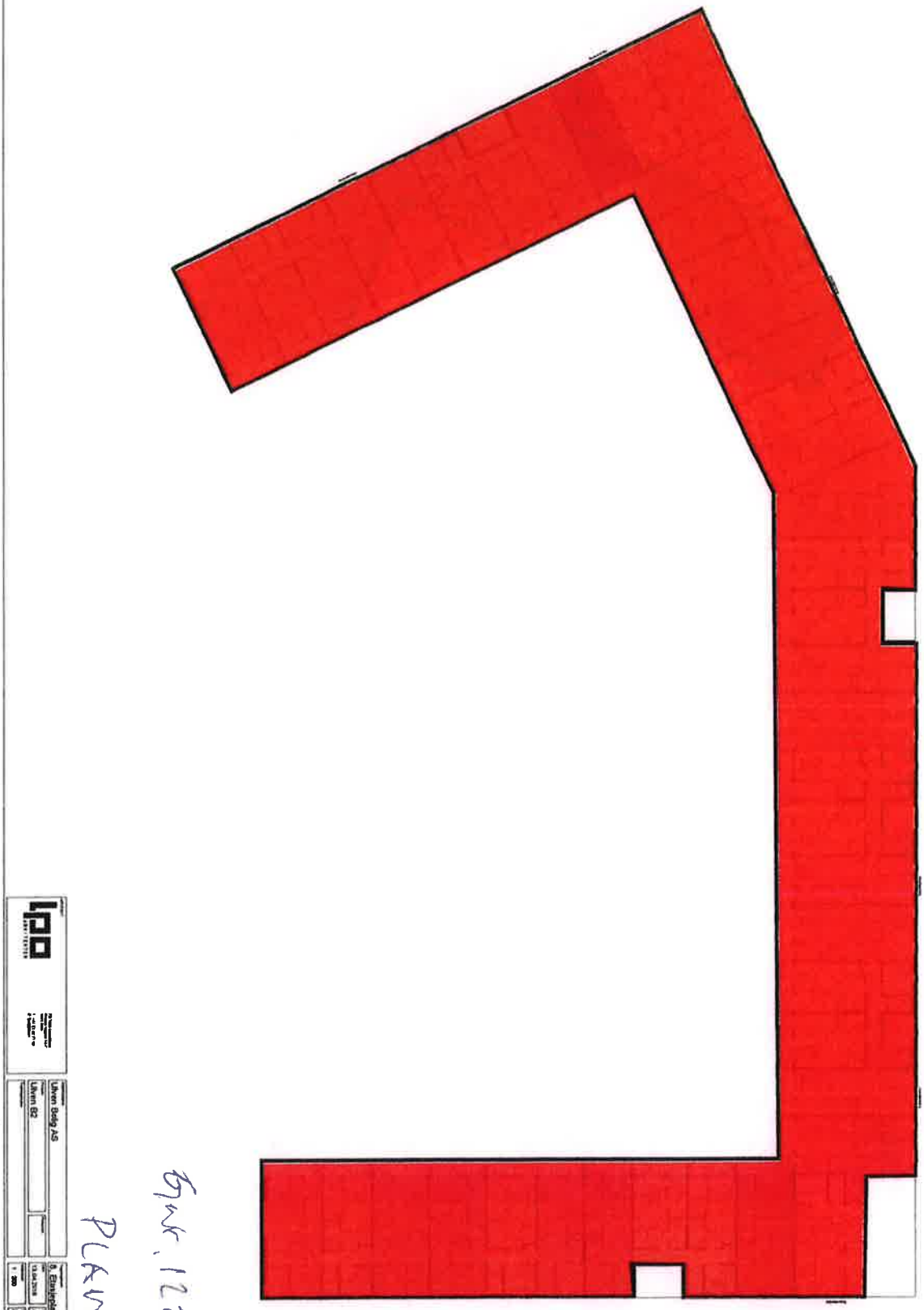
BNR. 122 BNR 501
PLAN 5

VEDLEGG 7 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 8 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

