

Æ

Selma Ellefsens vei 3E

0581 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Daria Zuzanna Dymarska

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 36 40 86

dzd@eie.no

EIE Ensjø

finne ditt nye hjem

E



Charlotte Jenshagen Lunde

EIENDOMSMEGLER

91 53 82 07

cjl@eie.no

EIE Ensjø

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	102
Kort om oss	223

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Selma Ellefsens vei 3E, 0581 Oslo, Etasje: 7

MATRIKSEL

Andelsnr. 252 Orgnr. 923254625 og Orgnr. 923254625 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 74 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 68 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

AREAL

Primærom: 63 kvm, Bruksareal: 74 kvm, BRA-i: 68 kvm, BRA-e: 6 kvm, TBA: 8 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

2021

TOMT

Fellestomt 9537 kvm

PRISANTYDNING

2 325 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Christian Blom Kjerulf Takstdato: 16.10.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 4.026.000,- pr. 10.10.24

Andel fellesformue: kr. 30 714,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 2 325 000,- (Prisantydning)

kr 4 026 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 351 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 360 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 370 131,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 21 078,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader: 2.661,-

Akonto oppvarming: 472,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS01: 17.945,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 21.195,-. Estimert endring etter avdragsfrihet vil felleskostnadene øke med kr. 3.276,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften, men at det er mulighet for økning neste år grunnet økning i kommunale avgifter. Det er videre normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

A-konto oppvarming, bredbånd, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

FELLESKOSTNADER TOTALT ETTER AVDRAGSFRI PERIODE

Kr. 24.471,- (Dette er kun et estimat og kan endre seg utifra rentenivå)

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Wai Shing Hung Mei Juan Chi

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Selma Ellefsens vei 3E!

En lekker og moderne 4-roms beliggende i 7.etasje i bygg fra 2021 på Ulven. Her vil du bo i en ny og moderne bydel, omringet av grønne arealer med flotte turområder og i nærhet av sentrum. Ulven er for tiden i en spennende utvikling, og byr på det du trenger i hverdagen

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og har en god planløsning bestående av entré, pent flislagt bad, innvendig bod/kontor, 3 soverom, samt en romslig og lys stue med åpen kjøkkenløsning med god plass til ønsket møblement. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på 8 kvm med fine utsikt- og solforhold. Det er adkomst via heis. I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller.

Her er det bare å flytte rett inn å nyte boligens kvaliteter!

Kvaliteter

- Nybyggergaranti frem til 2026
- Innvendig bod/kontor
- God planløsning
- Opplegg for vaskemaskin
- Mulighet for kjøp av garasje plass med el-bil lader
- Heis i bygget
- Flott balkong på 8 kvm m/gode solforhold og hyggelig utsikt
- Lekker kjøkken og bad
- Bod i kjeller
- Åkonto oppvarming inkl.
- Veldrevet borettslag
- Kameraovervåking i brl.
- Felles sykkelvask, sykkelparkering, skismøring, treningsrom, hobbyrom, biljard, fotball og bordtennis
- Felles smørerom for ski, sykkelverksted og sykkelvask i kjeller
- Stor sykkelparkering
- Tilgang på fire takterrasser med flott utsikt
- Kun 5 minutters gange til Økern T-bane og 9 minutter til Jernbanetorget

PARKERING

Det medfølger ikke parkeringsplass i garasje, men det er mulighet for kjøp av plass (nr. 71) med el-bil lader. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Ulven bygges som en grønn bydel og det er derfor begrenset med parkeringsplasser i området. Borettslagets beboere, med bruksrett, deler garasje med Ulven T og omkringliggende næring. Borettslaget har eget beboerstyre. Styret i Ulven Park er også representert i eierseksjonssameiet som omfatter garasje,

fellesareal og omkringliggende områder sammen med Ulven T, barnehagen og næring som ligger i samme bygg.

Gateparkering etter området gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Følgende priser gjelder pr. 2024:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner
- Elbil: 2000 kroner
- Motorsykkel og moped: 2975 kroner
- El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner

For mer info se:

[https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/\[gref](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/[gref)

Beliggenhet

BELIGGENHET

Selma Ellefsens vei 3E er beliggende i et spennende område i vekst!

Ulven er i ekstrem vekst med mange nye leiligheter - både ferdig oppførte og under bygging. Dessuten er det heller ikke langt til Økernområdet som er under spennende utvikling. Det planlegges også en ny mathall, kino, restauranter, caféer og bibliotek. Økern Portal blir Oslos mest unike næringsbygg, et sted der næring og nærmiljø møtes. Ensjø, en spennende ny bydel som har blomstret opp de siste årene har enorm stor utvikling. Ensjø ligger kun en spasertur unna Ulven.

Fantastiske tur- og treningsmuligheter:

Det er kort avstand til en rekke tur- og rekreasjonsmuligheter som egner seg både om sommer og vinter. For den aktive eller naturinteresserte kan området friste med få minutters gange til rekreasjonsmulighetene på Valle Hovin. Området har fine treningsmuligheter, samt et flott parkområde omkring Hovindammen inkludert stor skøytebane på vinterstid. Eller ta deg en spasertur i turområdene oppover langs Alnaelva. Videre er det enkel tilgang fra leiligheten til vakre Østmarka, med utallige turmuligheter i herlig natur - sommer som vinter. Marka byr på et stort nettverk av turstier og sykkelveier samt ski- og lysløyper. Det oppfordres til turer til populære turområder som for eksempel Rustad saga, Skullerud stua og idylliske Nøkle vann.

Butikk- og servicetilbud:

Fra leiligheten er det kort avstand til det du trenger av matbutikker, treningsmuligheter og andre servicetilbud. Dagligdagse innkjøp gjøres raskest i nærbutikken Kiwi Ulven som ligger rett på andre siden av veien. Der finnes også Apotek1 og en hyggelig kafe. I leilighetsbygget finnes det frisør, hundefrisør, gjenbruksbutikk og delikatessebutikk. Det har etterhvert blitt mye butikker og restauranter på Løren, Hasle og Økern som ligger i gangavstand fra leiligheten.

Offentlig kommunikasjon:

Ulven byr på et godt nettverk av offentlig kommunikasjon. Busstoppet Ulven Torg er rett utenfor inngangsdøra, der går buss 23 (Simensbråten-Lysaker) og 24 (Brynseng-Fornebu). Nærmeste T-banestasjon er på Økern ca. 400 meter fra

leiligheten med linje 5 som tar deg til Jernbanetorget på kun 10 min og Majorstuen på 16 min. Linje 4 tar deg til Nydalen T-bane på kun 7 min og Blindern på 12 min. Fra Økern T går det flere bussruter samt flybussen til Gardermoen.

BEBYGGELSE

Området består av nyere blokkbebyggelse.

TOMT

Fellestomt, 9537 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Økern T-banestasjon ligger 5 minutt unna hvor man kan komme seg til og fra med linje 4 og 5. Det er også en rekke busser som kommer seg til og fra Økern T. Buss nr 23 og 24 stopper på Ulven Torg, rett ved Ulven Park. Buss nr 68 (og 100 i retning sentrum) stopper ved Persveien som er rett ved.

Innhold

INNEHOLDER

Leilighet beliggende i 7. etasje med adkomst fra feller trappeoppgang og heis. Oppgangen har dørcalling.

Inneholder: Entré, stue/kjøkken, 3 soverom, bad og innvendig bod.

Utgang fra stue til balkong på 8 kvm.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 6 kvm.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt:

Boligblokk fundamentert med såle til antatt faste masser.

Bærende konstruksjoner i betong.

Frontfasader med panelte felt. Flatt tak tekket med sveiset papp e.l. Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer og dører:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Fabrikkklakkert inngangsdør, samt brann- og lydklassifisert.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Bygningen har malte innfløyete balkongdører i tre med 3-lags glass.

