

Æ

Selma Ellefsens vei 3G

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

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	100
Kort om oss	161

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 3G, 0581 Oslo, Etasje: 2

MATRIKSEL

Andelsnr. 38 Orgnr. 923254625 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 90 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 85 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15,50 kvm

AREAL

Primærrom: 85 kvm, Bruksareal: 85 kvm, BRA-i: 85 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 15,50 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

2

BYGGEÅR

2021

TOMT

Fellestomt 9537 kvm

PRISANTYDNING

6 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Helge Gerhardsen Takstdato: 08.04.24 11:18

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-

Andel fellesformue: kr. 34 628,- pr. 31.12.23 15:07

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 6 500 000,- (Prisantydning)

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 utlysning forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 509 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 517 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 485,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at felleskostnadene kommer til å øke med kr. 199,- som følge av at de har inngått en kollektiv avtale på nett som gir alle den høyeste hastigheten på 1000/1000. Økningen vil trolig skje fra 01.juni. Videre er det normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Forsikring, trappevask, grunnpakke internett, A-konto varmtvann, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, kapitalkostnader og forretningsfører.

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

Hoa Duy Nguyen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Selma Ellefsens vei 3G!

En meget lys og innbydende 3-roms leilighet i nybygg fra 2021 på Ulven. Leiligheten ligger i et veletablert boligområde med kort vei til "alle" fasiliteter. Det er 5 minutters gange til Økern t-bane og banen tar deg til Jernbanetorget på 9 minutter. På sykkel tar det ca. 13 minutter til Grünerløkka. Kiwi Ulven ligger bare rett

over veien for leiligheten.

Leiligheten inneholder entré, romslig stue med åpen kjøkkenløsning, flislagt bad, samt to soverom av god størrelse. Boligen har en gjennomgående god standard og flotte, moderne fargevalg i alle rom. Det er en sør/østvendt balkong på ca. 15,5 kvm og en tilhørende bod i underetasjen på ca 5 kvm. Egen innvendig bod som i dag benyttes som garderobe. Borettslagets eiere disponerer felles takterrasse med sitteplasser, felles bakgård med sitteplass og lekeplass, felles sykkelparkering, samt mulighet for å leie parkeringsplass i garasjeanlegg i underetasjen.

Kjøkkenet er fra byggeår med malte overflater, malt himling og innredning med glatte overflater. Det er benkeplate i laminat og parkettgulv. Integriert oppvaskmaskin, stekeovn med induksjonstopp og opplegg til kjølfrys.

Flislagt bad med vannbåren varme og malt himling med ledd spotter. Badet har montert servant, toalett, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det er også plass til tørketrommel under benkeplate.

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

Kvaliteter:

- Nybyggaranti frem til 2026
- Bygg fra 2021
- Lave felleskostnader
- Bad med vannbåren gulvvarme
- Varmtvann inkl. i felleskostnader
- Opplegg for vaskemaskin
- Lekker kjøkken
- Vannbåren varme på bad
- Kjellerbod 5 kvm
- Innvendig bod
- Kameraovervåking i brl
- Felles treningsrom for borettslagets medlemmer
- Felles smørom for ski, sykkelverksted og sykkelvask i kjeller
- Stor sykkelparkering
- Tilgang på fire takterrasser med flott utsikt

PARKERING

Det medfølger ikke parkeringsplass for leiligheten. Eiere kan annonsere salg eller leie av sin plass.

Ellers er det gjesteparkering på en del usolgte plasser som tilhører vår nabo borettslag som vi deler garasje med. De kan benyttes i ferie og mellom 16-08 samt helger mot betaling. Dette tilbudet opprettholdes til alle plasser er solgt.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt på Økern med forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar

nærhet, samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.

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 Rustadsaga, Skullerudstua 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.

Innhold

INNEHOLDER

Leilighet beliggende i 2. etasje med adkomst fra felles trappeoppgang og heis.

Inneholder: Entré, stue, to soverom, kjøkken, garderobe, gang og bad.

Det medfølger en bod i kjeller på 5 kvm.

Innvendig bod som benyttes som garderobe.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt:

Boligbygg fundamentert med betong, yttervegger i betong med plate fasader. Etasjeskiller med betongdekke, vinduer med 3 lags isolerende glass i alu/tre ramme. Flattak konstruksjon med antatt tekket PVC-folie. Innvendige takrenner og nedløp i stål. Boligbygg med heis. Takterrasse på taket. Leiligheten ligger i 2 Etasje.

