PRIVATMEGLEREN
PARK

SELMA ELLEFSENS VEI 11
F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

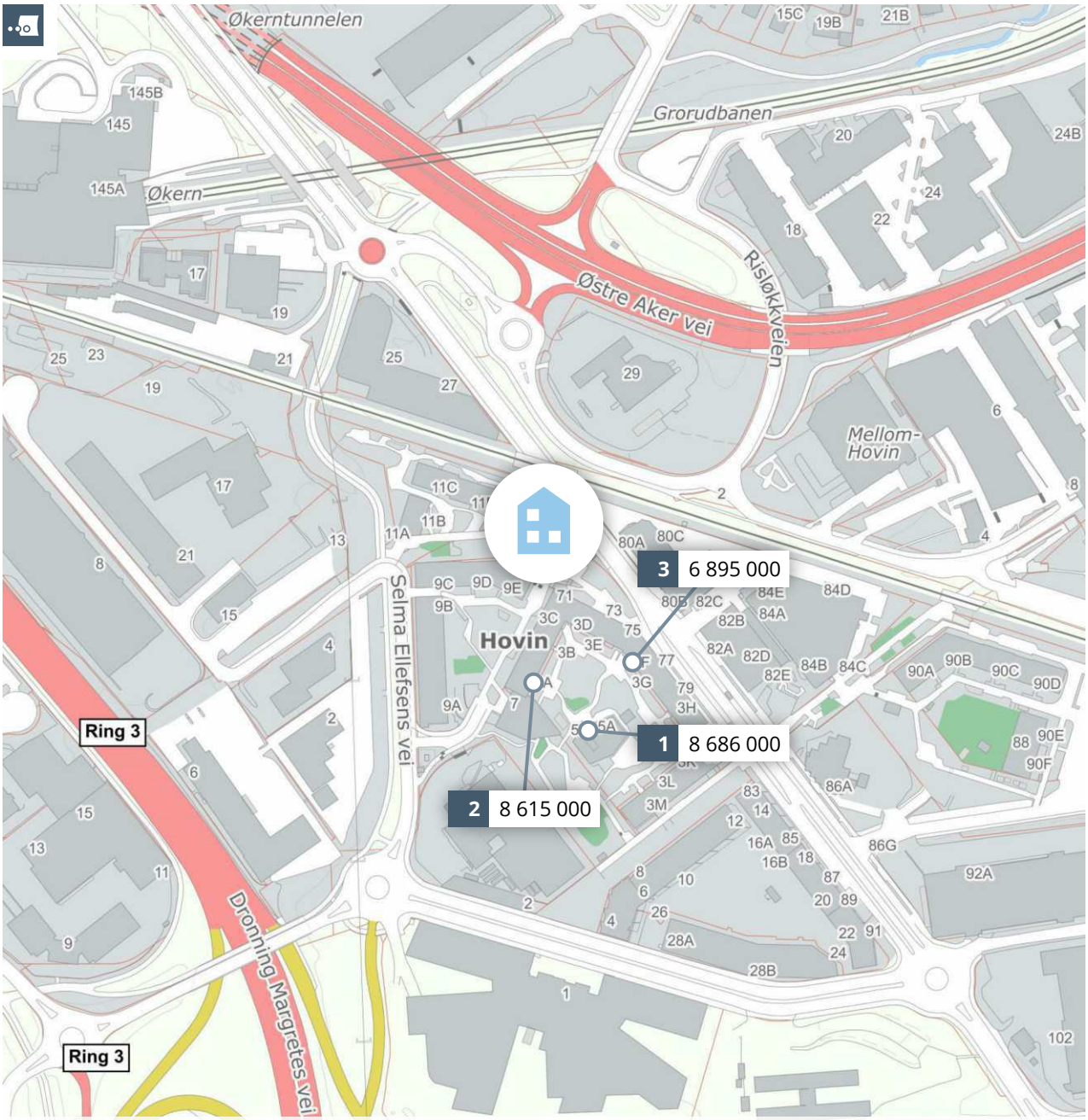
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SELMA ELLEFSENS VEI 11 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 05.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Isalinn Dotseth.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Selma Ellefsens vei 11 F, 0581 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 122 BNR 407 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDRE HOVIN

Verdivurdert til

6 300 000

0	6 300 000	92 647
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	5 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	4 441
Formue	25 069
Soverom	2
Etasje	7

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Selma Ellefsens vei 5 B 88 m²	2021	5. etg	3 sov	17.03.2026	4 050 000	**4 500 000**	4 186 000	8 686 000	**98 705**
2	Selma Ellefsens vei 3 A 93 m²	2021	7. etg	3 sov	27.08.2026	3 225 000	**3 050 000**	5 565 000	8 615 000	**92 634**
3	Selma Ellefsens vei 3 F 68 m²	2021	8. etg	3 sov	03.08.2026	2 060 000	**2 660 000**	4 235 000	6 895 000	**101 397**

En moderne 3-roms beliggende høyt og luftig i 7. etasje m/heisadkomst. Boligen har en solrik balkong og tilgang til felles takterrsse med fantastisk utsikt. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, to soverom, bad og innvendig bod.

Det er kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og grønne friområder. Her bor du i en ny og spennende bydel!

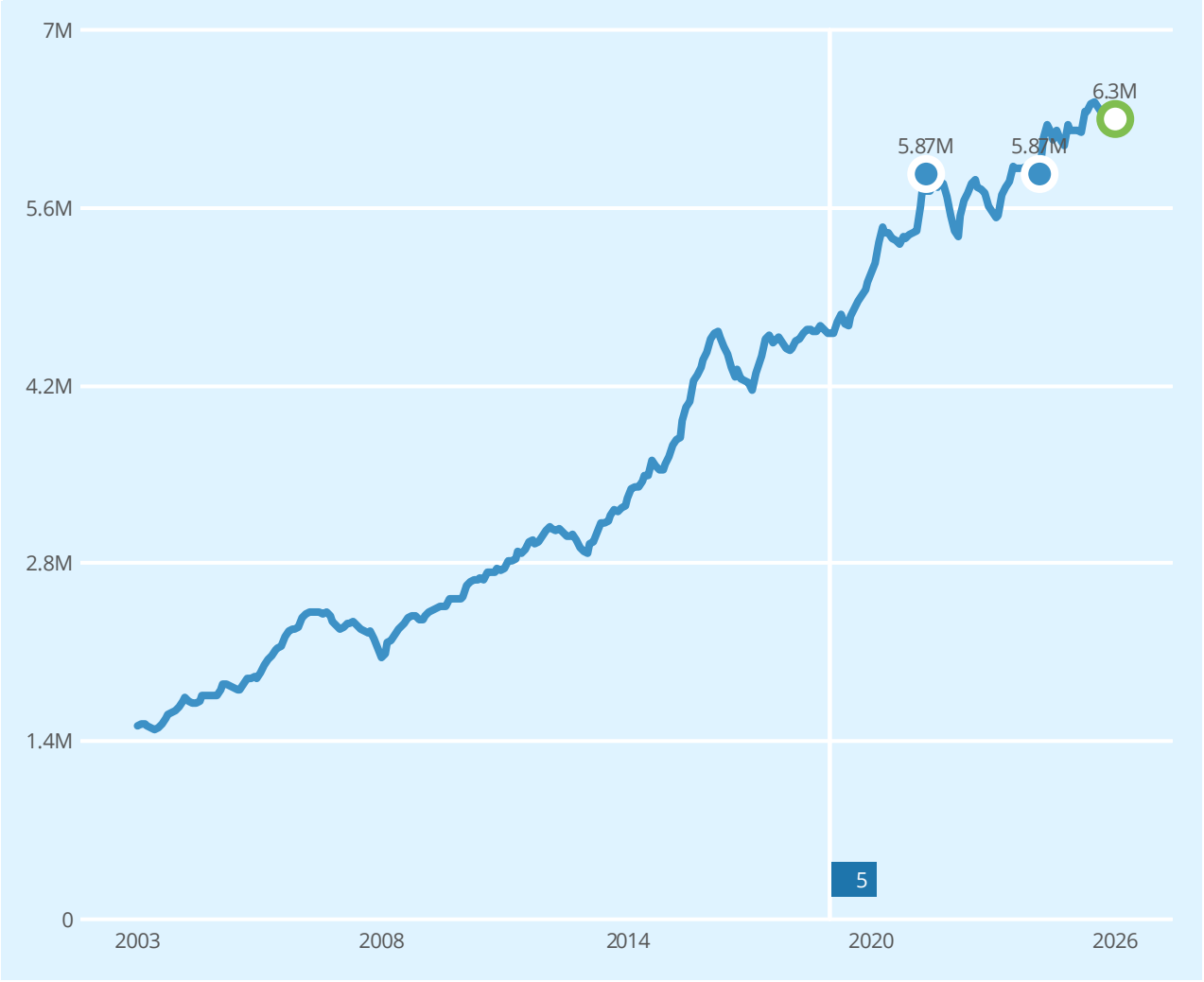
Høydepunkter:
- Moderne 3-roms
- Solrik balkong på 9 kvm
- A-konto oppvarming/varmtvann
- Vannbåren gulvvarme
- Mulighet for kjøp av p-plass m/el i felles garasje
- Felles takterrasse med 360° utsikt
- Nærhet til offentlig transport, butikker, kafeer
- Økern T-bane like ved - ca. 10 min til sentrum
- Nybygg garanti til 2027

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.10.2024	10.12.2024	03.02.2025	2 430 000	2 300 000	3 570 000	5 870 000	
07.06.2022	07.06.2022	07.06.2022	-	1 630 000	3 570 000	5 200 000	6
27.02.2022	08.03.2022	17.06.2022	2 130 000	2 300 000	3 571 000	5 871 000	

6 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i NORDRE HOVIN grunnkrets nå

24
leiligheter til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 604 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
121
dager

Leiligheter solgt i NORDRE HOVIN grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

6.5M
6 383 000 Prisantydning i snitt
6 328 000 Salgspris i snitt
6.2M

Solgt i snitt i løpet av
255
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

92 647 Selma Ellefsens vei 11 F
Totalpris 6 300 000
92 133 NORDRE HOVIN grunnkrets
i snitt siste 3 mnd

86 853 Bjerke bydel i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260510
Addresse	Selma Ellefsens vei 11 F		
Postnr.	0581	Sted	OSLO
Selgers navn	Didrik Knapperholen Borten		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.02.2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

20 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – 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 følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato: 01.10.2026

Signert av: *Didrik Knapperholen Borten*

Initialer selger:
D B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Leilighet i 7. Etasje
Selma Ellefsens vei 11 F, 0581 OSLO
OSLO kommune
gnr. 122, bnr. 407
Andelsnummer 129

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



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2724 **PropCloud ref nr:** OE1958

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS **Vår ref:** Felix Green PM Park

OBM Bygg og Takst AS

Norsk takst

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig

Ole Bjørn Mofossbakke

Uavhengig Takstingeniør

post@obmbyggtakst.no

478 29 381

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no

33 19 98 59

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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 skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 7. etasje i nyere boligbygg med flere boenheter, oppført i 2022. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bygget. På befaringsdagen ble det påvist en mindre lekkasje i rørskap, som er eneste avvik. Det vises til rapportens enkelte punkter.

Leilighet i 7. Etasje - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Det er vinduer med isolerglass fra 2020.
Entrédøren er brann- og lydklassifisert. Balkongdøren er malt tre med isolerglass fra 2020.
Leiligheten har en balkong i betongkonstruksjon på ca. 9 m².
Rekkverket ble målt til over 1,2 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett. Veggene har malte plater, og himlingen har malte plater samt malte etasjeskillere i betong.
I følge NGUs aktsomhetskart for radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Badet er fra byggeåret.
Badet er fra 2022 og inngår i en nyere leilighet i boligselskap. For leiligheten foreligger midlertidig brukstillatelse, ettersom ferdigattest for bygget ikke foreligger ennå. I henhold til NS 3600:2025+AC:2026 tabell 1, rad (1) Nyere bolig (0-5 år gammel), aksepteres midlertidig brukstillatelse som dokumentasjon der ferdigattest ikke foreligger, og dokumentasjonskravet for tettesjiktet (A.2.1.9.1, alternativ 1) anses dermed oppfylt.
Videre foreligger SINTEF Teknisk Godkjenning (TG 2453) for den prefabrikkerte baderomskabinen, jf. synlig godkjenningsmerke i produktet. Dette utgjør ytterligere dokumentasjon for badet.