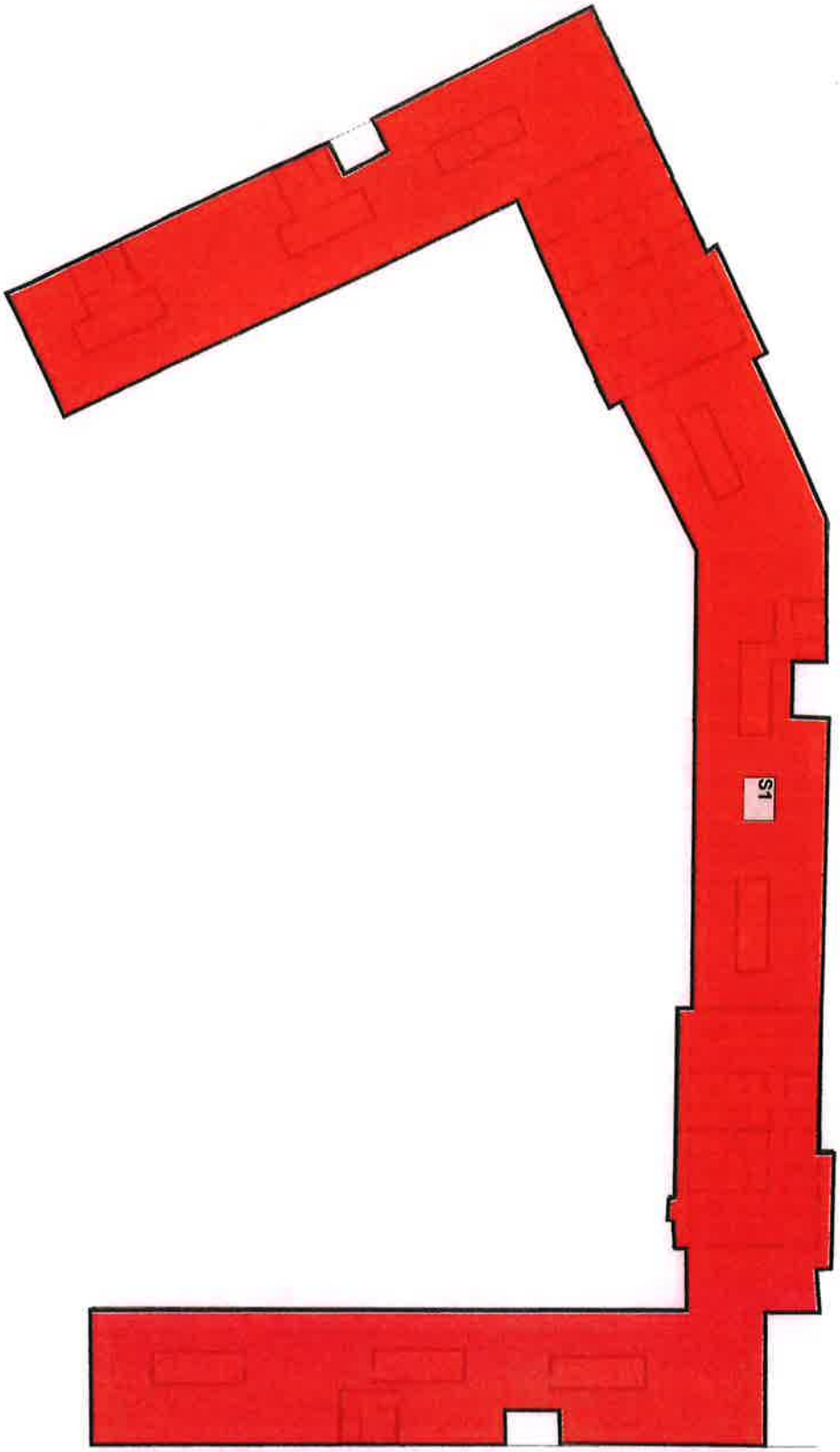

Gnr. 122 Bnr. 501
PLAN 7
Ulven Bolig AS
Ulven B2
7. Etasjeplan
VEDLEGG 9 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATE
TEKNISK FAGAVDELING



Gnr. 122 Bnr. 501

PLAN 8

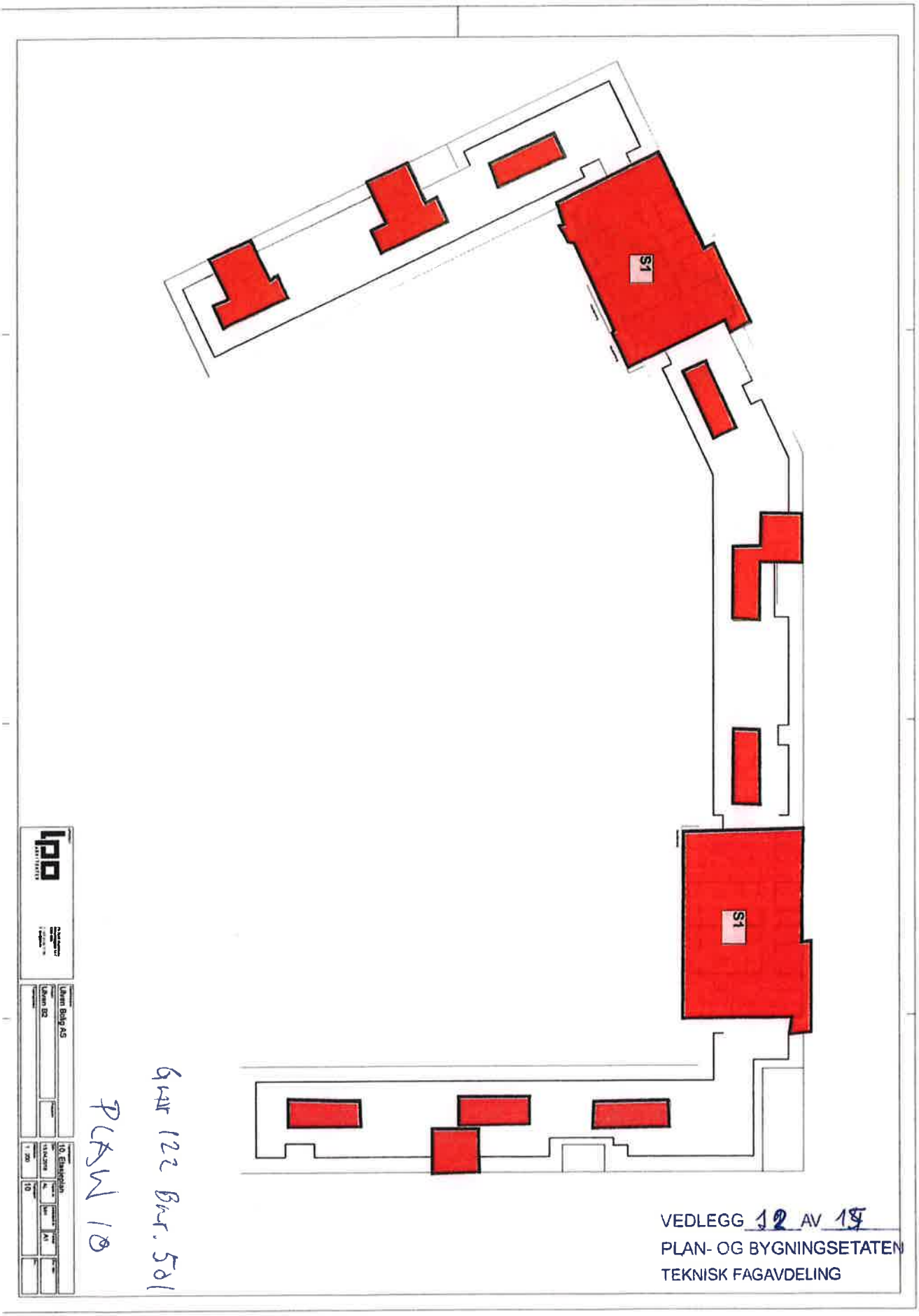
VEDLEGG 10 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