Vinduer og dører:

Vinduer med 3 lags isolerende glass i alu/tre ramme. Balkongdører i alu/tre med innfelt 3 lags isolerende glass.

Balkong:

Sør/østvendt balkong på ca 15,5m².

Innvendig:

Gulv med parkett og flis. Vegger med malte overflater og flis. Malt og sparklet himling. Innvendige dører med glatte overflater. Lyd og brannklassifisert entredør (B30/43dB) fra Daloc.

Baderom:

Bad fra 2021 med flislagte vegger, flislagt gulv med vannbårenvarme og malt himling med ledd spotter. Badet har montert servant, toalett, dusj, opplegg til vaskemaskin, tørketrommel har plass under benkeplate, innredning med glatte overflater og speil. Mekaniskavtrekk.

Kjøkken:

Kjøkken fra 2021 med vegger med malte overflater, malt himling, innredning med glatte overflater, benkeplate i laminat og parkettgulv. Kjøkkenet har oppvaskkum, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, induksjonsplatetopp og opplegg til kjølfrys. Ventilator med mekaniskavtrekk.

Tekniske installasjoner:

Oppvarming: Vannbårenvarme i gulv på bad. Balansert ventilasjon. Elektrisk.

VVS: Boligbygg med felles VVS-anlegg som er tilkoblet fjernvarmeanlegg.

El-anlegg: El-anlegg med jordfeilautomater. OV 2fase 63A.

Sikringsskap er lokalisert i garderobe.

Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft på kjøkken, stue og soverommene. Mekaniskavtrekk på garderobe.

Ventilator er tilkoblet mekaniskavtrekk. Mekaniskavtrekk på badet.

Alle bygningsdeler har mottatt TGO - TG1.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Helge Gerhardsen. 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.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 85 kvm

BODER

Leiligheten disponerer en bod i u-etasje på ca 5 kvm. Boden er i gitter utførsel.

Standard

STANDARD

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Følgende dokumenter foreligger:

- Midlertidig brukstilltale av boligblokk- 11.03.2022

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspilikt tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningsskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Vannbåren varme i gulv.

Balansert ventilasjon

Elektrisk oppvarming.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer A-konto på vegne av Techem sammen med felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk en gang pr. år mot innkrevd A-kontobeløp. Avregning og evt. justering av A-kontobeløp skjer årlig.

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

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter C

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 3 485,- pr.mnd.

Herav:

Felleskostnader 3.000,-

Akto oppvarming 485,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at felleskostnadene kommer til å øke med kr. 199,- som følge av at de har inngått en kollektiv avtale på nett som gir alle den høyeste hastigheten på 1000/1000. Økningen vil trolig skje fra 01.juni. Videre er det normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Strøm, felleskostnader og innboforsikring. Denne listen er ikke uttømmende.

Borettslaget har inngått kollektiv avtale på bredbånd med ObosOppnet. Avtalen gir alle den høyeste hastigheten 1000/1000. Dette vil inngå i felleskostnadene fra 01.06.2024 i følge styreleder.

Nåværende eiers totale strømforbruk var på xxx kwh i 2023. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har ett lån i OBOS-banken med følgende betingelser:

Lånenr.: OBOS01-98207987743

Restgjeld: 4.620.000,-

Avdragsfrihet til og med: 01.12.2026

Rentekostnader: 5,35%

Type rente: Flyt

Nåværende eier har nedbetalt fellesgjeld.

IN-ordning

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 Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetalingen kan foretas to ganger per år ved terminforfall 01.04 og 01.10 på borettslagets felleslån.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector AS

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 652 088,- Som sekundærbolig Kr. 6 277 934,-

BORETTSLAG

Borettslag: Ulven Park Borettslag, Orgnr: 923254625

Ulven Park ble ferdigstilt høsten 2021.

Borettslaget består av 342 leiligheter fordelt på 13 oppganger. Det er lekeplass i gårdsrommet og tilgang til parkområde med aktiviteter for alle aldre. Ulven Park ligger sentralt på Ulven som en del av Hovinbyen, et prioritert utbyggingsområde i Oslo. I nærheten finner man blant annet Kiwi, apotek, butikker, frisør 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 splitter nytt treningsrom, hobbyrom og områder på takterrassene som kan leies, i tillegg kan grill leies til pergola i gårdsrommet.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. 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 Eiendomsforvaltning AS avd. forkjøp

STYREGODKJENNING

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

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets/ boligaksjeselskapets medlemmer. Forkjøpsretten er sendt for utlysning for medlemmer og borettslaget samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et ekstra gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

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 dyreholds erklæring. Se husordensreglene for mer informasjon.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

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

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

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.