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt på vegg og gulv, samt plastsluk.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon med tilluft under dørblad.
Hulltaking er ikke utført, da badet er en prefabrikkert baderomskabin, jf. unntaket i NS 3600:2025 punkt A.2.1.8 pkt. 5. Det er i stedet foretatt overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige steder, uten at det ble registrert unormale utslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med oppvaskkum i stål. Det er integrerte hvitevarer og annet utstyr som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskapet.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er balansert ventilasjon.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Det er vannbåren varme i alle gulv, bortsett fra på soverommene.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 7. Etasje

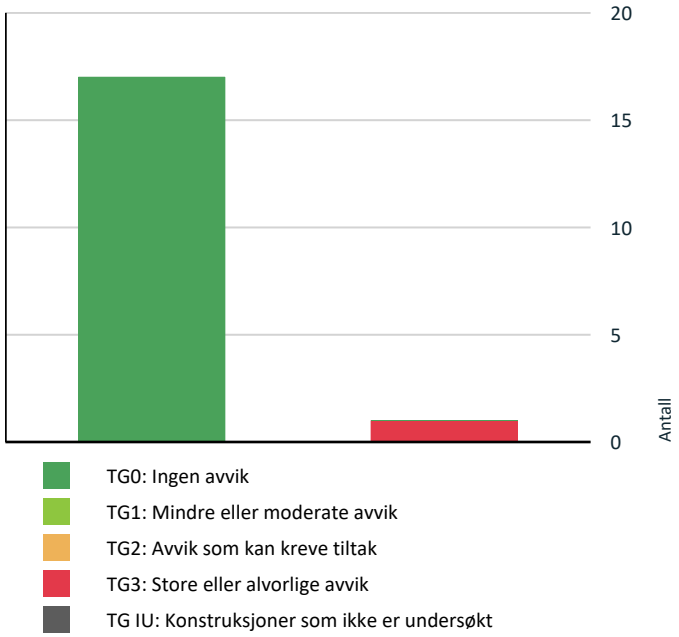
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger midlertidig brukstillatelse utstedt av Plan- og bygningsetaten i Oslo datert 29.06.2022.

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

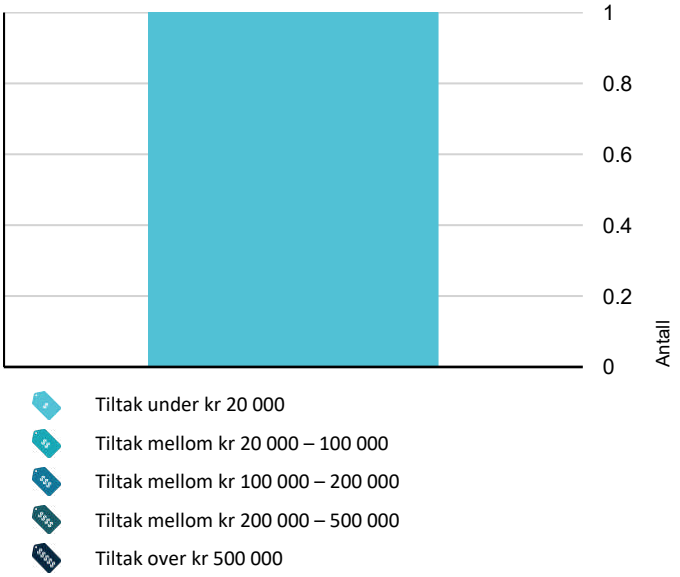
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten dekker forskriftens minstekrav til hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og hvordan undersøkelsene skal gjennomføres. Rapporten er derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av alle deler av eiendommen eller en generell kontroll av om bygningen oppfyller alle offentligrettslige krav. Som ledd i den bygningssakkyndiges profesjonsansvar og krav til faglig forsvarlig oppdragsutførelse kan enkelte supplerende forhold likevel være omtalt. Dette gjelder utvalgte forhold som var synlige ved den ordinære befaringen, og som etter en faglig vurdering kan ha vesentlig betydning for kjøper, blant annet med hensyn til skadeutvikling, funksjon, sikkerhet, helse eller miljø. At slike forhold er omtalt, innebærer ikke at undersøkelsesomfanget er utvidet til en fullstendig tilstandsvurdering av alle tilsvarende forhold eller bygningsdeler.

Tilstandsanalysen omfatter kun de bygningene, bygningsdelene og rommene som fremgår av rapporten. Bygninger eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg, som garasje, bod og lignende, kan være enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling uten at dette innebærer at det er utført en tilstandsvurdering. Oppdraget er utført av en ekstern og uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten bindinger som kan påvirke den faglige vurderingen. Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene i rapporten er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen.

Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget forskrift til avhendingslova krever. I rom og på overflater uten obligatoriske undersøkelsespunkter registreres hovedsakelig synlige avvik som var tilgjengelige ved befaringen. Undersøkelsen er hovedsakelig visuell. Tepper, lette møbler og inventar kan flyttes når det er nødvendig og praktisk mulig, mens tunge eller fastmonterte møbler og innredninger normalt ikke flyttes eller demonteres. Det foretas ikke systematisk oppmåling av alle gulv for å kartlegge skjevheter eller ujevnheter. Påkrevde eller utførte kontrollmålinger fremgår under aktuell bygningsdel. Kjøper anbefales å undersøke gulv og øvrige overflater etter at boligen er tømt. Materialopplysninger bygger på visuell vurdering og informasjon fra eier. Destruktive undersøkelser og materialanalyser utføres bare når det fremgår av rapporten. Materialer regnes som antatte når de ikke kan fastslås visuelt. Sjakter, krypkjellere, loft, knekott, kryprom, hulrom og andre skjulte eller vanskelig tilgjengelige bygningsdeler skal så langt mulig være tilgjengelige før befaringen. Det samme gjelder under eller bak hvitevarer, dusjkabinett, innredninger og inventar. Eier/selger er informert i ordrebekreftelsen. Dersom nødvendig adkomst mangler eller området er blokkert, undersøkes det normalt ikke. Begrensningen opplyses i rapporten, og bygningsdelen kan angis som ikke undersøkt. Den bygningssakkyndige kan ikke forventes å avdekke skjulte eller utilgjengelige skader og avvik. Eier/selger skal opplyse om kjente eller tidligere forhold, herunder fukt, lekkasjer, råte, muggsopp og skadedyr. Manglende adkomst begrenser undersøkelsesgrunnlaget, men den bygningssakkyndige skal dokumentere begrensningen. Skjulte eller ikke undersøkte områder medfører økt usikkerhet og bør betraktes som risikoområder. Kjøper anbefales å få dem nærmere undersøkt før kjøp.

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 7. Etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 7. ETASJE

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår er funnet i tidligere salgsoppgave

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er vinduer med isolerglass fra 2020.



TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédøren er brann- og lydklassifisert. Balkongdøren er malt tre med isolerglass fra 2020.





TG 0 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har en balkong i betongkonstruksjon på ca. 9 m².
Rekkverket ble målt til over 1,2 meter.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Gulvet er parkett. Veggene har malte plater, og himlingen har malte plater samt malte etasjeskillere i betong.

Radon

Beskrivelse

I følge NGUs aktsomhetskart for radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.



VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Badet er fra byggeåret.

Tilstandsrapport



7. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er fra 2022 og inngår i en nyere leilighet i boligselskap. For leiligheten foreligger midlertidig brukstillatelse, ettersom ferdigattest for bygget ikke foreligger ennå. I henhold til NS 3600:2025+AC:2026 tabell 1, rad (1) Nyere bolig (0-5 år gammel), aksepteres midlertidig brukstillatelse som dokumentasjon der ferdigattest ikke foreligger, og dokumentasjonskravet for tettesjiktet (A.2.1.9.1, alternativ 1) anses dermed oppfylt.

Videre foreligger SINTEF Teknisk Godkjenning (TG 2453) for den prefabrikkerte baderomskabinen, jf. synlig godkjenningsmerke i produktet. Dette utgjør ytterligere dokumentasjon for badet.

7. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

7. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme.

7. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt på vegg og gulv, samt plastsluk.



Tilstandsrapport

7. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

7. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon med tilluft under dørblad.





7. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da badet er en prefabrikkert baderomskabin, jf. unntaket i NS 3600:2025 punkt A.2.1.8 pkt. 5. Det er i stedet foretatt overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige steder, uten at det ble registrert unormale utslag.

KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat med oppvaskkum i stål. Det er integrerte hvitevarer og annet utstyr som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Hvitevarene er ikke funksjonstestet.

Kjøkkenet har vannstopper og komfyrvakt.



Tilstandsrapport

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskapet.
Stoppekranene i skapet fungerer.

Vurdering av avvik:

• På befaringsdagen ble det påvist en mindre lekkasje fra en kobling/innretning i rørskapet som utløste den automatiske vannstopperen i leiligheten. Lekkasjen kom etter at stoppekraner ble funksjonstestet, og nåværende eier har ikke opplevd dette før. Eier opplyser om at andre beboere i bygningen har rapportert om samme problem.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontakte rørlegger for kontroll og utbedring av aktuell kobling/innretning i rørskapet. Det bør også avklares med boligselskapet om lignende feil i andre enheter er utbedret eller undersøkt nærmere, da dette kan indikere en gjennomgående utfordring med denne type installasjon i bygget.

Tilstandsgrad 3 medfører etter forskrift til avhendingslova krav om kostnadsestimat for utbedring, uavhengig av hvem som dekker kostnaden. Eier opplyser at forholdet omfattes av reklamasjonsrett overfor borettslaget innenfor gjeldende nybyggsgaranti, og at utbedring vil bli utført av borettslaget uten kostnad for andelseier.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Tilstandsrapport

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 0 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i alle gulv, bortsett fra på soverommene.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er fortsatt garanti på elanlegget.

Anlegget er helt nytt fra 2022. Samsvarserklæring er ikke fremlagt for takstmannen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som kan innebære økt risiko for feil, redusert sikkerhet og problemer ved senere eierskifte.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som kan innebære økt risiko for feil, redusert sikkerhet og problemer ved senere eierskifte.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

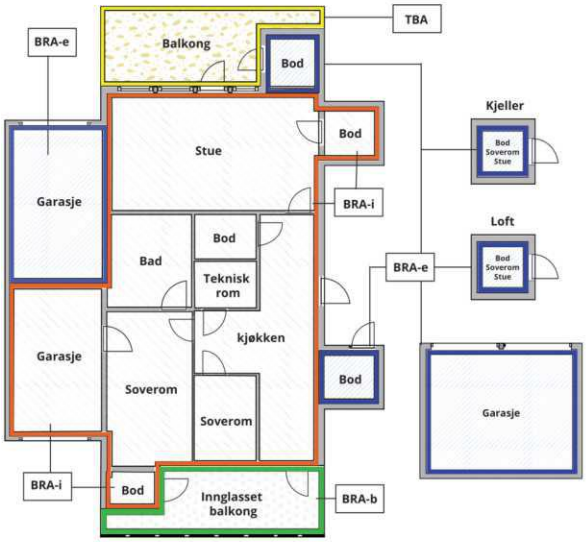
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i 7. Etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. Etasje	68			68	9
Kjeller		5		5	
SUM	**68**	**5**			**9**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7. Etasje	Entré, bod/teknisk, bad, soverom, soverom 2, stue/spisestue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Følgende bodareal er ikke oppmålt på befaringsdagen på grunn av manglende tilgang (nøkkel var ikke tilstede). Arealet er hentet ifra tidligere salgsoppgave som målte boden til 5,1m2. Boden er ikke sett på befaringsdagen.

Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Takhøyden i stua ble målt til ca. 2,5m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse utstedt av Plan- og bygningsetaten i Oslo datert 29.06.2022.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten er helt ny i 2022.