Tofløyet dør stue. Tofløyet dør soverom.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Balkong / terrasser:

Utgang fra stuen til syd/ sydvest-vendt balkong i betongkonstruksjon. Utstyrt med utelys og utestikk.

Innvendig:

3-stavs eikeparkett i alle rom. Flislagt gulv i bad.

Vegger med malte glatte overflater. Flislagte vegger i bad.

Himlinger med malte flater.

Baderom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet er av typen prefabrikkert bad. Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32mm.

Fall utenfor dusjsonen er under 1:100. Det vil si at Tek 17 krever følgende; "Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle

sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv".

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert

toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er balansert ventilasjon.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn og opplegg for oppvaskmaskin.

Laminat benkeplate med nedfelt

oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takoppforete

overskap.

Tekniske installasjoner / utstyr:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Alle bygningsdeler har mottatt TGO - TG1.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Christian Blom Kjerulf. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Følgende info fremkommer av selgers egenerklæringsskiema:

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

Svar: Ja

Kommentar: Ladeboksen er installert på plass i felles garasjeanlegg.

BODER

Det medfølger bod i kjeller på 6 kvm.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligbygg datert 11.03.2022.

Følgende arbeider som gjenstår: Programmering av brann på lokalene N2 og N3, deler av lokalene har deteksjon.

Det foreligger godkjente byggetegninger som stemmer med dagens bruk.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming med elektriske panelovner og vannbåren gulvvarme i badet.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter B

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 21 078,- pr.mnd.

Herav:

Felleskostnader 2.661,-

Akonto oppvarming 472,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS01 17.945,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 21.195,-. Estimert endring etter avdragsfrihet vil felleskostnadene øke med kr. 3.276,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder

opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften, men at det er mulighet for økning neste år grunnet økning i kommunale avgifter. Det er videre normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc. Obos nett er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Nåværende eier hadde et strømforbruk på 3010 kwh i 2023. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har 1 lån i Obos-banken med følgende betingelser:

Lånenr.: OBOS01-98207987743

Type: Annuitet

Restgjeld: 960.835.720,-

Restløpetid: 37 år 2 md.

Term pr. år: 12

Avdr.frihet: Til og med 01.12.2026

Type rente: Flyt

Rente: 5,35%

IN-ordning: JA

Estimert endring i felleskostnader etter avdragsfrihet: Kr 3.276,-

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Dersom gjelden blir nedbetalt vil felleskostnadene bli betraktelig lavere. Mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 31.01. og 30.07. Første mulighet er pr 30.01.2022 og innfrielse krever at avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld er inngått mellom andelseier og borettslaget. Lånet har 40 års løpetid med fem års avdragsfrihet.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector AS Polisenummer: 26411

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 343 226,- Som sekundærbolig Kr. 5 104 260,-

BORETTSLAG

Borettslag: Ulven Park Borettslag, Orgnr: 923254625

Generelt om borettslaget

- Ulven Park ble ferdigstilt høsten 2021.
- Borettslaget består av 342 leiligheter fordelt på 13 oppganger. Det er lekeplass i gårdssrommet og tilgang til parkområde med

aktiviteter for alle aldre. Ulven Park ligger sentralt på Ulven som en del av Hovinbyen, et prioritert utbyggingsområde i Oslo.

- I nærheten finner man blant annet Kiwi, apotek, butikker, frisør, sushirestaurant og kafé. Ulvenparken barnehage er også sentralt plassert midt i gårdsrommet.
- Borettslaget har eget hagelag som sørger for at fellesarealer er grønne, fargerike og friske områder å være.
- Det er i tillegg sykkelparkering for ca. 500 sykler, sykkelvask & sykkelreparasjons stasjon og bord for skismøring.
- Borettslaget har også et veldig fint treningsrom som kan benyttes fritt mot en rimelig, årlig engangssum. Treningsrommet skal utvides, og arbeidet er blitt satt i gang.
- Borettslaget har hobbyrom og områder på takterrassene som kan leies, i tillegg kan grill leies til pergola i gårdsrommet. Det er også ett rom med bordtennisbord, biljard og fotball.
- Hjemmeside: <https://vibbo.no/ulvenparken/om>
- Energiavregning (varmtvann- og varmekostnader): Techem Norge AS - Avregning en gang i året for perioden 01.01. til 31.12. Strømvavlesningskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside, www.techem.no/eier-administrator/eierskifteskjema.

Etter samtale med styreleder er det p.t ingen planer om økning i felleskostnader, men dette kan komme grunnet økte kommunale kostnader.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgssoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

FORRETNINGSFØRER

OBOS

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

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

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Stekeovn og oppvaskmaskin medfølger leiligheten. Kjøleskap og vaskemaskin medfølger ikke, og kan kjøpes av selger for en god pris.

Se forøvrig vedlagte løsøreliste. Lampene i stuen, samt klesskapet på soverom 2 følger ikke med.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G), jf. borettslagsloven § 5-20. Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren.

Det er tinglyst 27 servitutter på eiendommen som omhandler blant annet erklæring/avtale (Utskillelse/bebyggelse, ledninger m.m, midlertidig dispensasjon, nettstasjon, ferdsel innenfor regulert samferdselanlegg og ferdsel i park, allmenhetens tilgang, vareleveringslomme), skjønn, adkomstrett (byggeforsbud, vann/kloakkledning), rettigheter iflg. skjøte, pantedokument og parkering,

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private

internveier med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 08.10.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-4832 vedtatt 25.05.2015, samt kommunedelplan KDP-17 og KDP-15 (områdeavgrensning for indre Oslo).

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Pågående byggesaker:

- Saksnr. 202210002: Standardveien 4 - 26 - Ulvenveien 83 - 91 - Oppføring av boligbygg - Felt B1 - Tidligere adresse: Ulvenveien 99. Status: Endret tillatelse gitt.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202210002>

- Saksnr. 202119990: Standardveien 28 - Oppføring av kontorbygg, felles parkeringskjeller og deler av boligbygg - Ulvenveien 99 - Felt B1. Status: Mottatt søknad om endring

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202119990>

- Saksnr. 202455056: Østre Aker vei 29 - Etablering av ny avkjørsel. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Les mer om saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202455056>

Pågående plansaker:

- Saksnr. 201916403: Selma Ellefsens vei 2 - 6 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger. Forslagstiller SEV 2 AS, SEV 4 AS og SEV 6 AS ønsker å utvikle Selma Ellefsens vei 2-4, med hovedvekt på boliger, men med innslag av næring. Selma Ellefsens vei 6 foreslås beholdt lik som

dagens situasjon med næring/kontor. Forslaget inneholder også vei, grønnstruktur, park og torg.

Følg med på saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201916403>

- Saksnr. 201618936: Selma Ellefsens vei 15 med flere - Utvikling av Økern S - Til politisk behandling. Forslagsstiller KLP Eiendom, Bane NOR Eiendom og Skanska Eiendomsutvikling AS foreslår å omregulere Selma Ellefsens vei 8-10, 15-23 m-fl., også kalt «Økern S» eller «Økern syd» fra industri med tilhørende anlegg til sentrumsformål. Planen foreslår å rive industribyggene som står der i dag og bygge omtrent 650 nye boliger, og kontor- og næringsbygg med omtrent 4000 nye arbeidsplasser. Boligbyggene foreslås å være mellom 6 og 20 etg. Alle næringsbyggene foreslås å være mellom 40 og 80 meter høye. Det foreslås også å åpne Hovinbekken gjennom området, etablere torg, vannspeil, gågater og park. Det foreslås ny gangbro over Ring 3 og ny undergang for gående under Alnabanen mot Økern T.