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 sentrumsformål iht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 22.04.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-4832 vedtatt 20.05.2015, samt kommunedelplan KDP- 15 og KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo).

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 pr. 22.04.2024:

- Saksnr. 201007057: Ulvenveien 75 B - Fasadeendring - Innsetting av 2 gangdør.

Det er gitt tillatelse til ett trinn. Søknaden omfatter innsetting av to nye gangdører mot syd/øst og syd/vest.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201007057>

- Saksnr. 201115931: Ulvenveien 85 - Fasadeendring etter brannskade - Verksted og industribygg.

Det er gitt tillatelse til tiltak.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201115931>

- Saksnr. 202116605: Ulvenveien 99 - Riving av lagerhall.

Det er gitt tillatelse til tiltak, samt tillatelse til endring.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202116605>

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

Det er gitt igangsettingstillatelse (nr. 1). Igangsettingstillatelsen omfatter råbygg med utfyllingsvegger, VA-, VVS- og EL-arbeider for delfelt B1 Boliger.

Link til sak:

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

Pågående plansaker pr. 22.04.2024:

- 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 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 saken her:

<http://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 unntatt bolig, overnatting og hotell. Hensikten er å legge til rette for oppføring av kontorbygg med bymessige kvaliteter. Forslaget innebærer høyder fra 5-18 etasjer (maks. 70 m) og en utnyttelse på 663 % BRA. Planen sikrer utadrettet virksomhet i 1. etasjene ut mot tilliggende byrom.

Følg saken her:

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

- Saksnr. 201707919: Østre Aker vei 29 - Detaljregulering - Næring og bolig - dialogfase 1

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 saken her:

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

- Saksnr. 201701691: Haraldrudveien og Knud Bryns vei - Detaljregulering

Plan- og bygningsetaten starter nå arbeidet med å regulere nytt veisystem på Haraldrud, Sentralplassen og Eplehagen samt delstrekning av Den grønne ringen langs Haraldrudveien og gang-sykkelvei langs Alnabanen. Arbeidet er en oppfølgingsoppgave til fastsatt Planprogram for Haraldrud og Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) på Haraldrud som er oversendt politisk behandling. VPOR viser til et bymessig, fmmasket og gjennomgående gatenett ved utvikling av området.

Hensikt med planen:

Reguleringsarbeidet vil gi grunnlag for å opparbeide og etablere nytt gatesystem på Haraldrud og Den grønne ringen langs Haraldrudveien. Planen vil gi klare rammer for pågående tilliggende reguleringer ved at senterlinje vei blir erkjent, og utvalgte parker og plasser blir innregulert.

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201701691>

- Saksnr. 201606594: Kabelgata 1 - 39 - Detaljregulering - Transformasjon av industriområde til byområde med boliger og næring - Dialogfase

Ulvenveien Utvikling AS ønsker å utvikle Kabelgata 1-39 fra industri til et flerfunksjonelt bolig- og næringsområde med høy grad av bevaring av eksisterende bygninger, samt nye torg, møteplasser og parker. Det foreslås totalt ca. 108247 m2 BRA fordelt på ny og eksisterende bebyggelse, stor variasjon i høyder og to høyhus.

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201606594>

- 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. Planog 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. Ny kryssing av Alnabanen må avklares.

Følg saken her:

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

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

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 6 500 000,- (Prisantydning)

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 utlysning forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 509 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 517 431,- (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 0,65%

-Tilrettelegging 17 500,-

-Markedspakke 19 900,-

-Oppgjør 7 900,-

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.

OPPDRAGSNUMMER

91-24-0073

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 kontraktmøtet.

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 bygningsstrykkes 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 eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i 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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler 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/personvernerklaering>