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør
	Didrik Knapperholen Borten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	407		0	5606.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Selma Ellefsens vei 11 F

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0704/ULVEN T BORETTSLAG	923400680	H0704		Borten Didrik Knapperholen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

129

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av et flott samfunn med store grøntområder og med nærhet til alt du trenger i hverdagen. Det er også et godt kollektivtilbud i nabolaget, med hyppige avganger. T-banen på Økern er kun en kort rusletur unna.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18. Ta E6 til Ulvenveien i Gamle Oslo. Ta avkjøringen 38 fra E6. Ta Standardveien til Selma Ellefsens Vei i Bydel Bjerke

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.06.2022	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	01.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Selma Ellefsens vei 11F, 0581 OSLO**	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270258**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300741699**
Gårdsnummer **122**	Bruksnummer **407**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **9 732,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **9 732,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **59,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **87,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **856 144 kWh**

Selma Ellefsens vei 11F, 0581 OSLO

Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Bygg iht. TEK17

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Attesten gjelder for følgende enheter (38)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0201	2	0	87
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0202	2	0	86
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0203	2	0	85
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0204	2	0	84
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0301	2	0	96
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0302	2	0	95
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0303	2	0	94
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0304	2	0	93
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0401	2	0	105
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0402	2	0	104
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0403	2	0	103
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0404	2	0	102
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0501	2	0	114
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0502	2	0	113
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0503	2	0	112

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0504	2	0	111
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0601	2	0	123
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0602	2	0	122
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0603	2	0	121
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0604	2	0	120
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0701	2	0	132
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0702	2	0	131
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0703	2	0	130
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0704	2	0	129
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0801	2	0	141
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0802	2	0	140
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0803	2	0	139
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0804	2	0	138
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0901	2	0	148
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0902	2	0	147
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H0903	2	0	146
Selma Ellefsens vei	300741699	H0904	2	0	145

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
11F					
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H1001	2	0	155
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H1002	2	0	154
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H1003	2	0	153
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H1004	2	0	152
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H1101	2	0	159
Selma Ellefsens vei 11F	300741699	H1102	2	0	158

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2021
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 2016
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.0.34.03
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Dato for beregning	
Klimastasjon	Oslo
Korreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsdato	
Dato	13.03.2026
Beskrivelse	

Bygningskategori i henhold til tabell T.1 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	5 731,36 m²
Areal tak	1 330,00 m²
Areal gulv	1 330,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	2 116,08 m²
Oppvarmet BRA	9 732,00 m²
Oppvarmet luftvolum	24 038,00 m²
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,01 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,74 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	50,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,44 h^{-1}
Lekkasjetall dato	29.09.2021
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,44
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	85 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,70 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr i driftstiden	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	10,53 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	13,14 kWh/(m²·år)

Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,98	2,61
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,95	97,39
		Inndata
Installert effekt		132,75
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		21,00

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfakorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

Type	Primær energifaktor	Co2 faktor	Energikostnad	Annen vekting
Levert elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00
Fossil olje	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossil gass	1,90	0,00	0,00	1,90
Fossilt fastbrensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Bio olje	0,37	0,00	0,00	0,37
Bio gass	0,37	0,00	0,00	0,37
Bio fastbrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Fjernvarme	0,43	85,00	0,70	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

	Varmetapspost	**Varmetapstall**
1	Vegger	0,11 W/(m²·K)
2	Tak	0,02 W/(m²·K)
3	Gulv	0,02 W/(m²·K)
4	Vinduer og dører	0,22 W/(m²·K)
5	Kuldebroer	0,09 W/(m²·K)
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,46 W/(m²·K)**
6	Infiltrasjon	0,03 W/(m²·K)
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,48 W/(m²·K)**
7	Ventilasjon	0,08 W/(m²·K)
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**0,57 W/(m²·K)**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)]	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Romoppvarming	17,50	2,77	20,27	0,95	21,35
Ventilasjonsvarme	1	0	1	1,0	1
Varmtvann	25	3	28	0,9	30
Romkjøling	0	0	0	0,0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0,0	0
Vifter	6	0	6	1,0	6
Pumper	0	0	0	1,0	0
Belysning	11	0	11	1,0	11
Teknisk utstyr	18	0	18	1,0	18
Totalt	**80**	**6**	**85**	**-**	**88**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år))
Levert energi	Levert elektrisitet	359 867	37
	Levert fossil olje	0	0
	Levert fossil gass	0	0
	Levert fossil fast brensel	0	0
	Levert bioolje	0	0
	Levert biogass	0	0
	Levert bio fast brensel	0	0
	Totalt levert brensel	0	0
	Levert fjernvarme	496 278	51
	Levert fjernkjøling	0	0
	Andre levert energibærere	0	0
	Totalt levert energi	856 144	88
Eksportert energi	Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport	0	0
Levert energi	Totalt netto levert energi	856 144	88

Elektrisk energibudsjett energi henhold til tabell 12.B i NS3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
El-spesifikke energiposter	346 976	36
Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	12 891	1
Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0
Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0
Egenprodusert elektrisitet til egenbruk	0	0
Levert elektrisitet	359 867	37
Egenprodusert elektrisitet til eksport	0	0
Netto levert elektrisitet	359 867	37

Vektet levert energi / primærenergi for bygningen henhold til tabell 16 i NS3031:2025

Energikilde	Levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor/primærenergi-faktor	Vektet levert energi / primærenergi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
Levert elektrisitet	36,98	1,00	36,98
Levert fosils olje	0,00	1,00	0,00
Levert fosil gass	0,00	1,00	0,00
Levert fosilt fast brensel	0,00	1,00	0,00
Levert bioolje	0,00	0,45	0,00
Levert biogass	0,00	0,45	0,00
Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
Levert Totalt brensel	0,00	1,00	0,00
Levert fjernvarme	50,99	0,45	22,95
Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00

Totalt resultat

Størrelser	Verdi
Sum klimakorrigert spesifik vektet levert energi	59,93 kWh/(m²·år)
Totalt klimakorrigert levert energi	583 191,75 kWh

Ingen målt energibruk rapportert

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Therese Kobbeltvedt
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: therese.kobbeltvedt@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260510 . Vår ref.: 0729-1-7018 Dato: 18.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ulven T Borettslag
Organisasjonsnr:	923400680
Andelseier:	Borten, Didrik Knapperholen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	7018
Adresse:	Selma Ellefsens Vei 11 F, 0581 OSLO
Andelsnummer:	129
Gnr.	122
Bnr.	407

Borettsinnskudd: Kr. 1 530 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

eierskifte. Vedtak på generalforsamlin april 2023 - søknad om innglassing av balkong sendes plan og bygg (se hele saken i protokoll). Styret, Ulven T borettslag planlegger nytt lånopptak på kr. 3 000 000 i forbindelse med vedtatt kjøp av Ulvenstua til kr. 4 000 000 i 2026. De resterende kr. 1 000 000 planlegges finansiert ved bruk av egenkapital. Godkjennelse av nye andelseiere ved styret, e-post: ulven-t@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208028626
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	444 776 390,54
Innfrielsesdato:	30.06.2062
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med juni 2027

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 441,57,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	614,09	
Lån nr: 9820802862; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820802862; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 827,48	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	265,-
Fradragsberettigede kostnader:	46 543,-
Annen formue:	25 069,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208028626
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Henning Steen, e-post: ulven-t@styrerommet.no

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS

avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

HUSORDENSREGLER FOR

ULVEN T BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 09.11.2021

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Orden i fellesområdene

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

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

§ 4 Bruk av balkongene

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

BESKYTTET

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

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

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

§ 5 Bruk av takterrasse og fellesrom

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

§ 6 Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

§ 7 Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 8 Fasadeendringer

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

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

BESKYTTET

§ 9 Parkering

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

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 11 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

§ 12 Brudd på husordensreglene

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

§ 13 Endring av husordensreglene

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

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: ……..

BESKYTTET

Vedtekter

for Ulven T borettslag org nr 923 400 680

vedtatt i stiftelsesmøte 14.06.2019, endret på ekstraordinært årsmøte 07.07.2020 og 09.11.2021, samt ordinært årsmøte 23.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Valg og endring av forretningsfører avgjøres av årsmøtet.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Den Prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

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

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

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

Ved beregning av Indeksregulert Opprinnelig kjøpesum, anvendes den nyeste

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

BESKYTTET

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

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår

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

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

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

3-4 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

(14) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

BESKYTTET

ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

BESKYTTET

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

BESKYTTET

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

9. Generalforsamingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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, Søppelsuganlegg og Velferdstilbud

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

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

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

10-4 Velferdstilbud

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

BESKYTTET

Kontingenten som fastsettes per leilighet viderefaktureres seksjonene.
Styret i borettslaget skal oppnevne én representant til Velforeningens styre. Utmeldelse fra Ulven Velforening skal behandles i borettslagets årsmøte med gyldig vedtak.

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

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

BESKYTTET

VEDLEGG 1 ULVEN T BORETTSLAG

OVERSIKT OVER BODER

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

BESKYTTET

3015	90	3015	
3016	91	3016	
3017	92	3017	
3018	93	3018	
3019	94	3019	
3020	95	3020	
3021	96	3021	
4001	33	4001	
4002	34	4002	
4003	35	4003	
4004	36	4004	
4005	37	4005	
4006	38	4006	
4007	39	4007	
4008	40	4008	
4009	41	4009	
4010	42	4010	
4011	43	4011	
4012	44	4012	
4013	97	4013	
4014	98	4014	
4015	99	4015	
4016	100	4016	
4017	101	4017	
4018	102	4018	
4019	103	4019	
4020	104	4020	
4021	105	4021	
5001	45	5001	
5002	46	5002	
5003	47	5003	
5004	48	5004	
5005	49	5005	
5006	50	5006	
5007	51	5007	
5008	52	5008	
5009	53	5009	
5010	54	5010	
5011	55	5011	
5012	56	5012	
5013	106	5013	
5014	107	5014	
5015	108	5015	
5016	109	5016	
5017	110	5017	
5018	111	5018	
5019	112	5019	
5020	113	5020	
5021	114	5021	
6005	57	6005	
6006	58	6006	
6007	59	6007	
6008	60	6008	
6009	61	6009	

BESKYTTET

6010	62	6010	
6011	63	6011	
6012	64	6012	
6013	115	6013	
6014	116	6014	
6015	117	6015	
6016	118	6016	
6017	119	6017	
6018	120	6018	
6019	121	6019	
6020	122	6020	
6021	123	6021	
7005	65	7005	
7006	66	7006	
7008	67	7008	
7009	68	7009	
7010	69	7010	
7011	70	7011	
7012	71	7012	
7013	124	7013	
7014	125	7014	
7015	126	7015	
7016	127	7016	
7017	128	7017	
7018	129	7018	
7019	130	7019	
7020	131	7020	
7021	132	7021	
8005	72	8005	
8006	73	8006	
8008	74	8008	
8013	133	8013	
8014	134	8014	
8015	135	8015	
8016	136	8016	
8017	137	8017	
8018	138	8018	
8019	139	8019	
8020	140	8020	
8021	141	8021	
9013	142	9013	
9014	143	9014	
9016	144	9016	
9018	145	9018	
9019	146	9019	
9020	147	9020	
9021	148	9021	
10013	149	10013	
10014	150	10014	
10016	151	10016	
10018	152	10018	
10019	153	10019	
10020	154	10020	
10021	155	10021	

BESKYTTET

11018	156	11018	
11019	157	11019	
11020	158	11020	
11021	159	11021	
12018	160	12018	
12019	161	12019	
12021	162	12021	
13018	163	13018	
13019	164	13019	
13021	165	13021	
14018	166	14018	
14021	167	14021	

BESKYTTET

Protokoll til årsmøte 2026 for ULVEN T BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923400680
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Construction City - Mekkeriet - 1 etasje, bygg D.

Antall stemmeberettigede som deltok: 77
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 23

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Henning Steen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Thue og Yelda Moradi Olsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap 2025

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2025.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Oppdatering av vedtekter § 1-2

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

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

Begrunnelse

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene oppdateres i tråd med beskrivelse
>
> ✓ **Vedtatt. 50 for - 22 mot - 5 blanke**

7. Tilknytning til Ulven vel

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

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

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

Vedtektenes Kapitel 10 blir endret med ny overskrift til

«Utomhusarealer, Søppelsuganlegg og Velferdstilbud»

Det tillegges under kapitel 10 et nytt punkt:

«10-4 Velferdstilbud

Borettslaget er medlem av Ulven Velforening som har formål å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være en pådriver for aktiviteter og kultur på Ulven med sikte på å skape godt naboskap

og trivsel for beboerne. Gjennom medlemskapet i velforeningen representerer borettslaget andelseiernes interesser i nærmiljøet. Borettslaget hefter med den til enhver tid gjeldende kontingent i Velforeningen. Kontingenten som fastsettes per leilighet viderefaktureres seksjonene.

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

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

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

Forslag til vedtak:
Vedtektene oppdateres med tilknytning til velforening som angitt i beskrivelse

✓ **Vedtatt.**

8. Digital avstemning

Fremmet av: Nina Garshol Hansen

Muliggjøre enkel tilgang til å stemme digitalt.

Burde være egentlig være klart før årsmøte 2026

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

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

9. 11G/ Ulvenstua

Fremmet av: Nina Garshol Hansen

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk saken under møtet.**

10. Kjøp av Ulvenstua / 11G

For english text, see attachment 3/vedlegg 3.