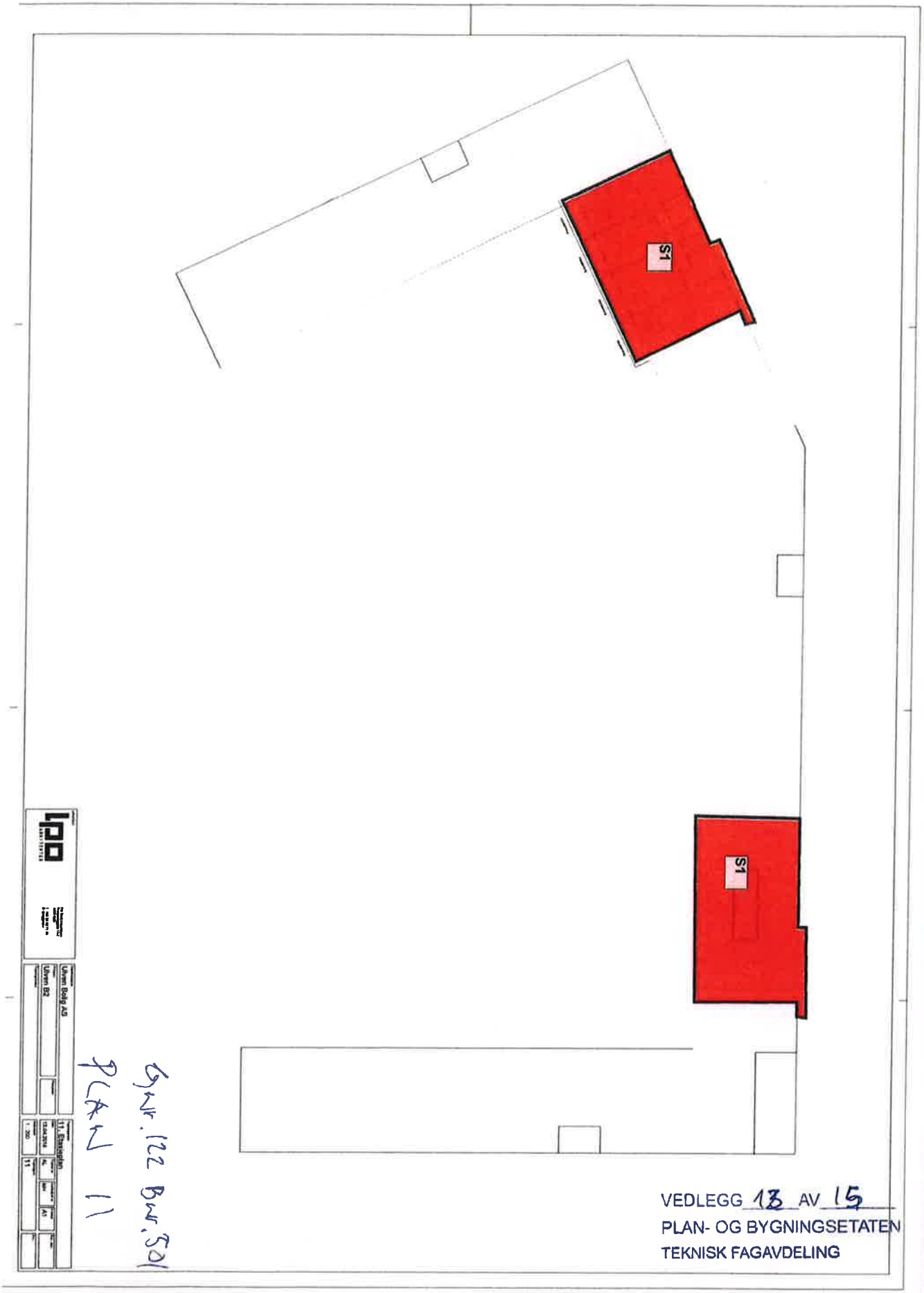


Uhren Bolig A3
Uhren B2
9. Etasjeplan
A1

GNR 122 BNR. 581
PLAN 9

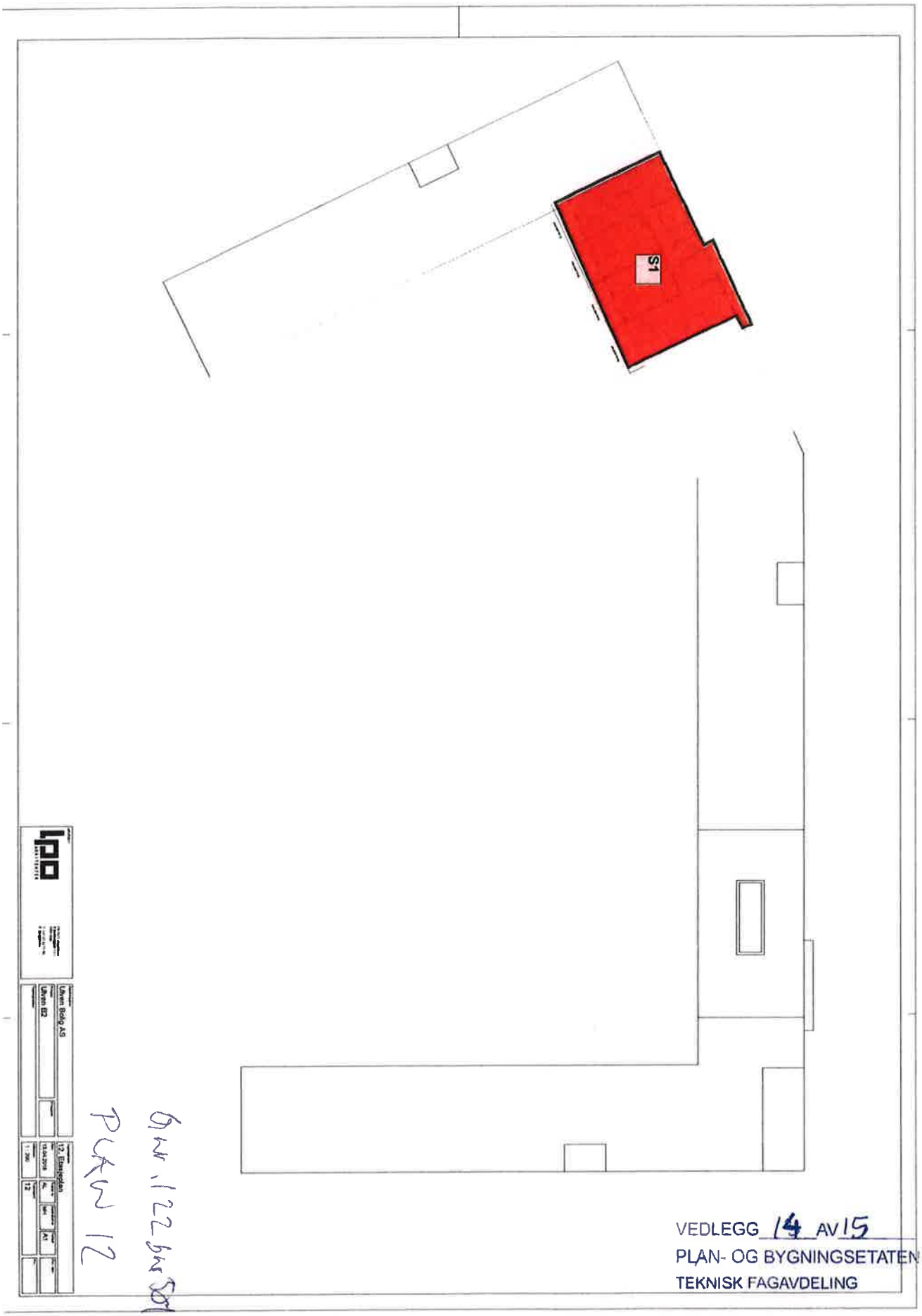
VEDLEGG 10 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


S1
S1
Ulvan Bolig AS
Ulvan B2
10. Elasjeplan
Gnr 122 Bnr. 501
PLAN 10
VEDLEGG 12 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