Følg med på saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201618936>

- Saksnr. 201810570: Østre Aker vei 25 - Detaljregulering - Næring - til politisk behandling. Skanska foreslår å omregulere Østre Aker vei 25 fra industri til sentrumsformål, med minimum 10 000 m² BRA kontor og 150 m² BRA bevertning. Hensikten er å legge til rette for oppføring av kontorbygg med bymessige kvaliteter, men arealbruk ellers er i liten grad sikret. Forslaget innebærer høyder fra 5-18 etasjer (maks. 70 m) og en feltutnyttelse på 612 % BRA.

Følg med på saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201810570>

- Saksnr. 201707919: Østre Aker vei 29 - Detaljregulering - Næring og bolig - avklaringsfase før offentlig ettersyn. Stor-Økern anses som det viktigste av tre bysentra i Hovinbyen. Forutsatt at intensjonene i overordnet plan følges opp, er Plan- og bygningsetatens positiv til utvikling av planområdet til sentrumsformål som innpasser offentlig og/eller allmenntilgjengelig program og bolig. Forutsetning for etablering av støvfølsomt formål er nedbygging av Østre Aker vei. Planforslaget utløser krav til konsekvensutredning. Planprogram for Haraldrud skal legges til grunn for utredningsarbeid.

Følg med på saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201707919>

- Saksnr. 202318515: Ulvenveien 92 C - Bestilling av oppstartsmøte - oppføring av grunnskole og flerbrukshall - Ulven skole. Oslobygg KF foreslår å etablere en ny grunnskole og flerbrukshall på nye Ulven. Plan- og bygningsetaten anbefaler at skoletomten

utvides mot vest for en mer sentral plassering i nabolaget, bedre støyforhold og for at avfallsstasjon kan reguleres inn i øst. Det endelige planforslaget må tilføre grønnstruktur, ha et godt byplangrep og sikre min. 15 m² uteoppholdsareal per barn.

Følg med på saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202318515>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse kan tidligst skje etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er avklart. Forkjøpsrett avklares når stadfestelsen er rettskraftig, og kjøper løses fra stadfestelsen dersom noen benytter sin forkjøpsrett.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 325 000,- (Prisantydning)

kr 4 026 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 351 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 360 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 370 131,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 1%

Markedspakke: 19 900,-

Oppgjør: 8 300,-

Tilrettelegging: 17 900,-

Visningshonorar: 3 450,- pr. stk.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

91-24-0252

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av

budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra

en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmeidler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Ensjø Eiendomsmegling AS
EIE Ensjø
Org. nr: 921542690
Gladengveien 24
0661 Oslo
Tlf: 22 34 34 64

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Daria Zuzanna Dymarska

SAKSBEHANDLERE

Daria Zuzanna Dymarska
EIE Ensjø
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 46 36 40 86 / E-post: dzd@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?











Selma Ellefsens vei 3E

7.Etasje









EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no























Serie 14
Nur links platziert



EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

















































Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning











E





SAMSUNG

















EVlink

Schneider
Electric



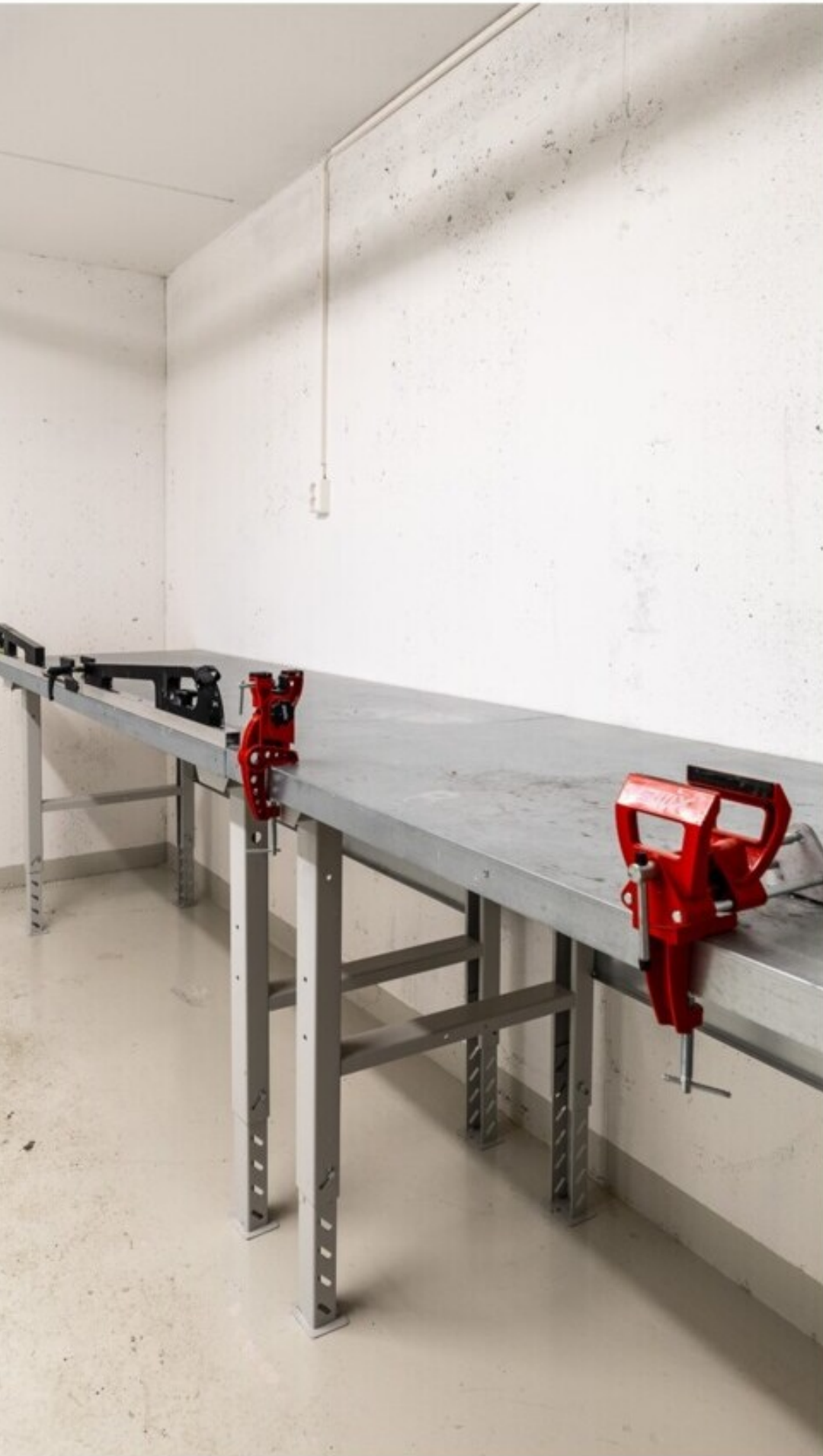
王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





