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

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

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

Dette ble hastepresentert på årsmøtet 2025, der stemmene fordelte seg slik:
- 40 for kjøp (60%)
- 27 mot kjøp (40%)
Ettersom en slik investering krever 2/3 flertall (67%), ble det ingen kjøp av lokalet.

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

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

2. Bruk av lokalet under leieperioden så langt

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

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

2.1 Hva brukes lokalet til?
Det er registrert 38 ulike arrangementstyper. Her er fordelingen etter hovedkategori:
(Se tabell 1 i vedlegg 3)

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

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

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

I tillegg har det vært bruk uten oppgitt formål.

2.3 Når brukes lokalet?

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

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

2.4 Helg og hverdag

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

2.5 Ekstern utleie

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

2.6 Oppsummering

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

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

3. Økonomi

Borettslaget har en god økonomi og drives effektivt.

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

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

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

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

Månedlig leie er per i dag ca. 10 500 kr.
Til sammenligning er rentekostnad for lån på 3MNOK 9 340 kr per måned etter gjeldsrentefradrag. I begge tilfeller tilkommer månedlige felleskostnader til lokalet på 6 250 kr, samt diverse utgifter til vedlikehold (300 kr), renhold (500 kr), forsikring (0 kr), strøm (500 kr), internett (0 kr), forbruksvarer (200 kr) og diverse (300 kr), anslagsvis 1 800 kr per måned. Sistnevnte beløp tilstrebes dekket av utleieinntekter.

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

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

4. Fordeler ved kjøp

- Borettslaget gjør økonomisk sett et godt kjøp i fast eiendom.

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

5. Ulemper ved kjøp

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

6. Konklusjon

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til kjøp av Ulvenstua/11G. Andelen som lånefinansieres gis førsteprioritets pant.
>
> ✓ **Vedtatt. 55 for - 20 mot - 2 blanke**

11. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 468 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 468 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Henning Steen

Følgende stilte til valg:
Henning Steen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sten Rune Kristiansen
Nzimirro Adam Obiora
Kristine Vedal

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Lystad
Yelda Moradi Olsen
Kjersti Thue

Følgende stilte til valg:
Tone Lystad
Yelda Moradi Olsen
Kjersti Thue

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sten Rune Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Sten Rune Kristiansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Henning Steen

Følgende stilte til valg:
Henning Steen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 729

ULVEN T BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ULVEN T BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i ULVEN T BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henning Steen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kjersti Thue og Yelda Moradi Olsen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2025.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 6

Oppdatering av vedtekter § 1-2

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Begrunnelse

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres i tråd med beskrivelse

Sak 7

Tilknytning til Ulven vel

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

Vedtektenes Kapitel 10 blir endret med ny overskrift til

«Utomhusarealer, Søppelsuganlegg og Velferdstilbud»

Det tillegges under kapitel 10 et nytt punkt:

«10-4 Velferdstilbud

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres med tilknytning til velforening som angitt i beskrivelse

Sak 8

Digital avstemning

Forslag fremmet av:
Nina Garshol Hansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Muliggjøre enkel tilgang til å stemme digitalt.

Burde være egentlig være klart før årsmøte 2026

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

Forslag til vedtak
Digital avstemning for de som ønsker det.

Sak 9

11G/ Ulvenstua

Forslag fremmet av:
Nina Garshol Hansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Avvikle lokalet 11G/ Ulvenstua

Sak 10

Kjøp av Ulvenstua / 11G

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For english text, see attachment 3/vedlegg 3.

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

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

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

Dette ble hastepresentert på årsmøtet 2025, der stemmene fordelte seg slik:
- 40 for kjøp (60%)
- 27 mot kjøp (40%)
Ettersom en slik investering krever 2/3 flertall (67%), ble det ingen kjøp av lokalet.

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

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

2. Bruk av lokalet under leieperioden så langt

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

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

2.1 Hva brukes lokalet til?
Det er registrert 38 ulike arrangementstyper. Her er fordelingen etter hovedkategori:
(Se tabell 1 i vedlegg 3)

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

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

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

- Vokslyskake-verksted
- Vinsmakingskurs
- Beboerinformasjonsmøte
- Vårrusken

I tillegg har det vært bruk uten oppgitt formål.

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

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

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

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

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

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

3. Økonomi
Borettslaget har en god økonomi og drives effektivt.

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

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

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

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

Månedlig leie er per i dag ca. 10 500 kr.
Til sammenligning er rentekostnad for lån på 3MNOK 9 340 kr per måned etter gjeldsrentefradrag. I begge tilfeller tilkommer månedlige felleskostnader til lokalet på 6 250 kr, samt diverse utgifter til vedlikehold (300

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

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

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

4. Fordeler ved kjøp

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

5. Ulemper ved kjøp

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

6. Konklusjon

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Vedlegg 3 Sak 10 årsmøteinnkalling.pdf
4. Attachment 3 Case 10 English.pdf
5. Vedlegg 4 Brøkfordeling leiligheter.pdf

Sak 11

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 468 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 468 000.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Henning Steen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristine Vedal
- Nzimirro Adam Obiora
- Sten Rune Kristiansen

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

- Kjersti Thue
- Tone Lystad
- Yelda Moradi Olsen

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Sten Rune Kristiansen

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

- Henning Steen

Styrets årsrapport

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

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

- Lav vannkvalitet i lukket gulvvarmesystem

- Utskifting av defekte energimålere

- Isnedfall fra fasade

- Vinduer som ikke oppfyller kravet til vaskbarhet fra innsiden

- Sykkelskuret oppfyller ikke krav til trafikksikkerhet

- Feil på stoppekraner

- Manglende beplantning i uteområdene

- Vanninnsig i kjeller

- Oppdukkende småting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Water ingress in the basement
- Various minor issues

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Ulven T Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

Document ID 092221155557571660744

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

RESULTATREGNSKAP

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

Overføringer:
Til annen egenkapital: 34 532 546 26 066 147

Document ID 092221155557571660744

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

BALANSE

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

Oslo, 04.03.2026
Styret i Ulven T Borettslag

Henning Steen Kristine Vedal Sten Rune Kristiansen

Document ID 092221155557571660744

Nzimirro Adam Obiora Maria Ramstad Folland

Document ID 09222115557571660744

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

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 verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3

Document ID 092221155557571660744

ANDRE INNTEKTER

Miljøtiltak	33 102
Skilt	448
Utleie	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**35 550**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-63 732
SUM PERSONALKOSTNADER	**-63 732**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-24 833
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-24 833**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-329 830
SUM ENERGI / FYRING	**-329 830**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

Document ID 092221155557571660744

Bank- og kortgebyr	-3 030
Øreavrunding	13
Velferdskostnader	-1 104
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-858 721**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 487
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 805
Andre renteinntekter	39
SUM FINANSINNTEKTER	**43 331**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-24 733 589
Andre rentekostnader	-10 431
SUM FINANSKOSTNADER	**-24 744 020**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	719 848 531
SUM BYGNINGER	**719 848 531**

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Styretavle		
Tilgang 2025	75 000	
Avskrevet i år	-1 271	
		73 729
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**73 729**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-1 271**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Refusjon av feilaktig belastet renter på lån	113 772
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**113 772**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

Document ID 092221155557571660744

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

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

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

Document ID 092221155575716607 44

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

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-248 611 109
SUM BORETTSINNSKUDD	**-248 611 109**

NOTE 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 174 589
SUM INNTEKTER	**-1 174 589**

KOSTNADER

Overført	1 176 264
SUM KOSTNADER	**1 176 264**

SUM ENERGIAVREGNING	**1 675**

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

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

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

Document ID 092221155557571660744

Borettsinnskudd	248 611 109
Pantelån	460 215 370
Beregnede IN forpliktelser	119 877 217
TOTALT	**828 703 696**

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

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

NOTE 21
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier seksjon 9 som utgjør 315 /29087 deler av Selma Ellefsens vei ES.

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

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

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

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

Document ID 092221155557571660744

Vedlegg 3:
Sak 10: Kjøp av Selma Ellefsens vei 11 G / Ulvenstua

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

1. Bakgrunn

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

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

Dette ble hastepresentert på årsmøtet 2025, der stemmene fordelte seg slik:
- 40 for kjøp (60%)
- 27 mot kjøp (40%)

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

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

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

2. Bruk av lokalet under leieperioden så langt

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

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

2.1 Hva brukes lokalet til?

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

Kategori	Antall	Andel	Typisk bruk

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

Tabell 1: Bruk av lokalet.

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

2.2. Åpne arrangementer for alle beboere

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

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

I tillegg har det vært bruk uten oppgitt formål.

2.3 Når brukes lokalet?

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

Dag	Bookinger	Bookingrate
Mandag	18	45%

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

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

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

2.4 Helg og hverdag

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

2.5 Ekstern utleie

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

2.6 Oppsummering

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

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

3. Økonomi

Borettslaget har en god økonomi og drives effektivt.

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

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

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

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

Månedlig leie er per i dag ca. 10 500 kr.
Til sammenligning er rentekostnad for lån på 3MNOK kr 9 340 per måned etter gjeldsrentefradrag. I begge tilfeller tilkommer månedlige felleskostnader til lokalet på 6 250 kr, samt diverse utgifter til vedlikehold (300 kr), renhold (500 kr), forsikring (0 kr), strøm (500 kr), internett (0 kr), forbruksvarer (200 kr) og diverse (300 kr), anslagsvis 1 800 kr per måned. Sistnevnte beløp tilstrebes dekket av utleieinntekter.

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

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

4. Fordeler ved kjøp

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

5. Ulemper ved kjøp

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

6. Konklusjon

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

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

Attachment 3:
Item 10: Purchase of Selma Ellefsens vei 11G / Ulvenstua

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

1. Background

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1 What is the space used for?

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

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

Table 1: Use of the space.

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

2.2 Open events for all residents

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

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

In addition there has been use without a stated purpose.

2.3 When is the space used?

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

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

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

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

2.4 Weekends vs. weekdays

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

2.5 External rentals

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

2.6 Summary

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

use is consistent throughout the week.

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

3. Finances

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Benefits of buying

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

5. Drawbacks of buying

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

6. Conclusion

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

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

Leilighetsnr	Brøk	Lånebeløp	Rente	Låneperiode (år)	Annuitet per år	Annuitet per måned	Avdrag og rente per leilighet per måned år 1	Rente per leilighet per måned år 1	Avdrag per leilighet per måned år 1
Leilighet 1001	0,79 %	kr 3 000 000,00	4,79 %	30	kr 190 507,70	kr 15 875,64	kr 124,80	kr 94,14	kr 30,66
Leilighet 10013	0,69 %						kr 109,03	kr 82,24	kr 26,79
Leilighet 10014	0,65 %						kr 103,84	kr 78,33	kr 25,51
Leilighet 10016	0,64 %						kr 101,66	kr 76,68	kr 24,98
Leilighet 10018	0,61 %						kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 10019	0,50 %						kr 78,85	kr 59,48	kr 19,37
Leilighet 10020	0,48 %						kr 76,66	kr 57,83	kr 18,84
Leilighet 10021	0,70 %						kr 111,21	kr 83,89	kr 27,32
Leilighet 1003	0,50 %						kr 79,23	kr 59,76	kr 19,47
Leilighet 1004	0,61 %						kr 97,62	kr 73,63	kr 23,99
Leilighet 1005	0,58 %						kr 92,08	kr 69,46	kr 22,62
Leilighet 1006	0,61 %						kr 96,48	kr 72,77	kr 23,70
Leilighet 1008	0,72 %						kr 114,13	kr 86,09	kr 28,04
Leilighet 1009	0,70 %						kr 111,92	kr 84,42	kr 27,50
Leilighet 1010	0,50 %						kr 79,23	kr 59,76	kr 19,47
Leilighet 1012	0,69 %						kr 109,38	kr 82,51	kr 26,87
Leilighet 1013	0,69 %						kr 109,03	kr 82,24	kr 26,79
Leilighet 1014	0,50 %						kr 79,58	kr 60,03	kr 19,55
Leilighet 1016	0,51 %						kr 81,08	kr 61,16	kr 19,92
Leilighet 1017	0,82 %						kr 129,60	kr 97,76	kr 31,84
Leilighet 11018	0,61 %						kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 11019	0,50 %						kr 78,85	kr 59,48	kr 19,37
Leilighet 11020	0,48 %						kr 76,66	kr 57,83	kr 18,84
Leilighet 11021	0,70 %						kr 111,21	kr 83,89	kr 27,32
Leilighet 12018	0,61 %						kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 12019	0,65 %						kr 103,84	kr 78,33	kr 25,51
Leilighet 12021	0,75 %						kr 118,55	kr 89,42	kr 29,13
Leilighet 13018	0,61 %						kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 13019	0,65 %						kr 103,84	kr 78,33	kr 25,51
Leilighet 13021	0,75 %						kr 118,55	kr 89,42	kr 29,13
Leilighet 14018	0,84 %						kr 133,26	kr 100,52	kr 32,74
Leilighet 14021	0,89 %						kr 140,57	kr 106,04	kr 34,54
Leilighet 2001	0,49 %						kr 77,37	kr 58,36	kr 19,01
Leilighet 2002	0,64 %						kr 101,28	kr 76,39	kr 24,88
Leilighet 2003	0,50 %						kr 79,23	kr 59,76	kr 19,47
Leilighet 2004	0,61 %						kr 97,62	kr 73,63	kr 23,99
Leilighet 2005	0,58 %						kr 92,08	kr 69,46	kr 22,62
Leilighet 2006	0,61 %						kr 96,48	kr 72,77	kr 23,70
Leilighet 2007	0,49 %						kr 78,14	kr 58,94	kr 19,20
Leilighet 2008	0,64 %						kr 101,28	kr 76,39	kr 24,88
Leilighet 2009	0,70 %						kr 111,92	kr 84,42	kr 27,50
Leilighet 2010	0,50 %						kr 79,23	kr 59,76	kr 19,47
Leilighet 2011	0,48 %						kr 75,90	kr 57,25	kr 18,65
Leilighet 2012	0,64 %						kr 100,92	kr 76,13	kr 24,80
Leilighet 2013	0,69 %						kr 109,03	kr 82,24	kr 26,79
Leilighet 2014	0,50 %						kr 79,58	kr 60,03	kr 19,55
Leilighet 2015	0,47 %						kr 75,19	kr 56,72	kr 18,47
Leilighet 2016	0,46 %						kr 73,74	kr 55,62	kr 18,12
Leilighet 2017	0,82 %						kr 129,60	kr 97,76	kr 31,84
Leilighet 2018	0,61 %						kr 97,21	kr 73,33	kr 23,89
Leilighet 2019	0,50 %						kr 78,85	kr 59,48	kr 19,37
Leilighet 2020	0,48 %						kr 76,66	kr 57,83	kr 18,84
Leilighet 2021	0,70 %						kr 111,21	kr 83,89	kr 27,32