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

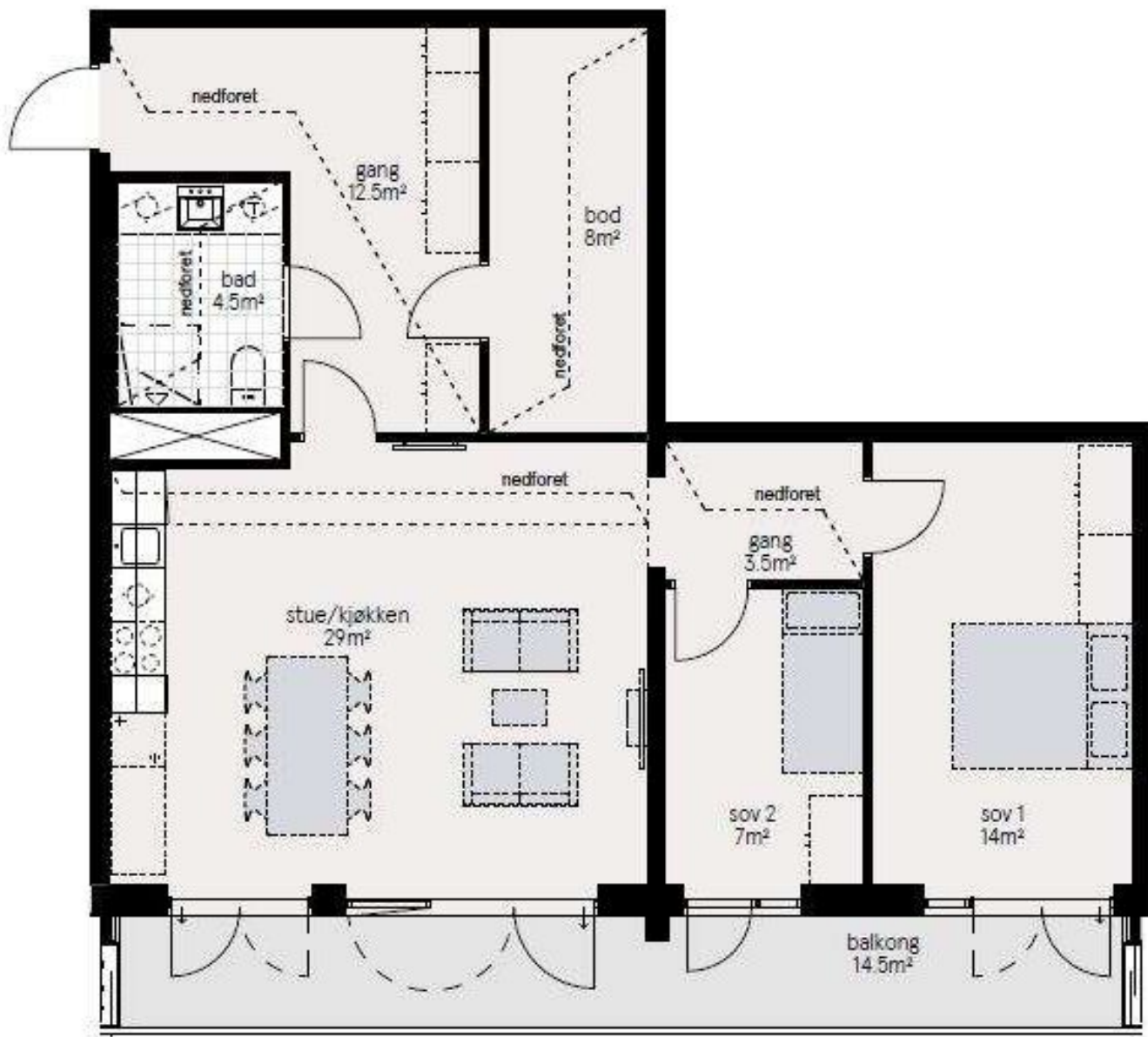
EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?