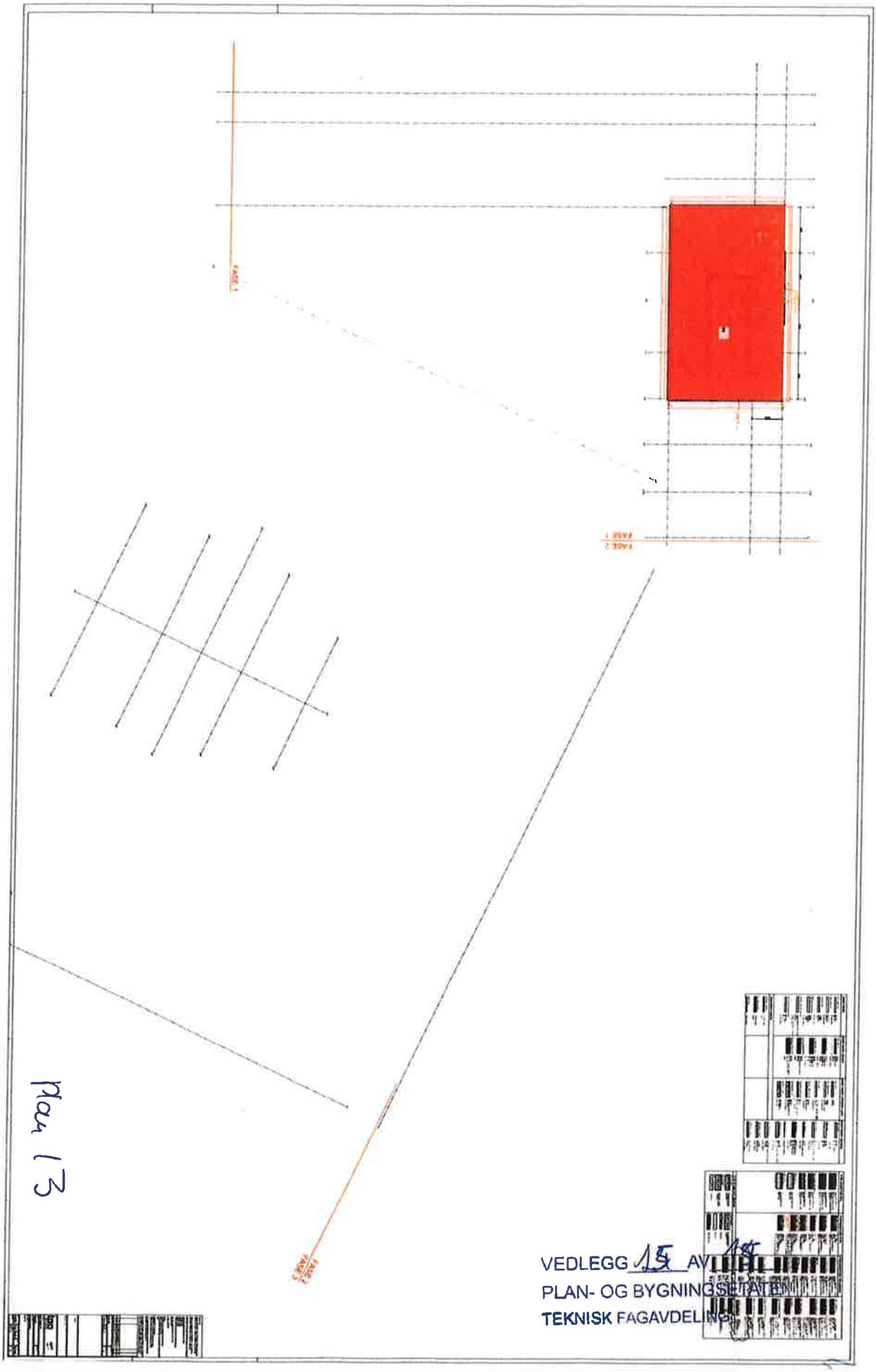


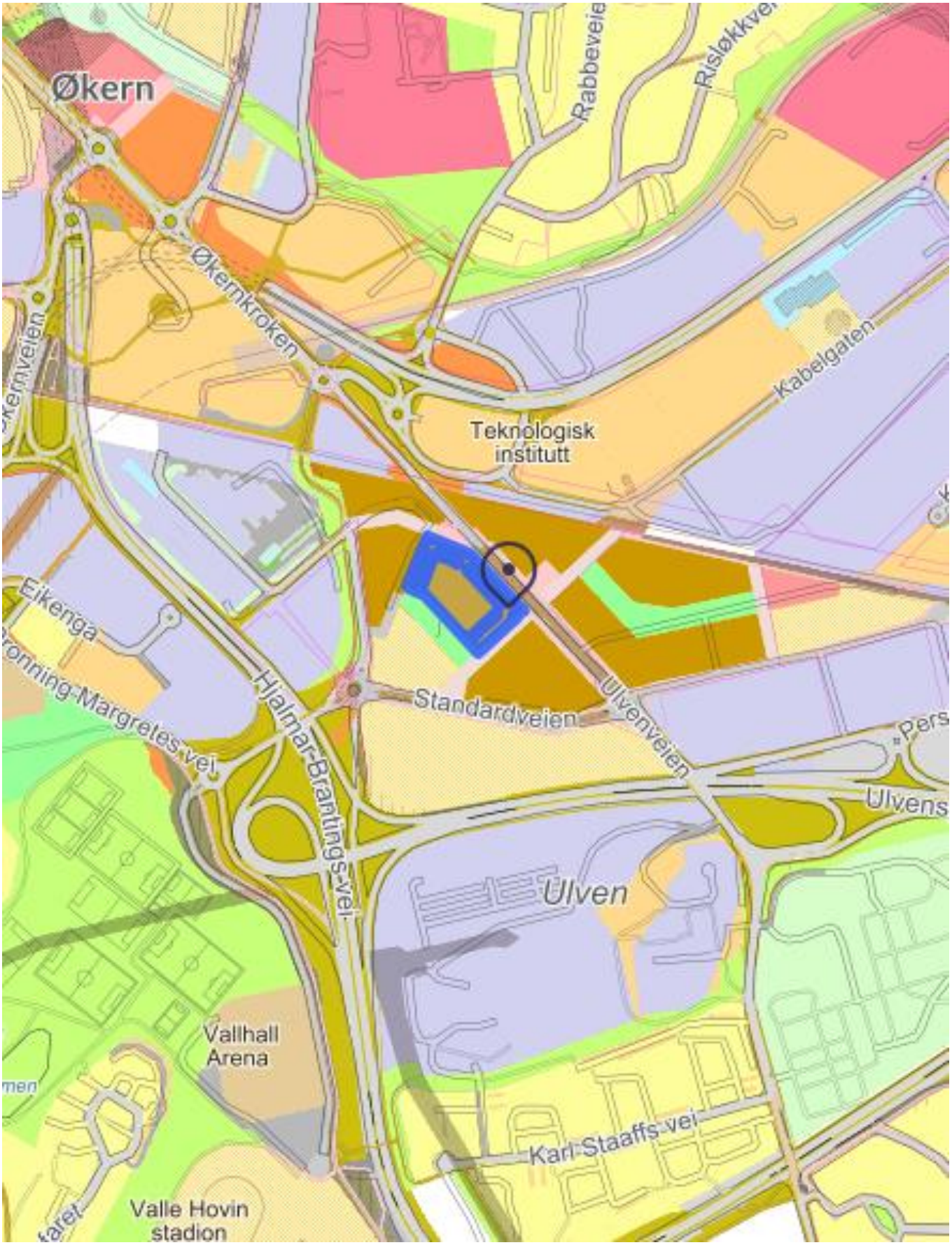
Gnr. 122 Bnr. 501
PLAN 11

VEDLEGG 13 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 14 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