Nedbetalingsplan for lånet				
År	Lån	Renter	Avdrag	Annuitet
1	kr 3 000 000,00	kr 143 700,00	kr 46 807,70	kr 190 507,70
2	kr 2 953 192,30	kr 141 457,91	kr 49 049,79	kr 190 507,70
3	kr 2 904 142,50	kr 139 108,43	kr 51 399,28	kr 190 507,70
4	kr 2 852 743,23	kr 136 646,40	kr 53 861,30	kr 190 507,70
5	kr 2 798 881,93	kr 134 066,44	kr 56 441,26	kr 190 507,70
6	kr 2 742 440,67	kr 131 362,91	kr 59 144,80	kr 190 507,70
7	kr 2 683 295,87	kr 128 529,87	kr 61 977,83	kr 190 507,70
8	kr 2 621 318,04	kr 125 561,13	kr 64 946,57	kr 190 507,70
9	kr 2 556 371,47	kr 122 450,19	kr 68 057,51	kr 190 507,70
10	kr 2 488 313,96	kr 119 190,24	kr 71 317,46	kr 190 507,70
11	kr 2 416 996,50	kr 115 774,13	kr 74 733,57	kr 190 507,70
12	kr 2 342 262,93	kr 112 194,39	kr 78 313,31	kr 190 507,70
13	kr 2 263 949,62	kr 108 443,19	kr 82 064,52	kr 190 507,70
14	kr 2 181 885,10	kr 104 512,30	kr 85 995,41	kr 190 507,70
15	kr 2 095 889,69	kr 100 393,12	kr 90 114,59	kr 190 507,70
16	kr 2 005 775,11	kr 96 076,63	kr 94 431,08	kr 190 507,70
17	kr 1 911 344,03	kr 91 553,38	kr 98 954,32	kr 190 507,70
18	kr 1 812 389,71	kr 86 813,47	kr 103 694,24	kr 190 507,70
19	kr 1 708 695,47	kr 81 846,51	kr 108 661,19	kr 190 507,70
20	kr 1 600 034,28	kr 76 641,64	kr 113 866,06	kr 190 507,70
21	kr 1 486 168,22	kr 71 187,46	kr 119 320,25	kr 190 507,70
22	kr 1 366 847,98	kr 65 472,02	kr 125 035,68	kr 190 507,70
23	kr 1 241 812,29	kr 59 482,81	kr 131 024,89	kr 190 507,70
24	kr 1 110 787,40	kr 53 206,72	kr 137 300,99	kr 190 507,70
25	kr 973 486,41	kr 46 630,00	kr 143 877,70	kr 190 507,70
26	kr 829 608,71	kr 39 738,26	kr 150 769,45	kr 190 507,70
27	kr 678 839,26	kr 32 516,40	kr 157 991,30	kr 190 507,70
28	kr 520 847,96	kr 24 948,62	kr 165 559,09	kr 190 507,70
29	kr 355 288,87	kr 17 018,34	kr 173 489,37	kr 190 507,70
30	kr 181 799,51	kr 8 708,20	kr 181 799,51	kr 190 507,70
	kr 0,00			

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

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

Leilighet 9021	0,70 %		kr 111,21	kr 83,89	kr 27,32	
Sum	**100,00 %**		**kr 15 875,64**	**kr 11 975,00**	**kr 3 900,64**	
				kr 9 340,50	**Rentekostnad etter skatt**	
						Endring ved eventuell 0,50% økning i rente
	Gj. snitt	Gj. snitt for alle leiligheter	kr 94,50	kr 71,28	kr 23,22	kr 7,44
	Median	Median	kr 96,85	kr 73,05	kr 23,79	
	Max	Max (største leilighet)	kr 140,57	kr 106,04	kr 34,54	
	Min	Min (minste leilighet)	kr 73,74	kr 55,62	kr 18,12	

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26
Selskapsnummer: 729 **Selskapsnavn:** ULVEN T BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

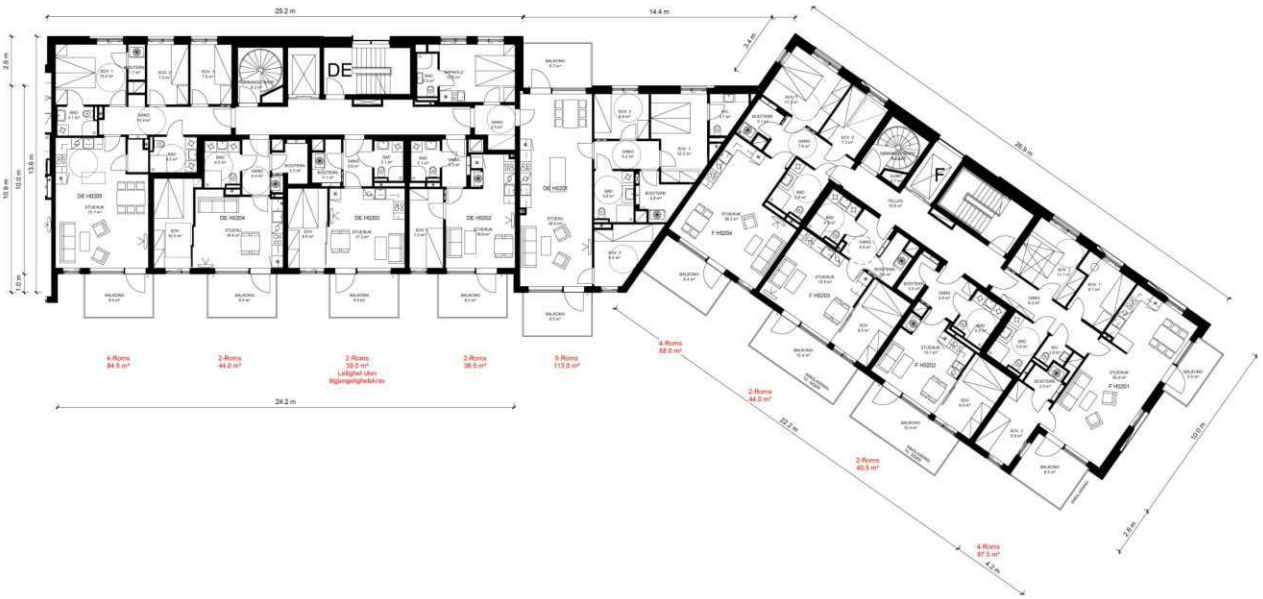
OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

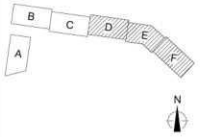
Vedlegg E31



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN. KNTR

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

LOKALISERINGSFIGUR



BYGGHERRE
ULVEN AS
c/o Obos Nye Hjem
Postboks 6666, St.Olavs plass
0129 OSLO

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

TEGNINGSSTATUS
RAMMESØKNAD

TEGNINGSNAVN/TITTEL
PLAN 7. ETG DEF

PROSJ.NR.	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
2403	16.05.18	CSA / TSW	1:100/ A1

TEGN.NR. E31_A11-0-007 - DEF REV

FILNAVN: C:\Users\tsw\Documents\JB3_Bygg A-F_ARK_skisse.rvt

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.06.2022
Torill Solberg Wikstrøm	201710787 - 207 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

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

Midlertidig brukstillatelse – Selma Ellefsens vei 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket om oppføring av to boligblokker (felt B3 bygg A og B-F) som vi mottok 24.05.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg F og næringsarealene og tilhørende uteareal.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Sluttrapport for forurenset grunn
- Sluttrapport med avfallsplan

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.2022.

Midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av uteoppholdsareal/beplanting

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

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

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

Den siste delen av offentlig arealer vil omsøkes i sammenheng med midlertidig brukstillatelse for bygg A. Det er i sak 201716169 gitt midlertidig brukstillatelse for siste del av S4/S7.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

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

Vilkår for ferdigattest

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

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

Søk via byggesakens prosjektside

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

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

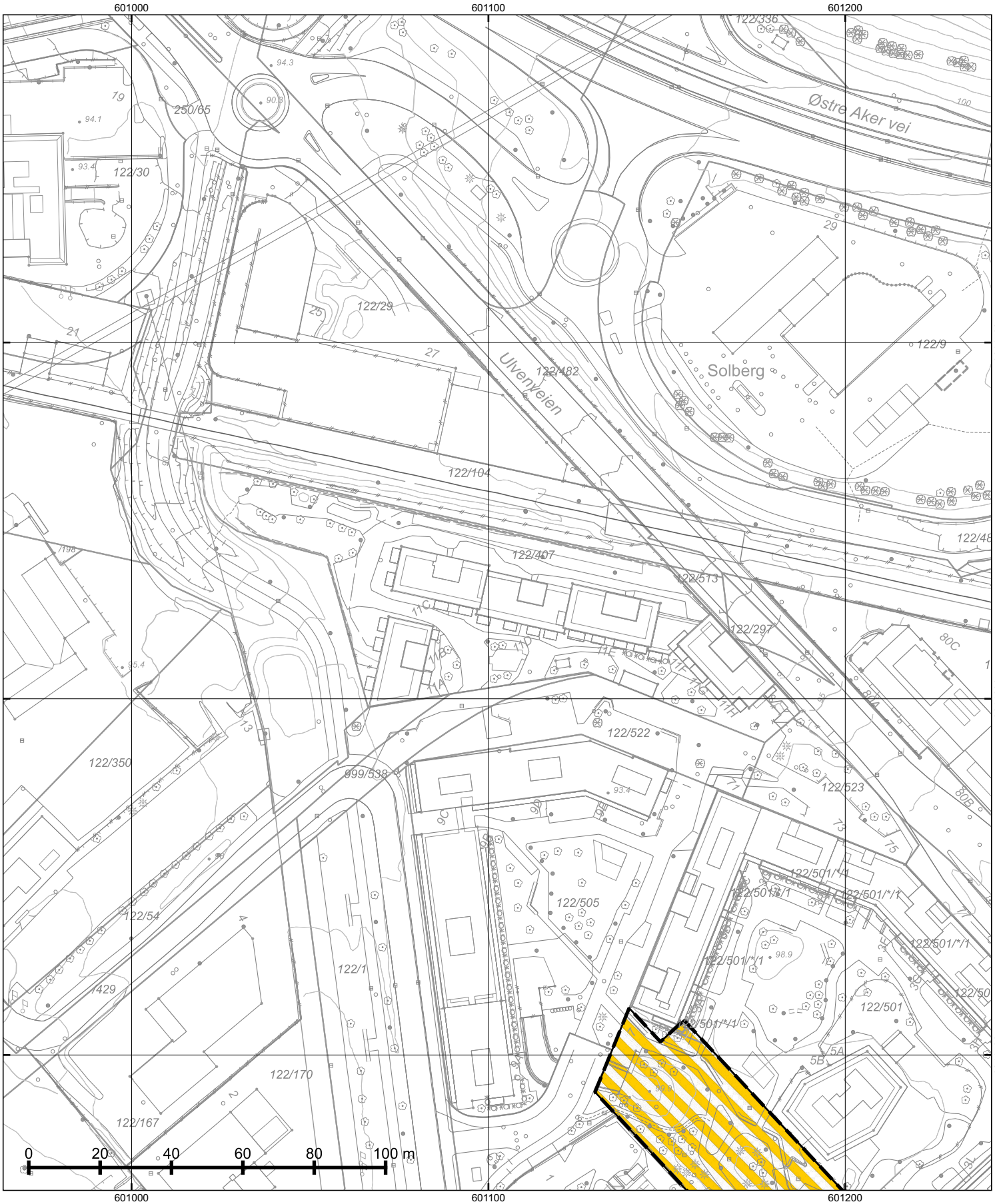
Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