3E











GJEN BRUK

Ulven torg

Cibus









Vestli

Utgang Exit
Blomstertorvet, Løren, Mølle





82

OBOS

ULVEN

A Bygg

CONSTRUCTION CITY

STACK
INFRASTRUCTURE

ACCO Brands

OBOS VEKSTINGSSENTER

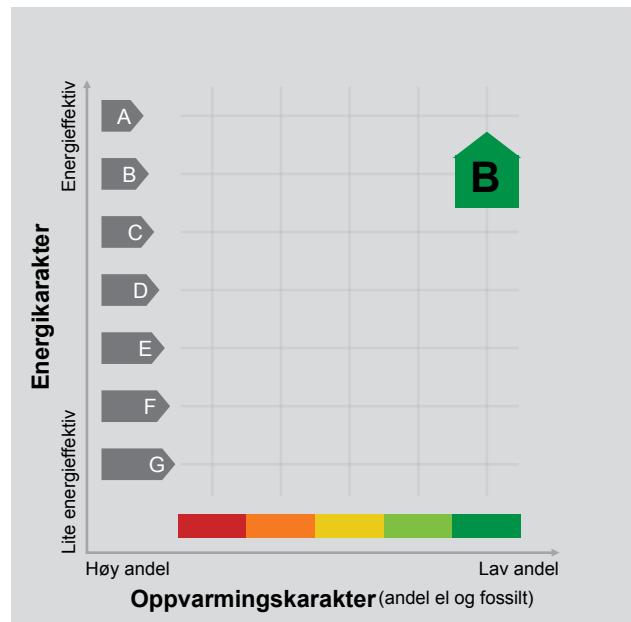


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Selma Ellefsens vei 3E
Postnummer	0581
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	501
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300687499
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	Energiattest-2024-36856
Dato	10.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 4 444 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 143 kWh elektrisitet	1 300 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Følg med på energi bruken i boligen**
- **Slå el. apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tiltak utendørs**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	8
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

HUSORDENSREGLER FOR

ULVEN PARK BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 04.11.2021

Revidert på generalforsamling 23.05.2022

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Orden i fellesområdene

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

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

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

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

§ 4 Bruk av balkongene

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Bruk av takterrasse og fellesrom

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

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

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

§ 6 Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

§ 7 Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 8 Fasadeendringer

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

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

§ 9 Parkering

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

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

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

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

§ 11 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 12 Brudd på husordensreglene

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

§ 13 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

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

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

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

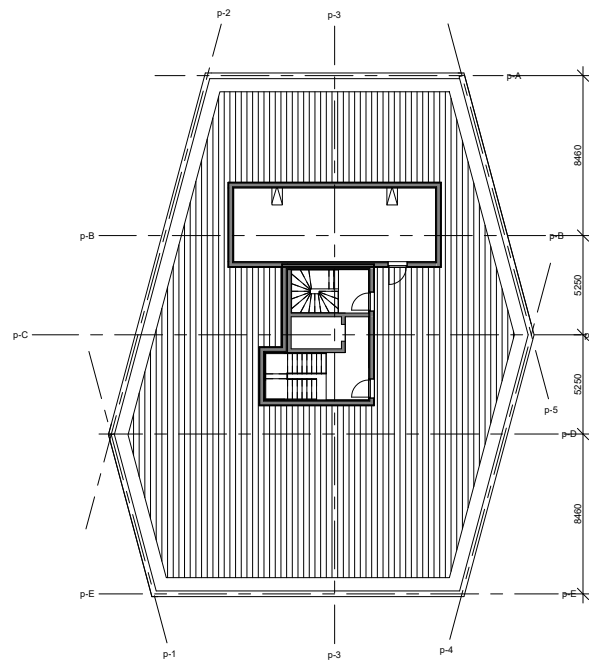
1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-
-, den/..... Styrets leder:

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





Tilstandsrapport

📍 Selma Ellefsens vei 3 E, 0581 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 122, bnr. 501

Andelsnummer 252

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 14.10.2024

Rapportdato: 16.10.2024

Oppdragsnr.: 18554-1663

Referansenummer: SY1069

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med såle til antatt faste masser. Bærende konstruksjoner i betong.
Frontfasader med panelte felt.
Flatt tak tekket med sveiset papp e.l.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

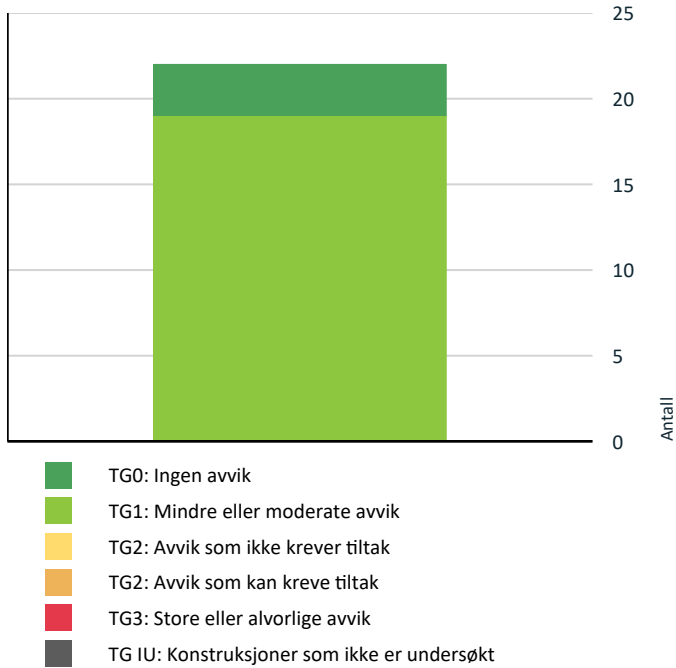
Boligbygg med flere boenheter

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

Tilsendt av megler pr. e-post

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



Toppengslete vinduer

TG1 Dører

Bygningen har malt inngangsdør.



Fabrikkklakkert inngangsdør



Brann- og lydklassifisert

TG1 Dører - 2

Bygningen har malte tnløyete balkongdører i tre med 3-lags glass.

Tilstandsrapport



Tofløyet dør stue



Tofløyet dør soverom

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til syd/ sydvest-vendt balkong i betongkonstruksjon. Utstyrt me utelys og utestikk. Oppmålt til ca.



Oversiktsbilde



Utestikk



Utelys

INNVENDIG

TG 1 Overflater

3-stavs eikeparkett i alle rom. Flislagt gulv i bad.

Vegger med malte glatte overflater. Flislagte vegger i bad.

Himlinger med malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

TE 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TE 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



Malte glatte innerdører

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er av typen prefabrikkert bad.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

7. ETASJE > BAD

TE 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

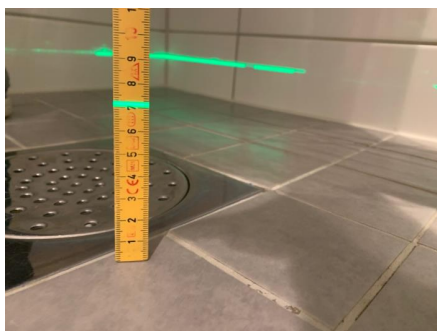
7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32mm.

Fall utenfor dusjsonen er under 1:100. Det vil si at Tek 17 krever følgende; "Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv".

Undertegnede har ingen mulighet til å kontrollere dette.



Godt fall fra topp flis ved dør til topp flis ved sluk

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Plastsluk

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

7. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (prefabrikkert bad). Ingen fuktsøkutslag på tilgjengelige områder.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn og opplegg for oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takoppforete overskap.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Komfyrvakt

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport



Sjellventilator over kokesone

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Rørskap. Stoppekraner testet og fungerer som tiltenkt



Justeringshjul for gulvvarmen i badet

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming med elektriske panelovner og vannbåren gulvvarme i badet.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskapet er plassert i bod/ kontor utstyrt med automatsikringer.