FASE 1
FASE 2
FASE 3
Plan 13
VEDLEGG 15 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Økern
Rabbeveien
Risløkkveien
Økernkroken
Kabelgaten
Teknologisk institutt
Eikenga
Dronning Margretes vei
Hjalmar Brantings vei
Standardveien
Ulvenveien
Ulvens
Ulven
Vallhall Arena
Karl Staaffs vei
Valle Hovin stadion

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

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

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

Midlertidig brukstillatelse – Selma Ellefsens vei 3 - 7 - Ulvenveien

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

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for resten av boligene i feltet.

Gjenstående arbeider

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

Utomhus:

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

Rekkverk:

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

Takterrase del 3:

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

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

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

- Næringslokalene

Dispensasjon fra rekkefølgekrav om opparbeidelse av uteoppholdsarealer

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

Vilkår om antall barnehageavdelinger

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

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- driftstillatelse for heis

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

Vilkår for ferdigattest

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

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

Søk via byggesakens prosjektside

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

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

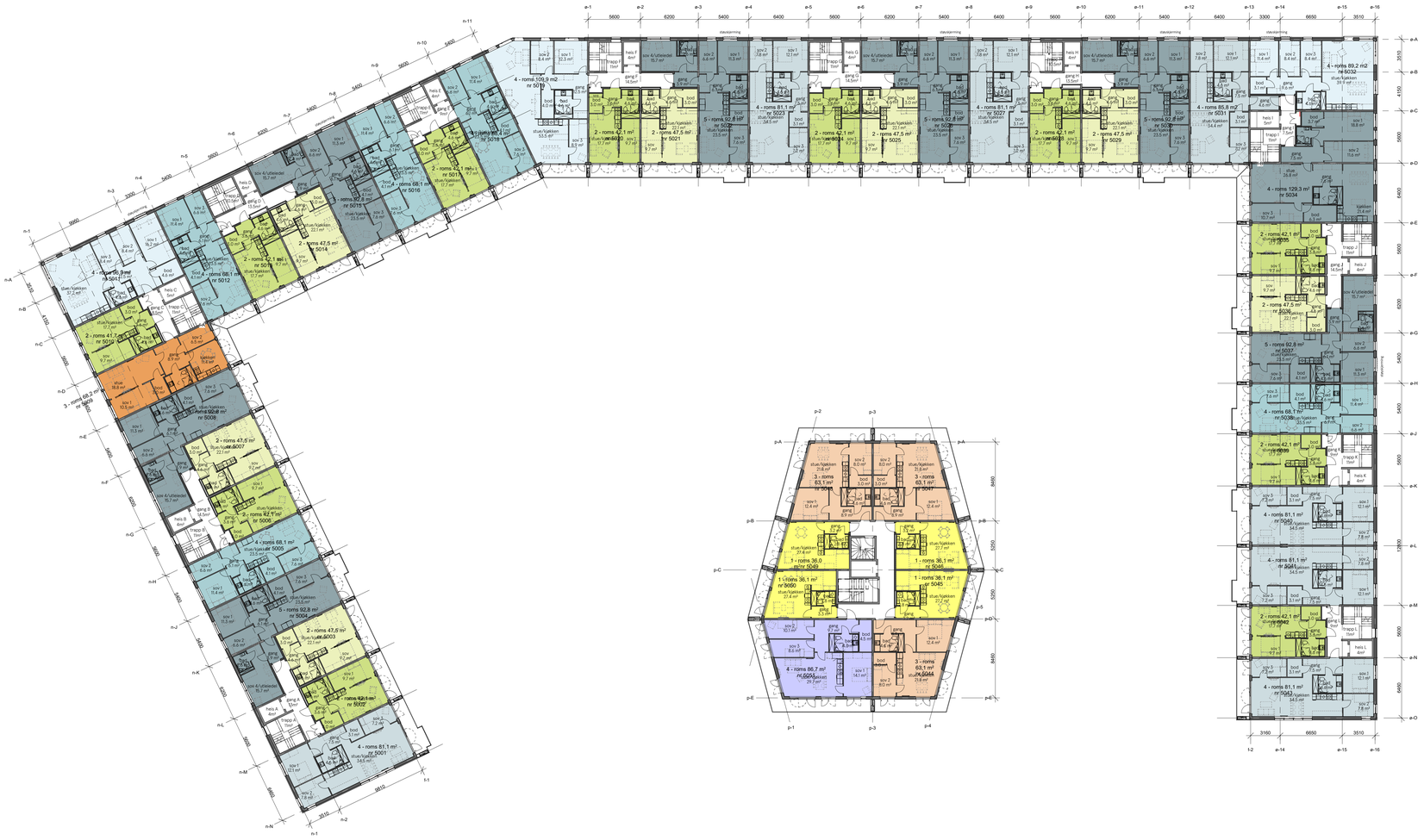
Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

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

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



Rev.	Date	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	25.10.2018	Igangsettingssøknad Begrenset kulte er byttet til Sov i Utleiedel	MH	MH

Prosjekt: Ulven B2

Prosjektnr.:

Målestokk: 1 : 200

Tegningsnr.: A20_05

Rev.: A

TILTAKSHAVER:

Ulven Bolig AS.