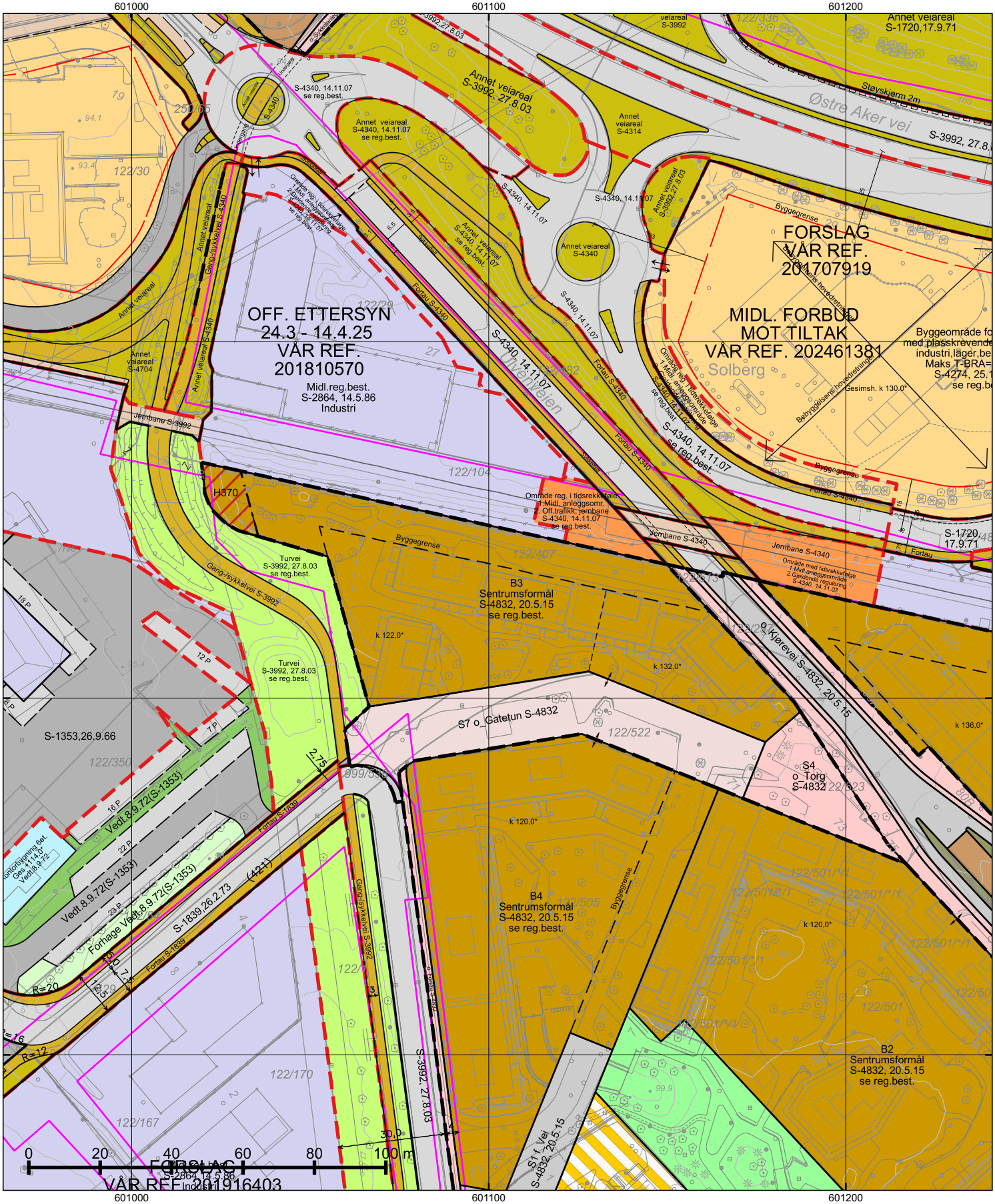
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163195/ 86540065
Adresse: Selma Ellefsens vei 11
Gnr/Bnr: 122/407
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163195/ 86540065
Adresse: Selma Ellefsens vei 11
Gnr/Bnr: 122/407
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

RpRegulertHøyde

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

Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring
Avkjørsel

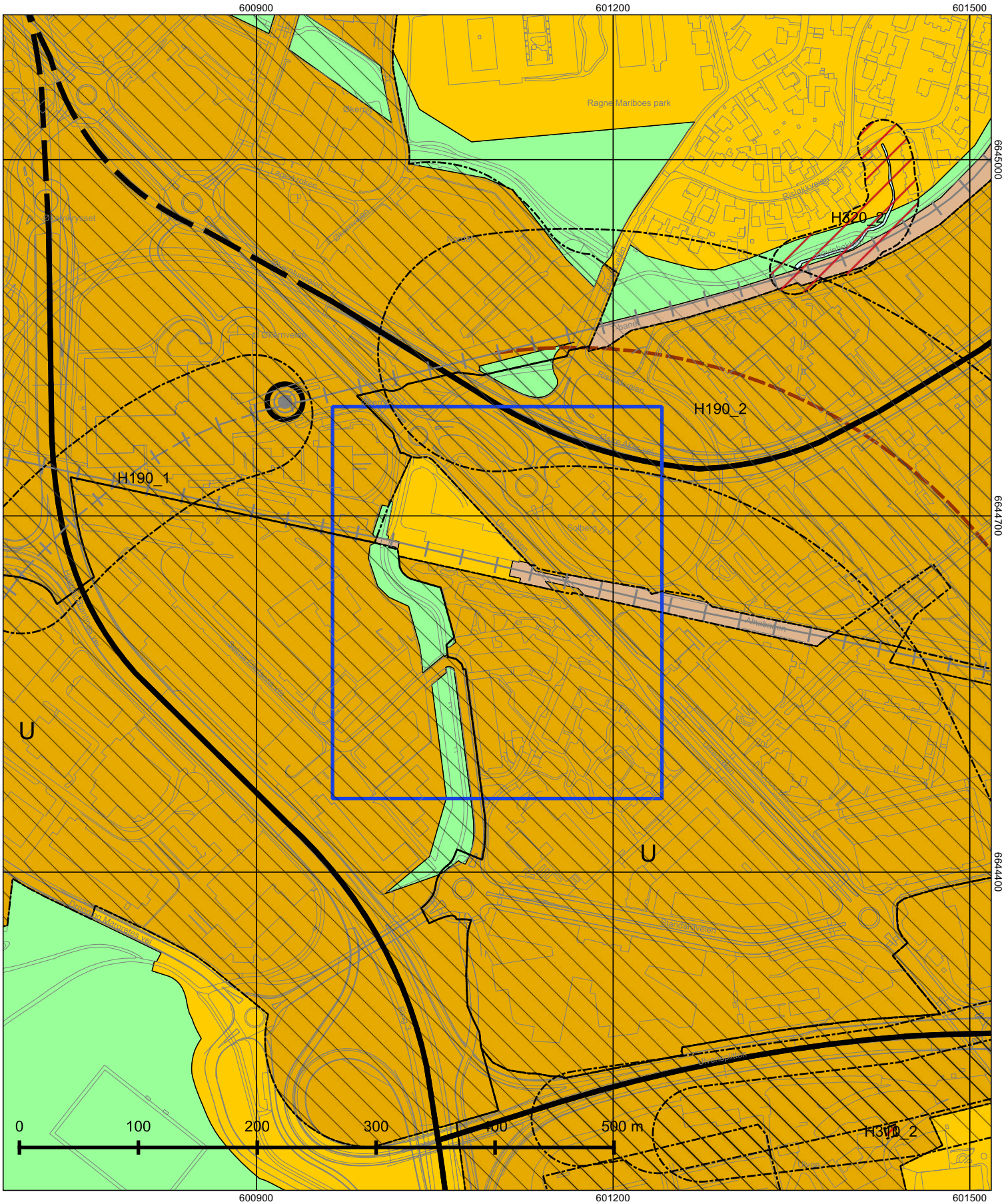
1130 - Sentrumsformål
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2010 - Veg
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2013 - Torg
2014 - Gatetun
2016 - Gangveg/gangareal/gågate
2017 - Sykkelveg/-felt
2019 - Annen veggrunn - grøntareal
2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
2072 - Kollektivterminal
3050 - Park

RpFareSone

RpFareGrense

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163195/86540065
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

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

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

Midlertidig brukstillatelse – Selma Ellefsens vei 11

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

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

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

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår for byggetrinnet:

- beplantning

Gjenstående arbeider skal være utført innen 31.05.2022.

Midlertidig dispensasjon fra krav om opparbeidelse av uteoppholdsareal/beplanting

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

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

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

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

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

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

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

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

Vilkår for ferdigattest

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

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

Søk via byggesakens prosjektside

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

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.09.2025
	201710787 - 227 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vilde Wøien	

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

Vi trenger flere opplysninger for å behandle søknaden - Selma Ellefsens vei 11

Plan- og bygningsetaten viser til søknaden om ferdigattest som vi mottok 14.02.2025 .Vi trenger flere opplysninger for å kunne behandle og fatte vedtak i saken.

Send oss opplysningene innen 07.10.2025

For å unngå at saken blir avsluttet, må dere sende oss de nødvendige opplysningene innen fristen. Saksbehandlingstiden beregnes fra den datoen søknaden er komplett. Tiden dere bruker på å gjøre søknaden komplett, regnes ikke med i saksbehandlingstiden. Dere kan lese mer om reglene for saksbehandlingstider i plan- og bygningsloven § 21-7.

- Bekreftelse på at Bymiljøetaten har overtatt følgende anlegg: - offentlig gatetun S7 - offentlig torg S4 - del av Ulvenveien langs planområdet Eventuell privat grunn innenfor de regulerte offentlige arealene skal være fradelt og overført til kommunen
    - følgende tiltak skal være opparbeidet og godkjent av Bymiljøetaten: - offentlig gatetun S7 - offentlig torg S4 - tilliggende del av Ulvenveien
    - gjelder deler som må være opparbeidet for det enkelte byggetrinn, jf. vilkår for dispensasjon fra S-4832 §17 for gatetunet og torget.
    - dere har ikke sendt overtakelsesprotokoll for tilliggende del av Ulvenveien. I dokument 220 fil 5 har dere sendt overtakelseprotokoll for gatetun S7 og offentlig torg S4.
- driftstillatelse for heis

- gjelder bygg A-E

Informasjon om forhold som kan påvirke byggesaken

Merknader om farlige fallende isklumper fortsatt er til vurdering. Ved behov for flere opplysninger vil vi etterspørre dette i et eget brev.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/. Her kan dere også følge saken i Saksinnsyn. Har dere spørsmål om søknaden, kan dere kontakte saksbehandler på 477 81 801 og på e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no. E-posten til vårt postmottak kan også sendes som kopi til saksbehandler: vilde.woien@pbe.oslo.kommune.no

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

Vilde Wøien - saksbehandler
Celine Jødal - fungerende enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

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

Oslo

S-4832

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ulvenveien 89 med flere.