Anlegget er fra da bygget var nytt i 2021. Det er ikke utført arbeider i boligen etter byggeår.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2021

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

Ja

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

Ja

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

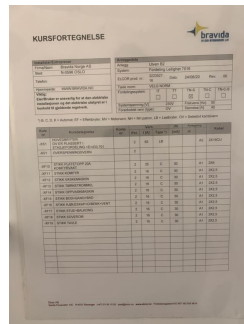
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat, sprinkelanlegg og felles røykvarslingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

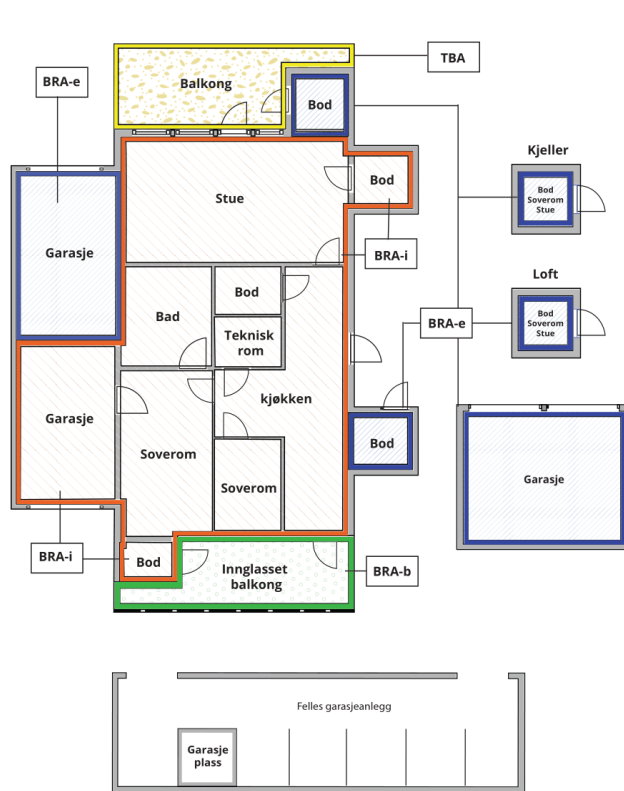
Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. etasje	68			68	8
Kjeller		6		6	
SUM	68	6			8
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Entré , Bod/ kontor, Soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Bodden er merket med nr. 7016

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilsendt av megler pr. e-post

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2024	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Chi Mei Juan, Hung Wai Shing	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	501		0	9537.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Selma Ellefsens vei 3 E

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
7016/ULVEN PARK BORETTSLAG	923254625	7016	Obos	Chi Mei Juan, Hung Wai Shing

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
252	1 725 000	30 714 31.12.2023	4 026 000 01.10.2024

Kommentar

Opplysninger innhentet fra brev fra forretningsfører tilsendt av megler pr. mail.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtegrense. Internveier til oppgangene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt med bl.a plen og prydbusker. Lekeplass og sittegrupper på område.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector AS				
Kommentar Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som viste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Informasjon om felleskostnader, likningstall, forsikringsselskap m.m.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Info om tomteareal o.l.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SY1069>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Vedtekter

for Ulven Park borettslag org nr 923 254 625

vedtatt i stiftelsesmøte 30.05.2019

endret på ekstraordinær generalforsamling 07.07.2020

endret på generalforsamling 25.08.2021

endret på generalforsamling 23.05.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

(2) Borettslaget utgjør seksjon 1 i Ulven Park eierseksjonsameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 342 boliger, består av en barnehageseksjon og 8 andre næringsseksjoner. Forholdet mellom boligseksjonen og næringsseksjonene er regulert i eierseksjonssameiets vedtekter.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

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

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

- Den Prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

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

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

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

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

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

1. Indeksen som må anses å ha overtatt den posisjon som bruktboligprisstatistikken utgitt av Eiendom Norge har i dag, jf punkt 21.3.1. bokstav b).
2. Statistisk Sentralbyrås (SSB) prisindeks for brukte boliger, og slik at følgende av SSB's indeksvariabler legges til grunn:
 - Prisindeks for brukte boliger etter boligtype og region, kvartalsindeks (2015=100)
 - Boligprisindeks (statistikkvariabel)
 - Oslo og Bærum (region), eventuelt det mest avgrensede statistiske området eller region som Oslo er en del av
 - Blokkleiligheter (boligtype)

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

- (1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.
- (2) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel som OBOS har en eierandel i, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet.
- (3) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.
- (4) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende av andre når en eierandel i en andel som OBOS BBL har en eierandel i, overdras til OBOS, jf. punkt 3-5. Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.
- (5) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

3-4 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(8) Garasjeplass nr. xx,xx,xx osv. inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes. Parkeringsplassene nevnt i dette punktet kan selges internt i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

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 garasjelegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealer og søppelsuganlegg på Ulven

10-1 Utomhuseiendommen

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

10-2 Eierandel i utomhuseiendommen

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

10-3 Deltakelse i søppelsuganlegg

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

10-4 Bruksrett til kjørbare atkomstvei

Gnr. 122 bnr. 501, Ulven Park borettslag, har bruksrett til kjørbare atkomstvei til egen eiendom / garasje via regulert atkomstvei S1.

10-5 Endring

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

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

VEDLEGG 1 ULVEN PARK BORETTSLAG

**OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER (I B2) OG SPORTSBODER
à jour pr: 01.02.2024**

Ulven Park Borettslag - boder og parkering

Leilighet	Andel	Adresse	Bodnr.	* Parkering plass nr.:	Objekt	*	Ladestasjon	Kommentar:
1001	1	3A	29	87	50087	1		Omsettelig
1003	2	3A	30					
1004	3	3A	31	41 (HC)		1		HC - Tilknyttet
1005	4	3B	61					
1007	5	3B	62					
1008	6	3B	60	98		1	1	Tilknyttet
1010	7	3C	82					
1013	8	3D	126					
1015	9	3D	127	33	50033	1	1	Omsettelig
1017	10	3E	147					
1021	11	3 F	196					
1023	12	3G	223					
1024	13	3G	224					
1026	14	3H	259					
1027	15	3H	260					
1036	16	3K	296					
1037	17	3K	297					
1038	18	3L	298					
1040	19	3L	299	82	50082	1	1	Omsettelig
1042	20	3M	321					
1043	21	3M	322					
2001	22	3A	25	96	50096	1		Omsettelig
2002	23	3A	26					
2003	24	3A	27					
2004	25	3A	28	95	50095	1	1	Omsettelig
2005	26	3B	56	117	50117	1		Omsettelig
2006	27	3B	57					
2007	28	3B	58					
2008	29	3B	59	91	50091	1	1	EL - Omsettelig
2010	30	3C	81					
2012	31	3D	123					
2013	32	3D	124					
2015	33	3D	125					
2017	34	3E	146					
2020	35	3 F	194					
2021	36	3 F	195					
2023	37	3G	221					
2024	38	3G	222					
2026	39	3H	257					

2027	40	3H	258					
2035	41	3K	293					
2036	42	3K	294					
2037	43	3K	295	37	50037	1		Omsettelig
2038	44	3L	300					
2039	45	3L	301					
2040	46	3L	302					
2042	47	3M	323					
2043	48	3M	324	85	50085	1		Omsettelig
3001	49	3A	21	101		1	1	Tilknyttet
3002	50	3A	22					
3003	51	3A	23					
3004	52	3A	24	106		1		Tilknyttet
3005	53	3B	52					
3006	54	3B	53					
3007	55	3B	54					
3008	56	3B	55	127	50127	1		Omsettelig
3009	57	3C	78					
3010	58	3C	79					
3011	59	3C	80					
3012	60	3D	119					
3013	61	3D	120					
3014	62	3D	121					
3015	63	3D	122	99		1	1	Tilknyttet
3016	64	3E	143					
3017	65	3E	144					
3018	66	3E	145	97	50097	1		Omsettelig
3020	67	3 F	191					
3021	68	3 F	192					
3022	69	3 F	193	118	50118	1		Omsettelig
3023	70	3G	217					
3024	71	3G	218					
3025	72	3G	219					
3026	73	3G	220					
3027	74	3H	253					
3028	75	3H	254					
3029	76	3H	255					
3030	77	3H	256	47	50047	1	1	Omsettelig
3034	78	3K	273					
3035	79	3K	290					
3036	80	3K	291					
3037	81	3K	292					
3038	82	3L	303					
3039	83	3L	304					
3040	84	3L	305					
3041	85	3M	325					
3042	86	3M	326					
3043	87	3M	327	78	50078	1		Omsettelig
3044	88	5B	164	116	50116	1		Omsettelig
3045	89	5B	165					
3046	90	5B	166	121	50121	1		Omsettelig
3047	91	5B	167					