ENTREPRENØR:

Veidekke

ARKITEKT:

LPO ARKITEKTER

PB 7033 Majorstuen
Rosenborggata 19 C
0306 Oslo

T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver:

Ulven Bolig AS

Prosjekt: Ulven B2

Prosjektnr.:

Tegningsstatus: Rammesøknad

Tegningsnavn: Plan 05

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
23.03.2018	MH	MH	A1+	25.10.2018

Målestokk: 1 : 200

Tegningsnr.: A20_05

Rev.: A

Selma Ellefsens vei 3J

Nabolaget Hovin - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Økern Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Alna stasjon Linje L1	27 min 1.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.7 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser	14 min 1 km
Bryn skole (1-7 kl.) 370 elever, 27 klasser	21 min 1.5 km
Refstad skole (1-7 kl.) 494 elever, 35 klasser	21 min 1.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	23 min 1.6 km
Kuben videregående skole	5 min
Valle Hovin videregående skole	21 min

«Veldig fine, store grøntarealer. Hyggelige beboere. Nært alt!»

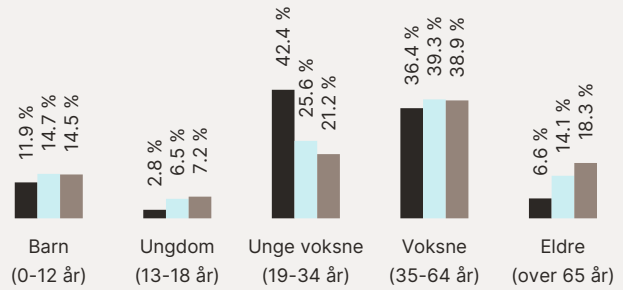
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ulvenparken barnehage (1-5 år) 82 barn	2 min 0.2 km
Teisentoppen barnehage (1-5 år) 181 barn	14 min 1 km
Økernly barnehage (1-5 år) 80 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Ulven	1 min
Matkroken Ulven PostNord, søndagsåpent	10 min 0.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

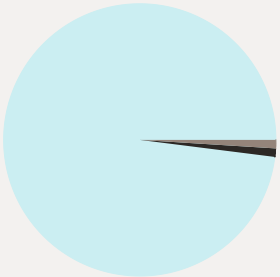
Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Sport

Kuben vgs. flebrukshall Aktivitetshall	6 min 0.4 km
Løren skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 0.9 km
PDL Center Oslo (Økern)	9 min
Sportytude Økern	11 min

Boligmasse



- 1% enebolig
- 98% blokk
- 1% annet

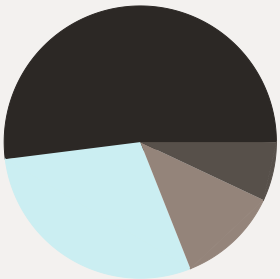
«Perfekt og koselig nabolag! Stille, rolig, god tilgang til offentlig transport, park rett ved, grøntområder i nabolaget og hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Ulven Torg	0 km
Apotek 1 Ulven	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 52% i barnehagealder
- 29% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 7% 16-18 år