5m



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





















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



























王

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

EIE eiendomsmegling

















**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

















I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



















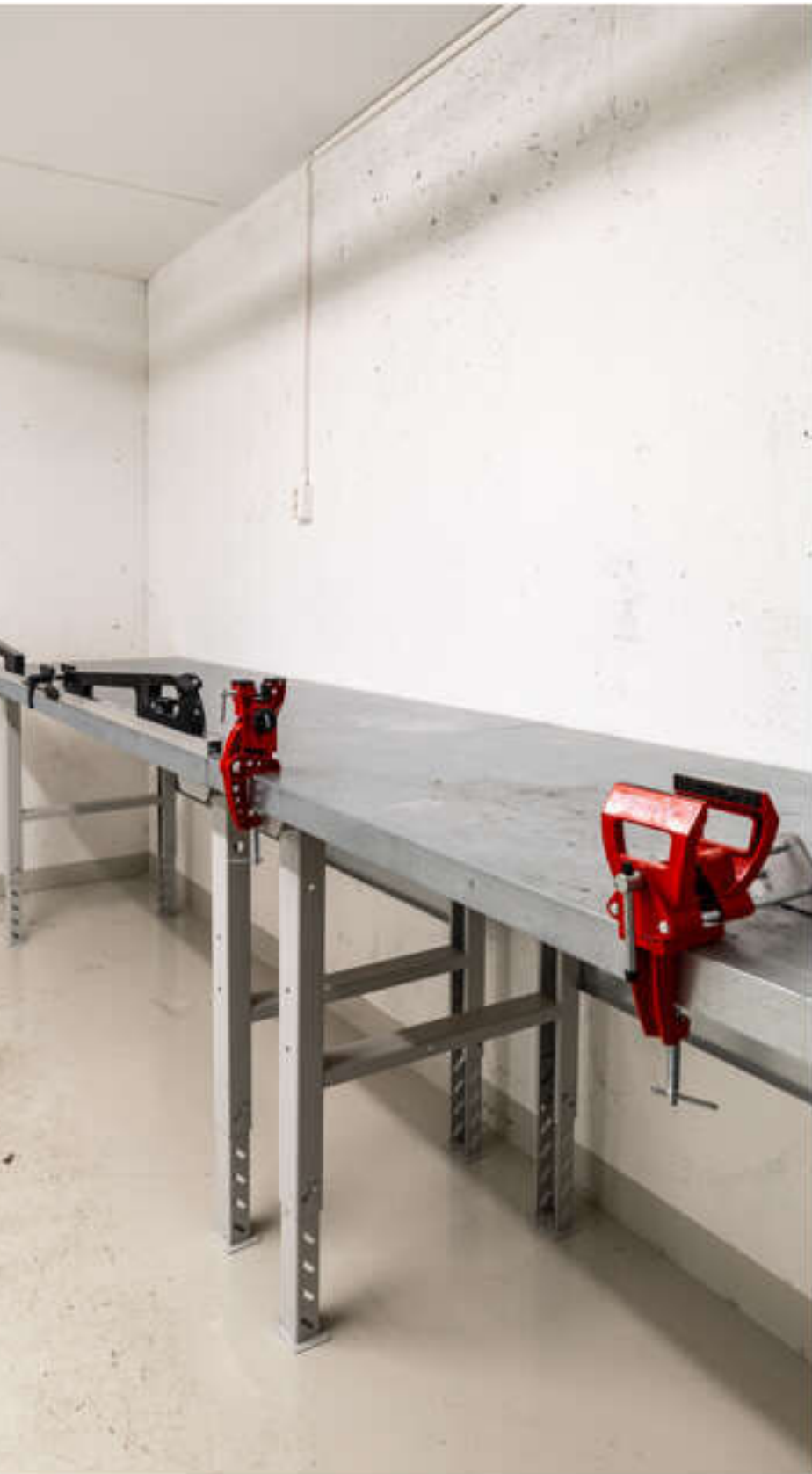




















82

OBOS

ULVEN

A Bygg

CONSTRUCTION CITY

STACK INFRASTRUCTURE

ACCO Brands

OBOS VEKSTINGSSENTER









#



Økern

Retning sentrum Direction city centre



10. Trosseløperen

Økern T
#





INFORMASJON & DOKUMENTER



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

§ 12 Brudd på husordensreglene

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

§ 13 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

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

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

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

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

Tilstandsrapport

- 📍 Selma Ellefsen Vei 3 G, 0581 Oslo
- 📍 Oslo Kommune
- # Gnr: 122 Bnr: 501 Andels.nr: 38 Leil.nr: H0201
- # Byggeår 2021



Rapporten er i henhold til de nye endringene i avhendingsloven.

Rapportdato: 08.04.2024

Oppdragsnummer: 0301-122/501/0/38

Befaringsdato: 04.04.2024

Firma: Stor Oslo Takst Og Bemanning AS

Org: 929616936

Sertifisert Takstmann: Helge Gerhardsen



Kapittel 1. Forskrift til avhendingsloven

§ 1-1. Formål

Formålet med forskriften er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

§ 1-2. Virkeområde

Forskriften gjelder avhending av helårs- og fritidsbolig, når kjøperen er en forbruker som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

§ 1-3. Den bygnings sakkyndiges uavhengighet

Den bygnings sakkyndige skal ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver, og skal være uavhengig av partene i en aktuell bolighandel.

§ 1-4. Klart språk

Den bygnings sakkyndige skal formidle resultatet av sine observasjoner og undersøkelser på en tydelig og forbrukervennlig måte.

§ 1-5. Virkningen av en godkjent rapport. Ubetydelige avvik

En rapport regnes som godkjent hvis den oppfyller kravene i denne forskriften. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd andre punktum.