3048	92	5B	168					
3049	93	5B	169					
3050	94	5B	170					
3051	95	5B	171	113	50113	1		Omsettelig
4001	96	3A	17					
4002	97	3A	18					
4003	98	3A	19					
4004	99	3A	20	107		1		Tilknyttet
4005	100	3B	48					
4006	101	3B	49					
4007	102	3B	50					
4008	103	3B	51	105		1		Tilknyttet
4009	104	3C	75	13	50013	1	1	Omsettelig
4010	105	3C	76					
4011	106	3C	77					
4012	107	3D	115					
4013	108	3D	116					
4014	109	3D	117					
4015	110	3D	118	100		1		Tilknyttet
4016	111	3E	140					
4017	112	3E	141					
4018	113	3E	142					
4020	114	3 F	188					
4021	115	3 F	189					
4022	116	3 F	190	14		1		Tilknyttet
4023	117	3G	213					
4024	118	3G	214					
4025	119	3G	215					
4026	120	3G	216					
4027	121	3H	249	60 HC-plass	50060	1		HC -Omsettelig
4028	122	3H	250					
4029	123	3H	251					
4030	124	3H	252	65		1		Tilknyttet
4031	125	3J	271	64	50064	1	1	Omsettelig
4032	126	3J	272					
4034	127	3J	286	48	50048	1	1	Omsettelig
4035	128	3K	287					
4036	129	3K	288					
4037	130	3K	289	63		1	1	Tilknyttet
4038	131	3L	306					
4039	132	3L	307					
4040	133	3L	308	83	50083	1		Omsettelig
4041	134	3M	328					
4042	135	3M	329					
4043	136	3M	330	77	50077	1	1	Omsettelig
4044	137	5B	156	115		1		Tilknyttet
4045	138	5B	157					
4046	139	5B	158					
4047	140	5B	159	119	50119	1	1	EL - Omsettelig
4048	141	5B	160					
4049	142	5B	161					
4050	143	5B	162					

4051	144	5B	163	112		1		Tilknyttet
5001	145	3A	13	93	50093	1		Omsettelig
5002	146	3A	14					
5003	147	3A	15					
5004	148	3A	16	126	50126	1	1	EL - Omsettelig
5005	149	3B	44	90	50090	1	1	EL - Omsettelig
5006	150	3B	45					
5007	151	3B	46					
5008	152	3B	47	136		1	1	Tilknyttet
5009	153	3C	72					
5010	154	3C	73	94	50094	1		Omsettelig
5011	155	3C	74	103	50103	1	1	EL - Omsettelig
5012	156	3D	111					
5013	157	3D	112					
5014	158	3D	113					
5015	159	3D	114	134		1		Tilknyttet
5016	160	3E	137					
5017	161	3E	138					
5018	162	3E	139					
5019	163	3 F	184					
5020	164	3 F	185	132	50132	1		Omsettelig
5021	165	3 F	186	133	50133	1	1	Omsettelig
5022	166	3 F	187	43	50043	1	1	Omsettelig
5023	167	3G	209					
5024	168	3G	210					
5025	169	3G	211	70	50070	1		Omsettelig
5026	170	3G	212	34	50034	1		Omsettelig
5027	171	3H	245					
5028	172	3H	246					
5029	173	3H	247					
5030	174	3H	248	53		1		Tilknyttet
5031	175	3J	268	124	50124	1		Omsettelig
5032	176	3J	269					
5034	177	3J	270	69		1		Tilknyttet
5035	178	3K	283					
5036	179	3K	284					
5037	180	3K	285	62		1		Tilknyttet
5038	181	3L	309					
5039	182	3L	310					
5040	183	3L	311					
5041	184	3M	331	88	50088	1		Omsettelig
5042	185	3M	332					
5043	186	3M	333	81		1		Tilknyttet
5044	187	5B	148	114	50114	1		Omsettelig
5045	188	5B	149					
5046	189	5B	150					
5047	190	5B	151	73	50073	1		Omsettelig
5048	191	5B	152	58	50058	1		Omsettelig
5049	192	5B	153					
5050	193	5B	154					
5051	194	5B	155	111	50111	1		Omsettelig
6001	195	3A	9	109	50109	1		Omsettelig

6002	196	3A	10					
6003	197	3A	11					
6004	198	3A	12	108		1		Tilknyttet
6005	199	3B	40					
6006	200	3B	41					
6007	201	3B	42					
6008	202	3B	43	104		1		Tilknyttet
6009	203	3C	69					
6010	204	3C	68					
6011	205	3C	71					
6012	206	3D	107					
6013	207	3D	108					
6014	208	3D	109					
6015	209	3D	110	135	50135	1		Omsettelig
6016	210	3E	134					
6017	211	3E	135					
6018	212	3E	136					
6019	213	3 F	180	35	50035	1	1	Omsettelig
6020	214	3 F	181					
6021	215	3 F	182					
6022	216	3 F	183	32 og 38	50032 og 50038	2	1 (32)	Omsettelig x 2
6023	217	3G	205					
6024	218	3G	206					
6025	219	3G	207					
6026	220	3G	208	36		1		Tilknyttet
6027	221	3H	241	131	50131	1	1	EL-omsettelig
6028	222	3H	242					
6029	223	3H	243					
6030	224	3H	244	55	50055	1	1	EL -Omsettelig
6031	225	3J	265					
6032	226	3J	266					
6034	227	3J	267	54		1	1	EL - Tilknyttet
6035	228	3K	280	59		1	1	Tilknyttet
6036	229	3K	281					
6037	230	3K	282	46	50046	1		Omsettelig
6038	231	3L	312					
6039	232	3L	313					
6040	233	3L	314					
6041	234	3M	334	89	50089	1		Omsettelig
6042	235	3M	335					
6043	236	3M	336	80	50080	1		Omsettelig
7001	237	3A	5	130		1		Tilknyttet
7002	238	3A	6					
7003	239	3A	7					
7004	240	3A	8					
7005	241	3B	36					
7006	242	3B	37					
7007	243	3B	38					
7008	244	3B	39					
7009	245	3C	66					

7010	246	3C	67					
7011	247	3C	70	16	50016	1	1	Omsettelig
7012	248	3D	103					
7013	249	3D	104					
7014	250	3D	105					
7015	251	3D	106	122		1		Tilknyttet
7015	251	3D	106	50	50050	1	1	EL - Omsettelig
7016	252	3E	131	71	50071	1		Omsettelig
7017	253	3E	132					
7018	254	3E	133					
7019	255	3 F	176	18	50018	1		Omsettelig
7020	256	3 F	177					
7021	257	3 F	178					
7022	258	3 F	179					
7023	259	3G	201					
7024	260	3G	202					
7025	261	3G	203					
7026	262	3G	204	44		1		Tilknyttet
7027	263	3H	237					
7028	264	3H	238					
7029	265	3H	239					
7030	266	3H	240	45		1		Tilknyttet
7031	267	3J	263					
7034	268	3J	264	51, 79, 125	50051, 50079, 50125	3	1 (79)	HC-omsettelig (51), EL - Omsettelig (79)
7035	269	3K	277					
7036	270	3K	278					
7037	271	3K	279					
7038	272	3L	315	128	50128	1		Omsettelig
7039	273	3L	316					
7040	274	3L	317					
7041	275	3M	337					
7042	276	3M	338					
7043	277	3M	339					
8001	278	3A	1					
8002	279	3A	2					
8003	280	3A	3					
8004	281	3A	4	92		1		Tilknyttet
8005	282	3B	32					
8006	283	3B	33					
8007	284	3B	34					
8008	285	3B	35					
8009	286	3C	63					
8010	287	3C	64					
8011	288	3C	65					
8012	289	3D	99					
8013	290	3D	100					
8014	291	3D	101	74	50074	1	1	Omsettelig
8015	292	3D	102	42		1	1	EL - Tilknyttet
8016	293	3E	128					
8017	294	3E	129	40	50040	1	1	HC - omsettelig