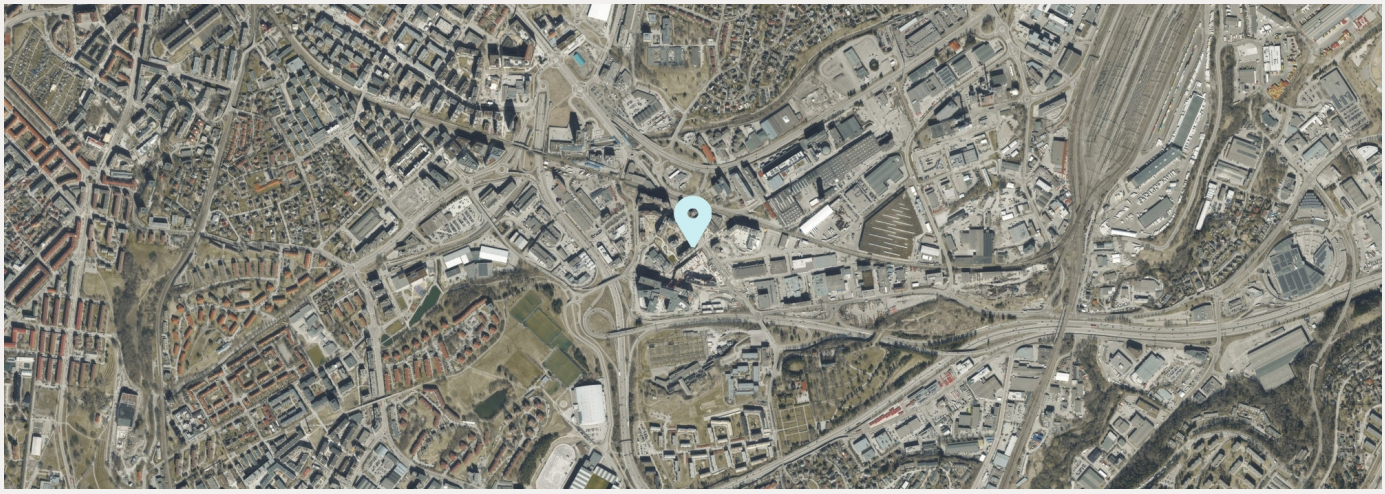
Familiesammensetning

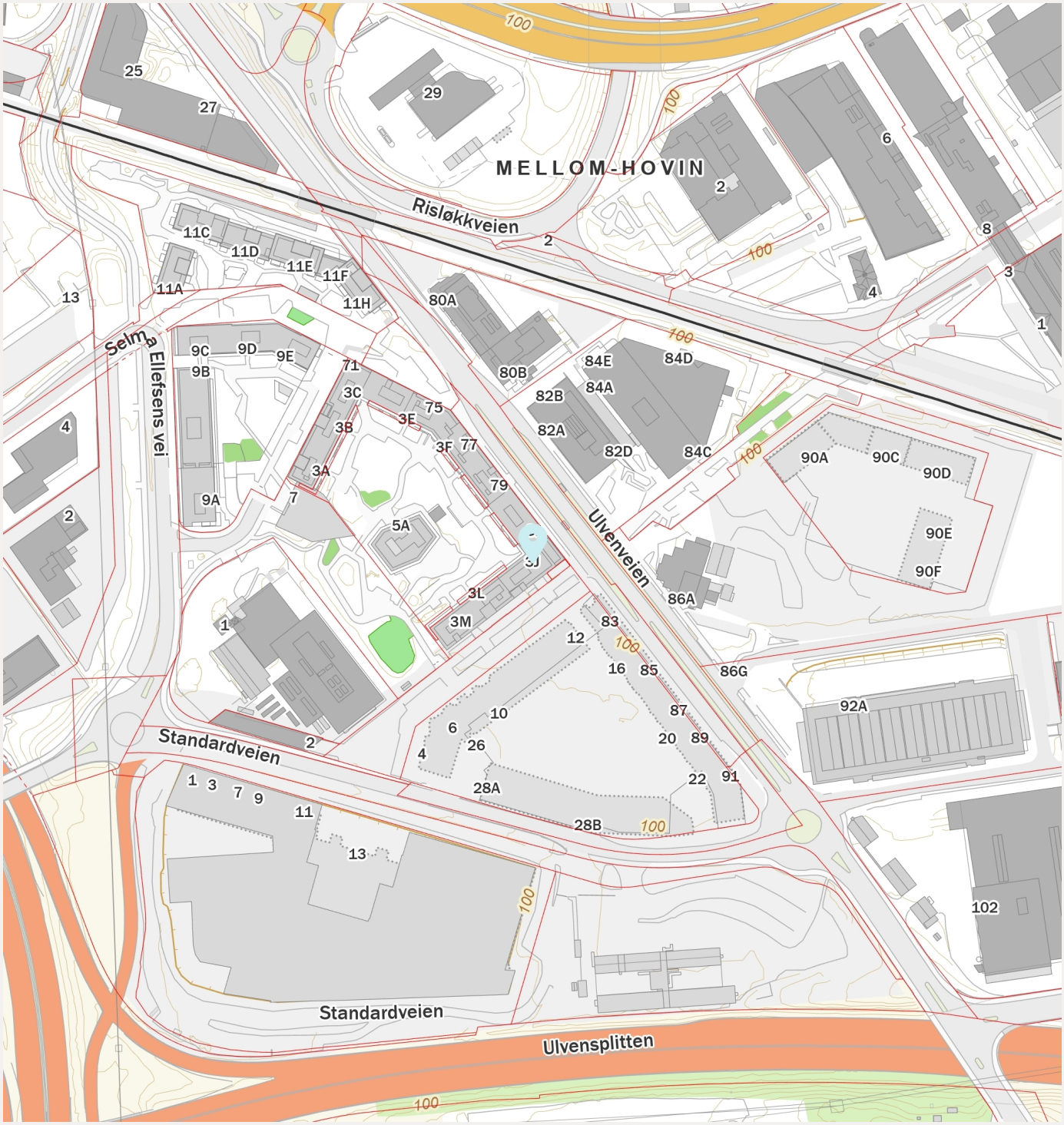
- Hovin
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Selma Ellefsens vei 3J

Nabolaget Hovin - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Økern Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Alna stasjon Linje L1	27 min 1.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.7 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 743 elever, 38 klasser	14 min 1 km
Bryn skole (1-7 kl.) 370 elever, 27 klasser	21 min 1.5 km
Refstad skole (1-7 kl.) 494 elever, 35 klasser	21 min 1.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	23 min 1.6 km
Kuben videregående skole	5 min
Valle Hovin videregående skole	21 min

«Veldig fine, store grøntarealer. Hyggelige beboere. Nært alt!»

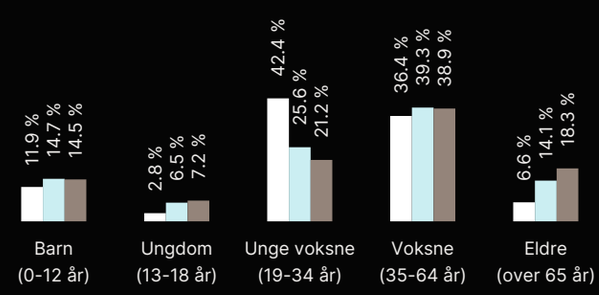
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ulvenparken barnehage (1-5 år) 82 barn	2 min 0.2 km
Teisentoppen barnehage (1-5 år) 181 barn	14 min 1 km
Økernly barnehage (1-5 år) 80 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Ulven	1 min
Matkroken Ulven PostNord, søndagsåpent	10 min 0.7 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024