Vedtaksdato: 20.05.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200605417
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200605417

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ULVENOMRÅDET - ULVENVEIEN 89 MED FLERE GNR. /BNR. 122 / 25, 27, 55, 123, 130, 177, 180, 250, 259, 314, 352, 378, 407, 409, 421, 431 OG 461, 131/9, 11, 22, 40, 41, 92, 102, 106, 107 OG 108 SAMT 999 / 538.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP2 – 200605417-1B datert 12.01.2015.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Vertikalnivå 1 under grunnen:
- Områder for bebyggelse og anlegg:
  - annen næring (datasentral) / energianlegg (felt B6)
  - sentrumsformål (kulvert) / energianlegg (felt B7)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - kjørevei (kulvert)
  - gang-/sykkelvei (S9)

Vertikalnivå 2 på grunnen:
- Områder for bebyggelse og anlegg:
  -sentrumsformål (felt B1, B2, B3, B4, C, D1 og D2)
  - offentlig eller privat tjenesteyting (felt D3)
- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg:
  -forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning/industri/lager (felt A)
  - kontor/ industri/ lager/ annen næring (datasentral) (felt B5)
  - offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/lager/idrettsstadion (flerbrukshall) (felt D4)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: vei (S1), kjørevei (Ulvenveien, Standardveien, S2 og S11), fortau, torg (S3 og S4), gatetun (S5, S6, S7 og S8), gang-/sykkelvei, gangareal (S10), sykkelfelt, annen veigrunn - grøntareal, trasé for jernbane, trasé for buss, kollektivholdeplass
-Områder for samferdselsanlegg kombinert med Områder for bebyggelse og anlegg og kombinert med grønnstruktur: vei / bebyggelse og anlegg / grønnstruktur (S9)
- Grønnstruktur: park (G1 og G2)
- Hensynssone H370: Faresone høyspenningsanlegg

Vertikalnivå 3 over grunnen:
-Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: gang-/sykkelvei (S9)

§ 3 Fellesbestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg
3.1 Dokumentasjonskrav
Overordnet Miljøplan datert 14.05.2012 er retningsgivende for utarbeidelse og behandling av søknader om rammetillatelse. Ved rammesøknad skal det vedlegges eget Miljøoppfølgingsprogram (MOP) for det enkelte prosjekt som skal synliggjøre mål, retningslinjer og tiltak i forhold til relevante miljøtema. Det vises for øvrig til § 14 vedrørende Miljøkrav. Designprogram for utforming av bebyggelse og anlegg og uterom datert januar 2013 skal være retningsgivende for utarbeidelse og behandling av søknader om rammetillatelse. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan prinsippene i designprogrammet er fulgt opp.

3.2 Arealbruk

Innenfor områdene angitt som sentrumsformål kan det etableres boliger, offentlig eller privat tjenesteyting, forretninger og kontor, hotell/overnatting og bevertning. I felt B1 tillates maksimum 75 % av regulert maksimum BRA oppført som annet enn boligbebyggelse. I felt B2, B4 og D2 tillates maksimum 50 % av regulert maksimum BRA i det enkelte felt oppført som annet enn boligbebyggelse. I felt D1 tillates maksimum 25 % av regulert maksimum BRA oppført som annet enn boligbebyggelse. Sammen med søknad om rammetillatelse i disse felt skal det innsendes redegjørelse for arealbruk i forhold til maksimum BRA.

BRA forretning inkluderer salg/utstillingsarealer, kontor, verksted, lager, servicearealer og fellesarealer i tilknytning til forretningsvirksomheten. Nedenstående arealer utgjør tillatt forretning totalt for planområdet. Innenfor områdene angitt som sentrumsformål kan det etableres maksimum 8 000 m^2 BRA forretning. Det tillates i tillegg maksimum 20 000 m^2 forretning for plasskrevende varer (biler, trelast og andre større byggevarer) totalt, i felt A og B1. Det tillates i tillegg maksimum 2 000 m^2 forretning for plasskrevende varer (biler) i felt B3. Sammen med søknad om rammetillatelse i disse felt skal det innsendes redegjørelse for forretningsareal og forretningsareal for plasskrevende varer i forhold til regulert maksimum BRA til disse formålene for hele planområdet.

Innenfor formål lager tillates kun lager som kombinasjonsbygg med minimum 50 % BRA kontorvirksomhet. Innenfor formål industri tillates kun lett industri og / eller håndverksbedrifter. Energianlegg kan etableres i alle områder for bebyggelse og anlegg samt under private samferdselsanlegg og felt G1 og G2.

3.3 Beregning av utnyttelse

Forretningsareal under terreng medregnes i BRA. For øvrige formål medregnes BRA under terreng ikke der avstanden mellom himling og ferdig planert terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter. Glassgårder og rom med stor høyde skal regnes uten teoretiske plan. Parkeringsplasser på terreng medregnes i BRA med 18 m^2 per plass.

3.4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser / regulert høyde og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Der hvor det ikke er vist byggegrense, er byggegrense lik formålsgrense. Bebyggelsen mot Ulvenveien skal i hovedsak ligge i formålsgrensen, men kan stedvis trekkes tilbake for å gi variasjon i fasadelivet og oppholdsarealer mot Ulvenveien. Det tillates arkader. Over regulerte høyder kan tillates plantekar, rekkverk for takterrasser samt nødvendig takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner med inntil 3,5 meter over regulert byggehøyde. Dette gjelder ikke felt A, jamfør § 4. Takoppbygg skal ikke overstige 15 % av takflaten på hvert bygg.

3.5 Utforming

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

takterrasser. Minimum halvparten av uteareal for boliger over sokkeletasje i karrébebyggelse skal ha et jordsmonn på 1 meter for beplantning av trær og busker. I byggesaks-behandlingen skal det illustreres hvordan takflater opparbeides med vegetasjon.

3.6 Leilighetsfordeling
Maksimum 40 % av leilighetene innenfor planområdet skal ha bruksareal på 35 – 50 m^2 BRA og minimum 30 % av leilighetene skal ha bruksareal på over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.

3.7 Krav til uteoppholdsareal
Det skal settes av felles uteoppholdsareal for boliger på minimum 20 % av boligens bruksareal BRA. Det inkluderer leke- og oppholdsarealer, beplantede arealer og takterrasser. Hoveddelen, minst 60 %, skal være på terreng / lokk. Minst 80 % av minste felles uteareal på terreng/ lokk skal ha samlet form egnet for lek. Barnehagens uteareal skal ha en størrelse på minimum 14,5 m^2 lekeareal pr. barn. Barnehagens uteareal regnes ikke med i uteareal for boligene men skal være tilgjengelig for allmennheten etter åpningstid. Uteoppholdsareal for eventuell barne- og eller ungdomsskole skal være minimum 12 m^2 pr. elev.

3.8 Barnehage
Det skal etableres barnehage i planområdet etter en norm på én fireavdelings barnehage pr. 400 boliger. Det skal tilrettelegges for utvidelse ved planlegging av barnehagens 1. byggetrinn. Ved utbygging av mer enn 800 boliger skal barnehagedekningen i planområdet være minst 8 avdelinger.

3.9 Avkjørsel og varelevering
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje på egen grunn.

3.10 Parkering
Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. For kontor skal bilparkeringen være i henhold til nedre halvdel av tett by norm. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Bilparkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Det tillates kun anlagt HC-parkering og korttidsparkering på terreng. Sykkelparkering for boliger og arbeidsplasser skal ordnes i kjelleretasjer eller boder. Besøksparkering for sykkel skal anlegges på terreng nær innganger.

3.11 Kulvert til høytlager
Ved utbygging i felt A og B1 over og ved siden av eksisterende kulvert til høytlager på gnr.131 bnr. 34, 91 og 93 skal kulvertens funksjon sikres. Kulvertens rampe i felt B1 og atkomst fra Standardveien tillates ombygget.

§ 4 Felt A - forretning /offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning/industri/lager
Maksimal utnyttelse er BRA = 85 000 m^2. Det tillates ikke bruksformål som er følsomme for luftforurensning, jamfør Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter. Varelevering tillates anlagt med ramper på / i terreng. Det skal opparbeides til sammen minst 400 m^2 utendørs oppholdsarealer i feltet, tilrettelagt for allmennheten. Bebyggelsen skal ha varierte høyder med takflater som underordner seg høydene i de angitte punkter for maksimal høyde som vist med kotehøyde på kart. Det tillates ikke takoppbygg eller tekniske installasjoner over de angitte maksimum høyder. Bebyggelsen skal utformes slik

at det etableres minst to gangpassasjer på minimum 10 meter bredde på terrengnivå gjennom feltet i tilnærmet nord – sør retning.

Mellom byggegrense og E6/Ulvensplitten/rampe tillates ikke bebyggelse på eller under terreng, utenom eksisterende kulvert i øst. Det tillates ikke anlegg for betjening av kjøretøy eller tilrettelegging for andre installasjoner eller aktiviteter som ved bevegelse eller blending kan forstyrre trafikken på E6 Ulvensplitten. Det tillates terrengbearbeidelse, geotermiske anlegg og anlegg for håndtering av overflatevann. Terrengbearbeidelsen skal ha en parkmessig karakter med trebeplantning.

§ 5 Felt B1, B2, B3, B4, C, D1 og D2 - sentrumsformål
Maksimal utnyttelse for hvert felt er:
Felt B1: BRA= 39 400 m^2
Felt B2: BRA= 28 300 m^2
Felt B3: BRA= 12 800 m^2
Felt B4: BRA= 15 500 m^2
Felt C: BRA= 26 000 m^2
Felt D1: BRA= 29 700 m^2
Felt D2: BRA= 43 100 m^2
Bebyggelse med boliger skal utformes som karrébebyggelse med varierte høyder der karréene åpnes mot tilliggende park. Ensidig vendte leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke. Eventuell svalgangsløsning skal inkludere private soner ved leilighetene, og gangsone skal være i god avstand (minimum 1,0 meter) til yttervegg. Eventuelle svalganger skal integreres i fasadene, og materialbruk i svalgangene skal være av samme kvalitet som i bygget for øvrig. Ved boligbebyggelse i 1. etasje mot felt G1 og G2 skal det etableres en privat utesone i feltet for bebyggelse og anlegg. I felt B2, B4, D1 og D2 skal det sikres gode forbindelser med universell utforming fra boligenes felles uteareal til tilliggende parker. I felt B2, D1 og D2 skal det gjennom hvert felt etableres minst én gangpassasje på minimum 10 meter bredde på terrengnivå i tilnærmet nord-sør-retning. I felt B4 skal det gjennom feltet etableres minst én gangpassasje på minimum 6 meter bredde og minimum 4,5 meter fri høyde på terrengnivå i tilnærmet øst-vestlig retning. Det skal opparbeides til sammen minst 400 m^2 utendørs oppholdsarealer i felt C, tilrettelagt for allmennheten. I felt C skal atkomst til jernbanens signalanlegg sikres over feltet. I felt D2 skal det plantes trær langs kjørevei S2. Ved etablering av offentlig eller privat tjenesteyting og forretninger med henvendelse mot kjørevei S2, skal det etableres mindre oppholdsarealer i tilknytning til inngangene.

§ 6 Felt B5 - kontor/ industri/ lager/ annen næring (datasentral)
Maksimal utnyttelse er 19 100 m^2 BRA.

§ 7 Felt B6 og B7 - Vertikalnivå 1
<u>7.1 B6 Annen næring – datasentral / energianlegg</u>
Anleggene tillates etablert under park G1. Maksimum overkant takkonstruksjon er 1 meter under terreng. Anleggene skal utformes slik at de ikke er i strid med overliggende park i vertikalnivå 2.

<u>7.2 B7 Sentrumsformål (kulvert) / energianlegg</u>
Kjørekulvert mellom kjellere i felt D1 og D2 samt energianlegg tillates etablert under park G2. Maksimum overkant takkonstruksjon er 1 meter under terreng. Anleggene skal utformes slik at de ikke er i strid med overliggende park i vertikalnivå 2.

§ 8 Felt D3 - offentlig eller privat tjenesteyting
Maksimal utnyttelse er 2 000 m^2 BRA.

§ 9 Felt D4 - offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/lager/idrettsstadion (flerbrukshall)
Maksimal utnyttelse er 32 600 m^2 BRA. Ved innpassing av barne- og/eller ungdomsskole er maksimal tillatt utnyttelse 15 000 m^2 BRA. Før rammetillatelse kan gis for utbygging av felt D4, må det foreligge en avklaring om kommunen ønsker å etablere barne- og/eller ungdomsskole i dette feltet. Det skal opparbeides til sammen minst 400 m^2 utendørs oppholdsarealer i feltet, tilrettelagt for allmennheten. Det skal i feltet plantes trær langs kjørevei S2.