8018	295	3E	130	15	50015	1	1	Omsettelig
8019	296	3 F	172					
8020	297	3 F	173	102	50102	1	1	EL - Omsettelig
8021	298	3 F	174	12	50012	1	1	Omsettelig Eluttak
8022	299	3 F	175	17	50017	1		Omsettelig
8023	300	3G	197	61	50061	1		HC - Omsettelig
8024	301	3G	198					
8025	302	3G	199					
8026	303	3G	200	56 og 57		2	1 (56)	Tilknyttet 2 p-plasser
8027	304	3H	233					
8028	305	3H	234					
8029	306	3H	235					
8030	307	3H	236	52		1	1	EL - Tilknyttet
8031	308	3J	261	123	50123	1		Omsettelig
8034	309	3J	262	66, 67 og 68		3	1 (67)	Tilknyttet 3 p-plasser
8035	310	3K	274					
8036	311	3K	275					
8037	312	3K	276					
8038	313	3L	318					
8039	314	3L	319					
8040	315	3L	320	84	50084	1	1	EL - Omsettelig
8041	316	3M	340					
8042	317	3M	341					
8043	318	3M	342					
9012	319	3D	95					
9013	320	3D	96					
8014	321	3D	97					
9015	322	3D	98					
9027	323	3H	229					
9028	324	3H	230	72	50072	1		Omsettelig
9029	325	3H	231					
9030	326	3H	232					
10012	327	3D	91					
10013	328	3D	92					
10014	329	3D	93					
10015	330	3D	94					
10027	331	3H	225		50086			
10028	332	3H	226					
10029	333	3H	227					
10030	334	3H	228	49		1	1	EL - Tilknyttet
11012	335	3D	87					
11013	336	3D	88					
11014	337	3D	89	120	50120	1		Omsettelig
11015	338	3D	90					
12012	339	3D	83	75	50075	1		Omsettelig
12013	340	3D	84					
12014	341	3D	85					
12015	342	3D	86	39		1	1	EL - Tilknyttet



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 731

Ulven Park Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ulven Park Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Etter årsmøtet, vil det bli avholdt et beboermøte.

Vi håper så mange som mulig blir værende.

Det vil bli servert drikke og mat.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Ulven Park Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Solheim, OBOS velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2023
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 0731 UPB Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 775 000.

Utvidelse av borettslagets treningsrom

Forslag fremmet av:

Martin Owren

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

Styret har innhentet nødvendig informasjon for utvidelse. Dette innebærer:

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

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

Styret har fremlagt forslag 2 til vedtak.

a)

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

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

b)

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

1. Det foreslås at borettslaget utvider og forbedrer treningsrommet ved å utnytte deler av det nåværende sykkelparkeringsområdet, som har vist seg å være underutnyttet. Dette vil gi plass for anskaffelse av mer variert treningsutstyr og forbedre treningsfasilitetene. Styret bes om å utarbeide en detaljert plan for utvidelsen, inkludert kostnadsestimater og foreslåtte utstyrskjøp, og legge denne frem for godkjenning på neste årsmøte
2. Generalforsamlingen gir styret myndighet til å omdisponere ytterligere fellesareal i sykkelrom til treningsrom, se vedlagt skisse.

Vedlegg

2. omdisponering av rom.pdf

Valg av tilitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

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

Varamedlemmer:

- Linda Blankson på valg
- Tina Bryntesen på valg

Årsmøte skal velge tillitsvalgte til styret.

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

Vedlagt er innstilling fra valgkomiteen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elsie Ogoleh

Valg av 2 styremedlem for Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for:

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

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- David Aas Correia

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Lund
- Edward Chow
- Peter Vo

Vedlegg

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

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Elsie Ogoleh

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Rolf Arne Indal

Sak 10

Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

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

Generalforsamling skal velge tillitsvalgt til valgkomite.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- --
 - Georg Sletteng
 - Stian Juell
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: ulven.park@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ulven Park Borettslag

Borettslaget består av 342 andelsleiligheter.

Ulven Park Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923254625, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

122 501

Første innflytting skjedde i 2021. Tomten ble kjøpt i 2021.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Ulven Park Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

Økonomi

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

Reklamasjoner

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

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

Vedlikehold

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

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

Avtaler

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

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

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

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

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

Vekter -Bomiljøteneste

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

Markiser

Pågående forhandling avtale på markiser og solskjerming.

HMS

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

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

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

Brann og rømningsøvelse

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

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

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

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

Brannøvelse

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

Egenkontroll

Styret sender ut oppfordring til egenkontroll av boligforbindelse med brannøvelsen

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

Avfallshåndtering

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

Vibbo og annen kommunikasjon

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

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

Nærmiljø

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

Hobbyrom (1 etg oppgang 3F)

Hobbyrommet er blitt oppgradert med nye benker og bord. Det er også installert en stor TV skjerm med tilkoblingsmuligheter.

Spillrom (U1 oppgang 3E)

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

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

Treningsrom (store sykkelrom ved 3ABC)

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

Skryt til beboere for å holde orden på rommet.

Arrangementer

- Sommerfest
Det var servering av mat og drikke, samt det ble egenorganisert underholdning og leker. Lekene som ble kjøpt inn er blitt plassert i hobbyrommet til fellesbruk.
- Fotballturnering
Ble arrangert i samarbeid med Nabolagshuset, og Ulven T.
Maten sponset av kiwi og søkte om frivillighetsmidler fra bydelen til fotballmålene, noe som ble innvilget. Tusen takk til alle beboere som bidro.
- Julegrantenning
Med servering av gløgg, kakao og pølser ble organisert i samarbeid med Nabolagshuset OBOS, Ulven T og Ulven Vest. Det var følgende aktiviteter: juleverksted, godteripose til barna, nissen og musikkinnslag.
- Is- bane
I samarbeid med Nabolagshuset og Ulven T ble det arrangert en sosial samling. Tusen takk til beboere som stilte opp for å få laget en isbane.
- Dugnad
Gjenbrukstelt, søppelplukking, vedlikehold gangvei, planting av blomster, olje skillevegger, spillrom mm. Sosialt for barn og voksne.
- Beboermøte
Arrangere beboermøte i etterkant av Årsmøte for å informere planer for neste periode og innspill fra beboere.
- Kurs og informasjonsmøter
Byggteknikk og juridiskkurs for beboere i Ulven Park
Informasjonsmøter i regi av Obos

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettet til kr 240 000 for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SELMA ELLEFSENS VEI EIERSEKSJONSSAMEIE

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



Til generalforsamlingen i Ulven Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 16. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 366 512	2 822 329	5 366 512	5 324 547
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		17 522 729	28 839 783	36 649 000	4 849 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	192 281	50 957	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-747 867	-488 067	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	3 112 200	15 518 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 112 200	-15 518 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-17 485 680	-26 011 100	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 730	-1 835	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		479 301	154 445	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-41 966	2 544 183	36 649 000	4 849 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 324 547	5 366 512	42 015 512	10 173 547
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		10 131 774	5 947 280		
Kortsiktig gjeld		-4 807 227	-580 768		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 324 547	5 366 512		

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	303 345	385 670
Påløpte renter	4 503 882	189 098
Påløpte kostnader	0	6 000
SUM KORTSIKTIG GJELD	4 807 227	580 768

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 558 646 384	1 554 148 879
---------------------------------	----------------------	----------------------

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

Oslo, 10.04.2024

Styret i Ulven Park Borettslag

Elsie E Ogoleh /s/

Bjørn Ivar Bore /s/

David Aas Correia/s/

Per Harald Gjerstad /s/

Rolf Arne Indal /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat 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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-112 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-112 800

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023 og er på kr 600 000 og et tilleggshonorar på kr. 200 000 pga. oppstartsår.