Selv om en rapport har avvik fra kravene i kapittel 2, kan den få virkning etter avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

§ 1-6. Rapportens varighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

2

§ 1-7. Krav til datastruktur og format

Direktoratet for byggkvalitet kan bestemme at rapportene skal utarbeides elektronisk, herunder basert på en bestemt datastruktur som legger til rette for bruk og deling av data.

Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

§ 2-2. Våtrom

På veggens og himlingens overflater skal den bygnings sakkyndige

- a. se etter riss og sprekker
- b. se etter sprekker i fuger
- c. undersøke skjøter og underkant av plater
- d. høre etter bom (hulrom) under fliser
- e. se etter fuktskader som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, for eksempel råteskade, muggvekst, oppsprekking og fuktkrevende insekter
- f. se etter spor etter skadedyr
- g. se om det er vindu eller dør i våtsone, og i så fall vurdere om materialet er egnet
- h. se om det er ventiler, og om de kan åpnes.



På gulvets overflate skal den bygningsakkyndige

- a. se etter riss og sprekker
- b. se etter sprekker i fuger
- c. undersøke skjøter og underkant av plater
- d. høre etter bom (hulrom) under fliser
- e. se etter spor etter råteskade, muggvekst og skadedyr
- f. undersøke om det er tilfredsstillende fall til sluket ved hjelp av vater eller laser
- g. se etter om badet har terskel, og se etter flekker og andre skader
- h. høre etter knirk (hvis gulvet er belagt med annet enn fliser)
- i. undersøke om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

I membranen, tettesjiktet og sluket i gulvet og på veggene skal den bygningsakkyndige

- a. undersøke sluk og rørgjennomføringer, herunder se om det er mansjett og klemring
- b. undersøke om det er mulig å gjøre rent
- c. undersøke membranens alder

- d. se etter tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt og utettheter, og angi risiko i tilfeller der en forsvarlig vurdering ikke er mulig på grunn av at arbeidet ikke er fagmessig utført.

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, skal den bygningsakkyndige bore et hull på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden. Den bygningsakkyndige skal måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Hullet skal tas på et minst mulig synlig sted i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg. Hullet skal plomberes forsvarlig. Den bygningsakkyndige skal opplyse om og vurdere måleresultater og observasjoner. Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin. Hulltaking kan også unnlates når den bygningsakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting. Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Dersom den bygningsakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygningsakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.

Den bygningsakkyndige skal undersøke avløp og vannrør. Vannstanden i sluket skal vurderes ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning skal undersøkes ved åpen vannkran i servant eller dusj, og vannmengde og trykk vurderes mens kranene er åpne. Hvis det finnes skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse, skal eventuelle symptomer på nabokonstruksjoner og alder vurderes.

Den bygningsakkyndige skal ved hjelp av et papirark eller en røykampulle undersøke avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom.

På sanitærutstyret skal den bygningsakkyndige se etter riss, sprekker, svelling, skjolder og merker fra avdrypp. Hvis det er kondens på sisternen, skal flottøren undersøkes. Hvis toalettet har innebygget sisterne, skal den bygningsakkyndige se om det er spalte eller inspeksjonsmulighet, og etterspørre dokumentasjon.

Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, skal den bygningsakkyndige undersøke eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende. Den bygningsakkyndige skal også se etter merker etter varmgang og misfarging av armatur.

§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)

På kjøkkenet skal den bygningsakkyndige se etter om gulvet har skader eller fuktskjolder. Den bygningsakkyndige skal høre etter om det er knirk. Ved hjelp av fuktoverflateindikator skal det ses etter tegn på skadelig fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder og andre vanninstallasjoner.

Den bygningsakkyndige skal undersøke avløp og vannrør. Avrenning skal undersøkes ved åpen vannkran og vannmengde, og trykk vurderes mens kranene er åpne. Hvis det finnes skjulte anlegg uten dokumentasjon på



utførelse, skal eventuelle symptomer på nabokonstruksjoner og alder vurderes.

§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør

Hvis vannrørene er synlige og tilgjengelige, skal den bygningssakkyndige undersøke materiale og sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon. Hovedstoppekransen skal lokaliseres og funksjonstestes, dersom den bygningssakkyndige vurderer at dette ikke kan føre til lekkasjer eller andre skader. Ved rør-i-rør-systemer skal den bygningssakkyndige undersøke om fordelerskapet er tilgjengelig, og at lekkasjevann ledes til sluk. Hvis materiale og type er kjent, skal også alderen vurderes. Hvis anlegget er skjult og uten dokumentasjon, vurderes det ut fra alderen.