§ 10 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:500 for den ubebygde delen av det enkelte felt samt grøntarealer og felles uteoppholdsarealer på tak / lokk.
Utomhusplanen med vedlegg skal vise:
- sammenhengen med og avgrensningen av tilliggende offentlige/ allment tilgjengelige arealer.
- eksisterende og nye terrenghøyder, vegetasjon, forstøtningsmurer, trapper.
- eventuell nødvendig støyskjerming.
- gangarealer, anlegg for aktivitet og opphold, barnehages utearealer.
- møblering, belysning og sykkelparkering.
- hvordan universell utforming er ivaretatt.
- håndtering av overvann.
- tilgjengelighet for redningsbil og avfallshåndtering.

For bebyggelse som inneholder boliger skal det også redegjøres for hvordan krav til utearealer ivaretas jamfør § 3.7. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal etableres samtidig med utbygging av det enkelte felt og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt. Håndtering av overvann skal i størst mulig grad løses ved åpne løsninger som kan tilføre grønt- og parkområdene blågrønne kvaliteter.

§ 11 Samferdselsanlegg
11.1 Offentlige samferdselsanlegg
Byggeplan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av Bymiljøetaten før rammetillatelse gis. Ulvenveien og Standardveien skal være offentlige. Ulvenveien skal opparbeides med trerekker i annen veigrunn og trær på fortau. Standardveien skal opparbeides med trerekke i annen veigrunn. Kjørevei S2 med fortau skal være offentlig. Torg S4 skal være offentlig. Gatetun S5, S6 og S7 skal være offentlige. Torg og gatetun skal gis en helhetlig og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplanting og belysning. Det skal plantes trær. Gatetun skal utformes slik at gående og syklende prioriteres og biltrafikken holder lav fart. Minimum 25 % av arealet i gatetunene skal opparbeides som oppholds- og aktivitetsarealer. Gatetun S6 og S7 skal utformes slik at gjennomkjøring hindres. Felt S9 (nivå 1, 2 og 3): I feltet skal opparbeides planfri kryssing av Alnabanen med offentlig gang- /sykkelvei med minimum 3 meter bredde. Hvis den etableres som undergang, skal det være minimum 3 meter fri høyde under Alnabanen. Areal som ikke benyttes til samferdselsanlegg skal opparbeides parkmessig.

11.2 Felles samferdselsanlegg
Alle felles samferdselsanlegg skal være allment tilgjengelige. Ved søknad om tiltak skal det vedlegges byggeplan og detaljtegning som viser veiprofil, kanting og beplantning. Vei S1 skal være felles for felt B4 og B5. Det skal opparbeides fortau. Kjørevei S11 med fortau skal være felles for gnr. 131 bnr. 28, 29 og 107. Torg S3 skal være felles for alle bebyggelsesfeltene i planområdet. Gatetun S8 skal være felles for felt D1, D2, D3 og D4. Torg og gatetun skal gis en helhetlig og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplanting og belysning. Det skal plantes trær. Gatetun skal utformes slik at gående og syklende prioriteres og biltrafikken holder lav fart. Minimum 25 % av arealet i gatetunet

skal opparbeides som oppholds- og aktivitetsarealer. Gangareal S10 og annen veigrunn langs Alnabanen skal være felles for felt D1, D3 og D4. Kjøring med utrykningskjøretøy tillates. Annen veigrunn skal opparbeides parkmessig, det tillates støyskjerm. Det skal ved søknad vedlegges skjøtselsplan for trær i annen veigrunn langs Alnabanen.

11.3 Kjørevei (kulvert) i vertikalnivå 1
Kjørevei (kulvert) skal være felles for felt A, felt B1 samt gnr. 131 bnr. 1, 34, 91 og 93. Eksisterende kulvert under felt A, felt B1 og Standardveien skal sikres. Kulvertens rampe i felt B1 og atkomst fra Standardveien tillates ombygget.

§ 12 Grønnstruktur
12.1 Felles grønnstruktur G1 og G2
Park G1 skal være felles for felt B1, B2, B4. Park G2 skal være felles for D1, D2, D3 og D4. Parkene skal være allment tilgjengelig. Parkene skal opparbeides i henhold til godkjent landskapsplan. Forutsatt at det er 1 meter jordsmonn over overkant av takkonstruksjonen for beplantning av trær og busker, tillates anlegg under park, det vil si felt B6 og B7. Nødvendige nedganger til datasentral og energianlegg i felt B6 og B7 tillates over terreng. Parkene skal gis en helhetlig og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplanting og belysning. Det skal opparbeides gangforbindelse gjennom parkene. Det tillates balløkker, mindre isbane og skaterampe. Parkene skal ha oppholdsarealer med sittemøbler. Det skal beplantes med trær. Det skal etableres anlegg for lokal overvannshåndtering.

12.2 Landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur- park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200/ 1:500. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise gammelt terreng og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse og tilliggende samferdselsstruktur. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Grønnstruktur: park skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før det gis midlertidig brukstillatelse for tilliggende felt jamfør rekkefølgebestemmelsene §17.

§ 13 Hensynssoner
13.1 Faresone høyspenningsanlegg H 370
Innenfor sone H370 kan det ikke oppføres bygninger eller permanente innretninger. Alle tiltak skal forelegges og godkjennes av ledningseier før igangsettingstillatelse gis.

§ 14 Miljøkrav
For alle tiltak i planområdet skal det for alle relevante miljøforhold tilstrebes høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

14.1 Støy
Anbefalte støygrenser for utendørs opphold i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/ 2012 tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter denne, skal legges til grunn for gjennomføring av planen på søknadstidspunktet. Alle leiligheter skal ha en stille side (maks L_{den} 60dBA). Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side, herunder skal minimum ett soverom ha vindu mot stille side. Det skal foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Nødvendige støyreduserende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Ved utbygging av barnehage i felt D3 og skole i felt D4 skal det etableres støyskjerming mot jernbanen.

14.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Lokal overvannsfordrøyning skal inngå i utforming av utearealene til boligene og grønnstruktur: park. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

14.3 Tiltak i grunnen

Resultat og dokumentasjon fra nærmere undersøkelser av geotekniske forhold med evt. nødvendige sikringstiltak skal foreligge før det gis rammetillatelse. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en detaljert stabilitetsanalyse for hver byggegrop.

14.4 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energi- og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

14.5 Renovasjon

Det skal utarbeides plan for innsamling av avfall for det enkelte felt. Denne skal forelegges for Renovasjonsetaten før det gis rammetillatelse for nybygg.

§ 15 Forhold til jernbaneanlegg

For alle inngrep innenfor fastsatt byggegrense mot jernbanen skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge byggeplan og faseplaner som er godkjent av Jernbaneverket.

§ 16 Midlertidig anleggsområde

Anleggsområde i felt A tillates midlertidig brukt som anleggsområde for gjennomføring av rampe fra Ring 3. Når veianlegget er ferdigstilt trer permanent regulering på det aktuelle området i kraft.

§ 17 Rekkefølgekrav

Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt A og B1 for bebyggelse som gjør at 60 % av maksimal BRA for det aktuelle felt er etablert:

- skal Standardveien med rundkjøring i vest være opparbeidet i henhold til regulering og byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt B2, D1 og D2:

- skal Ulvenveien og rundkjøring i kryss med Standardveien være opparbeidet i henhold til regulering og byggeplan.

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i felt D1:

- skal planfri kryssing av Alnabanen til Kabelgata og tilliggende gatetun S5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til regulering og byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt B1, B2, B3, B4, C, D1, D2, D3 og D4 skal følgende være opparbeidet:

- Tilliggende del av grønnstruktur: park
- Tilliggende del av torg og gatetun.
- Tilliggende regulert offentlig *og* felles samferdselsanlegg
- Uteoppholdsarealer tilhørende det enkelte byggetrinn

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse som gjør at det blir mer enn 400 boliger i planområdet, skal det være oppført minst 4 barnehageavdelinger i planområdet. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse som gjør at det blir mer enn 800 boliger i planområdet, skal det være oppført minst 8 barnehageavdelinger totalt i planområdet.

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.05.2015

Rune Raknes, bem.

Selma Ellefsens vei 11F

Nabolaget Hovin - vurdert av 90 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	12 min 0.9 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	13 min 1.2 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Kuben videregående skole	7 min
Valle Hovin videregående skole	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Digiplex, Oslo	4 min
SEV 6 AS	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ulven torg Linje FB3, 23, 24, 125E	2 min 0.2 km
Økern Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 17	7 min 2.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	7 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.6 km

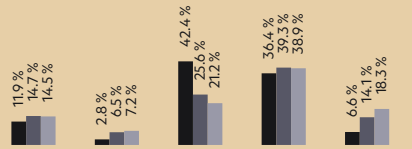
BARNEHAGER

Ulvenparken barnehage (1-5 år) 83 barn	3 min 0.2 km
Kvarteret barnehage	5 min
Ulvenkroken barnehage (1-4 år) 35 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ulven	4 min
Kiwi Økernveien	11 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

SPORT

Kuben vgs. flebrukshall	8 min
Hovindammen	9 min
Sportytude Økern	8 min
PDL Center Oslo (Økern)	10 min

«Perfekt og koselig nabolag! Stille, rolig, god tilgang til offentlig transport, park rett ved, grøntområder i nabolaget og hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

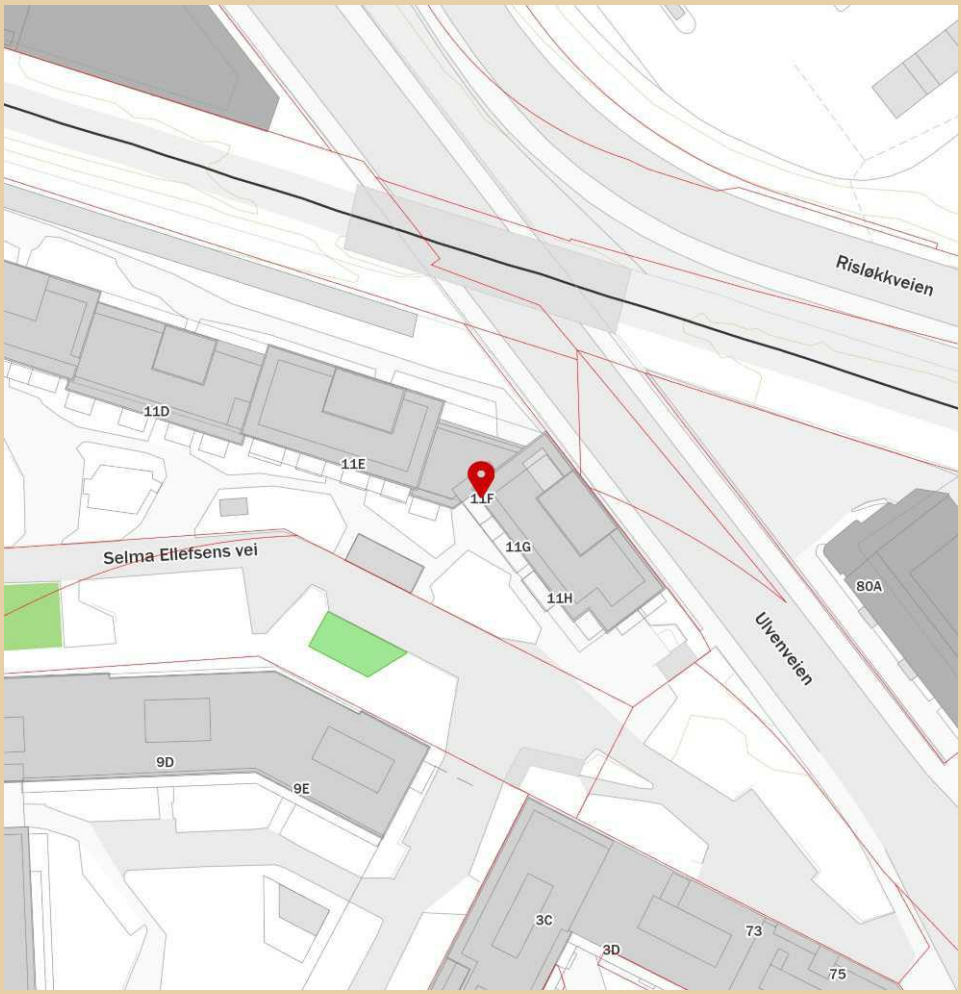
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Selma Ellefsens vei 11 F, 0581 Oslo
Gnr. 122, Bnr. 407, Snr. 2, andelsnr. 129 i ULVEN T BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260510

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Felix Green

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 458 09 471

E-post: felix.green@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