I tillegg har styret deltatt på flere kurs, heldagsmøte ved oppstart av ny styreperiode og julebord, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-135 967
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-135 967

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

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

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble anskaffet i 2020.

Gnr.122/bnr.501

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

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

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 393 166
SUM INNETEKTER	-2 393 166

KOSTNADER

Overført	2 415 228
SUM KOSTNADER	2 415 228

SUM ENERGIAVREGNING	22 062
----------------------------	---------------

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

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

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

NOTE: 22**GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

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

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

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

i fellesanlegg" .

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 31. januar og 30. juli på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 08.04.2024

Styret i Selma Ellefsens Vei Eierseksjonssameie

Per Harald Gjerstad /s/

Roger Kongerud /s/

Sten Rune Kristiansen /s/

Elsie E Ogoleh /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 406.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-3 554
SUM FINANSKOSTNADER	-3 554

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING **-536 972**

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

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



Grønn: Dagens størrelse på treningsrom

Blå: Ønsket området i sykkelrom for omdisponering til treningsrom

Valgkomiteens innstilling:

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

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

Valgkomiteens begrunnelse:

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

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

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

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

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

Kandidater til styret i Ulven Park Borettslag

Elsie Ogoleh

Kandidat som styreleder

34 år, Selma Ellefsens vei 3L

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

Rolf Arne Indal

Kandidat til styret

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

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

Per Harald Gjerstad

Kandidat til styret.

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

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

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

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

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

Tina Bryntesen

Kandidat til styret.

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

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

David Aas Correia

Kandidat til styret
31 år, Oppgang 3D

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

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

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

Linda Blankson

Kandidat til styret.

Info ettersendes.

Marcus Grønli

Kandidat til styret

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

Peter Vo

Kandidat som vara.

Peter Vo, jeg er 32 år gammel og er gift med min kone An Vu.

Vi flyttet akkurat inn i leilighet 8019 i bygg F og jeg ønsker å stille til valg som varamedlem i Ulven Park borettslag i første omgang.

Jeg jobber som IT-konsulent i Capgemini, men utdannet Master i Farmasi i 2016.

Jeg har erfaring som nestleder i garasjesameiet på Lørenvengen Garasjesameie, men også som styremedlem og varamedlem i Solhatt boligsameie.

Jeg er motivert til å skape et trivelig og velfungerende bomiljø, og har alltid være delaktig og aktiv i sameiet/borettslaget. Jeg er overbevist om at min innsats og mitt bidrag kan være med på å tjene borettslaget på en positiv måte.

Det er allerede flere ting i borettslaget hvor jeg ser forbedringspotensiale, og som kunne være tatt opp til diskusjon.

Edward Chow

Kandidat til styret og varamedlem.

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

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

Christian Lund

Kandidat som vara.

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

Fra tidligere har jeg jobbet med frivillige og vært i flere verv innen idretten. Med bakgrunn innen økonomi og ledelse, erfaring fra styreverv, interesse for juss og en jobb hvor analyse og vurdering av alle sider ved en sak er viktig, gir mange viktige erfaringer å ta inn et slikt verv.

Med meg som varamedlem får dere en som er engasjert i og opptatt av et godt bomiljø stiller opp, er opptatt av felleskapet og imøtekommende samtidig som jeg er tydelig ved behov.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 731 Selskapsnavn: Ulven Park Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240252		
Adresse	Selma Ellefsens vei 3E				
Postnr.	0581	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 0 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Protector AS	Polise/avtalenr	2350893		
Selger 1 Fornavn	Wai Shing	Etternavn	Hung		
Selger 2 Fornavn	Mei Juan	Etternavn	Chi		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar Ladeboksen er installert på min plass i fellesgarasjen.
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Ensjø Eiendomsmegling AS
EIE Ensjø v/Daria Zuzanna Dymarska
Gladengveien 24, 0661 OSLO
E-post: WM264_3002619@usermail.webmegler.no

8104182

731/7016

10.10.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.10.2024.

Boligselskap: 731 Ulven Park Borettslag
Organisasjonsnr: 923.254.625
Andelseier: Wai Shing Hung Mei Juan Chi
Leieobjektnr: 7016
Adresse: Selma Ellefsens Vei 3 E, 0581 OSLO
Andelsnummer: 252
Borettsinnskudd: kr 1.725.000,-
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 21.078,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	2.661,-
Akto oppvarming	472,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	17.945,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 21.195,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
346,-		173.826,-	30.714,-	4.025.000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell

avdragsfrihet:

Kapital-

Avdragsfrihet Estimert endring

Lånenummer	Restsaldo	kostnader	til og med	etter
avdragsfrihet				
* OBOS01-98207987743	4.025.000,-	17.945,-	01.12.2026	3.276,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4.026.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.10.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

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

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

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. For å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De 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.**

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

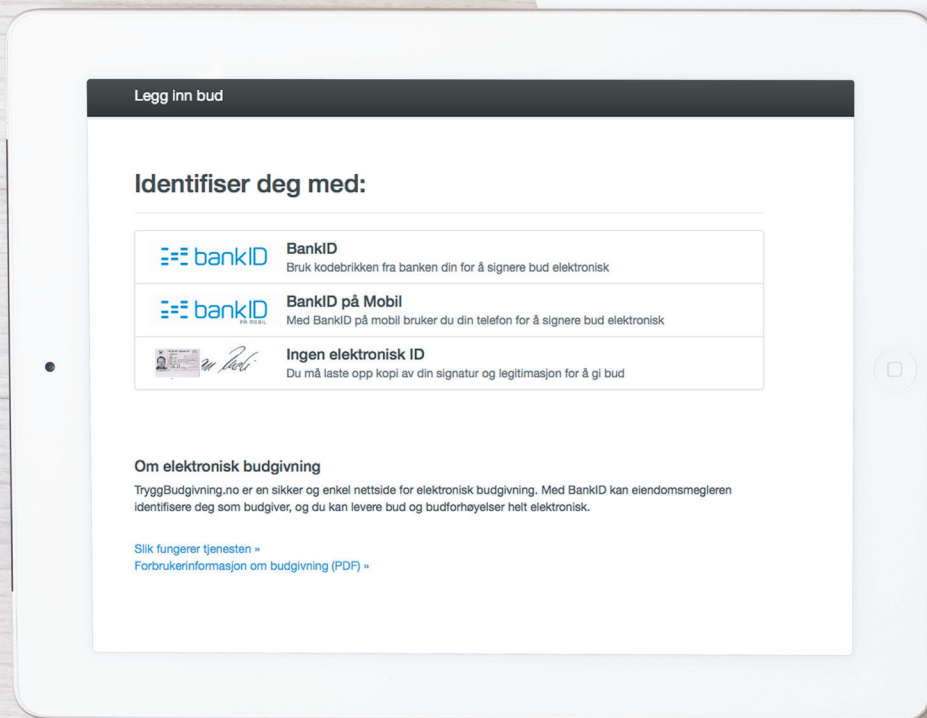
Borettslagets stempel og underskrift

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3279971/vdirimyfev>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning 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. AVTREKKSIVIFTER 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.

KORT OM OSS



Daria Zuzanna Dymarska

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 36 40 86

dzd@eie.no

EIE Ensjø

Premium rådgivning

EIE Ensjø

Møt en eiendomsmegler på Ensjø i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjø kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no