Hvis avløpsrørene er synlige og tilgjengelige, skal den bygningssakkyndige undersøke materiale og sammenkoblingspunkter. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Hvis materiale og type er kjent, skal dette vurderes sammen med alder. Hvis anlegget er skjult og uten dokumentasjon, vurderes det ut fra alderen.

§ 2-5. Varmtvannsbereder

Den bygningssakkyndige skal spørre eieren hvilket år varmtvannsberederen var ny, og

- a. se etter avdrypp og fuktskjolder
- b. undersøke plassering
- c. undersøke hva slags fundament berederen står på, herunder om sokkelen er understøttet hvis berederen står på skapbunn
- d. undersøke om berederen er lekkasjesikret, for eksempel ved at lekkasje føres til avløp eller med automatisk vannstoppeventil der berederen er plassert i tørt rom.

§ 2-6. Vannbåren varme

Hvis rørene er synlige og tilgjengelige, skal den bygningssakkyndige undersøke materiale og sammenkoblingspunkter og dessuten om reguleringsventilene er trege eller ikke lar seg bruke. Hvis rørene er innebygde, skal de vurderes ut fra alder.

Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv skal undersøkes. Det samme gjelder termisk isolasjon. Hvis det er gulvvarme, skal den bygningssakkyndige se etter sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

§ 2-7. Varmesentraler

Denne paragrafen gjelder fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler.

Den bygningssakkyndige skal spørre eieren når anlegget var nytt, når det sist var service på anlegget, og om anlegget har brannsikring. Den bygningssakkyndige skal observere om det er lukt fra anlegget.

Den bygningssakkyndige skal undersøke om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, og i så fall om kommunen har gitt pålegg om sanering. Hvis boligen bruker oljefyr til oppvarming, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om den er tilpasset for bruk av bioolje. Det skal undersøkes om oljetank har lekkasjesikring.

§ 2-8. Ventilasjon

Den bygningssakkyndige skal spørre eieren om når anlegget var nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet. Videre skal den bygningssakkyndige undersøke om boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekksventilasjon eller balansert ventilasjon. Hvis filter knyttet til ventilasjonsanlegg med balansert ventilasjon er lett tilgjengelig, skal den bygningssakkyndige se etter fukt og mugg i filtre.

Den bygningssakkyndige skal undersøke om de enkelte rommene har mulighet for tilluft og avtrekk, og vurdere om boligen har tilfredsstillende luftutveksling.

§ 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

På takkonstruksjonen skal den bygningssakkyndige fra utsiden

- a. se etter svanker eller svai i mønet
- b. se etter fuktskjolder
- c. se etter råteskade og skadedyr
- d. se om det er tett rundt gjennomføringer



e. se om det er ventilering eller lufting.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) skal undersøkes når den bygnings sakkyndige finner det sikkerhetsmessig forsvarlig. Den bygnings sakkyndige skal i så fall

- a. se etter sprekker, mose, pløser og andre symptomer på svekkelser
- b. se om taket har tilstrekkelig helning
- c. undersøke hvilke materialer som er brukt
- d. undersøke innfesting og overganger
- e. vurdere vedlikeholds nivået
- f. vurdere undertakets alder.

På flate tak skal den bygnings sakkyndige også

- a. registrere fall på flater
- b. undersøke renner og sluk
- c. se at det er overløp
- d. vurdere detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer.

Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygnings sakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Den bygnings sakkyndige skal se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings takkonstruksjon, taktekking eller skorstein er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)

Den bygnings sakkyndige skal spørre eieren når loftkonstruksjonen er fra, og om loftet er innredet i ettertid. Fra kaldloft eller kryploft skal den bygnings sakkyndige se etter biologiske skadegjørere. Den bygnings sakkyndige skal se etter lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker og takluker. Dersom det er tilgang til kneloft og hanebjelkeloft, skal disse inspiseres. I taket og i bjelkelaget mot underliggende rom skal den bygnings sakkyndige undersøke tettheten rundt eventuelle rør- eller kanalgjennomføringer. Hvis det er mulig, skal den bygnings sakkyndige se om yttertaket er ventilert.

5

§ 2-11. Yttervegger

I ytterveggenes konstruksjoner skal den bygnings sakkyndige se etter deformasjoner, og fuktskader som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning. Den bygnings sakkyndige skal undersøke vannbord over og under vindu, i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

På kledningen (trefasade) skal den bygnings sakkyndige se etter skader, sprekker og råteskade. Det skal undersøkes om det er tilstrekkelig lufting eller andre konstruksjonsfeil. Den bygnings sakkyndige skal dessuten utføre stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Videre skal det vurderes om materialvalg, spikring, vedlikeholds nivå eller annet kan gi forkortet levetid.

Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings yttervegger er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for ytterveggen, eller hvis ytterveggen har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

§ 2-12. Vinduer og ytterdører

Den bygnings sakkyndige skal se etter punkterte glass. Videre skal den bygnings sakkyndige se på innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting. Den bygnings sakkyndige skal se på vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende

På utkragede eller understøttede konstruksjoner, slik som balkonger og verandaer, og på rekkverk, skal den bygnings sakkyndige se etter

- a. om konstruksjonen er forsvarlig festet
- b. om det er svekkelser i forankring eller understøtting
- c. om det er skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.



Den bygningssakkyndige skal undersøke

- a. om det er tilstrekkelig vannavrenning
- b. om tettesjiktet har tilstrekkelig oppkant mot vegg og dør
- c. om tettesjiktet har skader.

Hvis boligen har terrasse eller inntrukket balkong over innvendige rom, skal den bygningssakkyndige i tillegg undersøke om konstruksjonen har ventilering eller lufting.

Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

§ 2-14. Kryp kjeller

Hvis innvendig inspeksjon i krypekjelleren er mulig, skal den bygningssakkyndige

- a. se etter råteskader og muggvekst på overflater
- b. utføre stikktaking i treverket
- c. se etter råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder
- d. se etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong
- e. vurdere luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg.

Hvis innvendig inspeksjon ikke er mulig, skal den bygningssakkyndige

- a. undersøke terrengfall og drenering på boligens utside
- b. undersøke om luftgjennomstrømning er mulig mot ventiler.

Hvis krypekjelleren ikke er mulig å undersøke innvendig, skal den bygningssakkyndige opplyse om det i rapporten. Den bygningssakkyndige bør i tilfelle også opplyse om skaderisiko og konsekvens av at krypekjelleren ikke er mulig å undersøke.

Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings krypekjeller er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for krypekjelleren, eller hvis krypekjelleren har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

Før den bygningssakkyndige undersøker konstruksjonene, slik som tilfarergulv, himling og vegger, skal eieren spørres om når huset ble bygget, om det er innredet i ettertid, og i så fall når. Den bygningssakkyndige skal undersøke hvor det kan være risiko for skade, og opplyse om materialbruk.

På veggens og himlingens overflater skal den bygningssakkyndige

- a. se etter riss og sprekker
- b. se etter setninger og jordtrykk
- c. se etter fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr.

På gulvets overflate i rom under terreng skal den bygningssakkyndige

- a. se etter riss, sprekker og fuktskjolder
- b. høre etter knirk i gulvene
- c. se etter setninger
- d. se etter sprekker i fuger
- e. undersøke overganger og skjøter.

Den bygningssakkyndige skal se etter spor etter sopp, råteskade og skadedyr. For å undersøke om rommet har fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, skal den bygningssakkyndige bore et hull på minimum 73 mm. Den bygningssakkyndige skal måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Hullet skal tas i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i nedre del av utlektet vegg mot grunnmur, for eksempel ned mot bunnsvillen, eller i tilfarergulv. Hullet skal plomberes forsvarlig. Den bygningssakkyndige skal opplyse om måleresultatene og om observasjonene, og vurdere disse. Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur eller betong. Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi rommet har en inspeksjonsluke. Hulltaking kan videre unnlates fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere



konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.

Hvis rom under terreng er innredet for varig opphold, skal den bygnings sakkyndige se etter om det er ventilert i vegger og vinduer, og at disse ikke er tette, samt undersøke tilluft og avtrekk.

Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, skal den bygnings sakkyndige undersøke eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Den bygnings sakkyndige skal angi hva slags grunn boligen står på, dersom dette er kjent eller enkelt kan fastslås.

Hvis fundamentene er synlige, skal den bygnings sakkyndige se etter skader og skjevheter. Hvis fundamentene ikke er synlige, skal den bygnings sakkyndige i stedet se etter riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Den bygnings sakkyndige skal se etter riss, sprekker og skader i grunnmuren. Hvis den bygnings sakkyndige finner riss eller sprekker, skal det vurderes hva som kan være årsaken til dette og om et er behov for umiddelbare tiltak. Videre skal det undersøkes om avskallet puss har ført til at isolasjonen har blitt eksponert.

Den bygnings sakkyndige skal undersøke om drenering og sikring mot vann og fuktighet er tett eller skadet, eventuelt fra rom under terreng.

Denne paragrafen gjelder ikke der byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for byggegrunnen eller bygningsdelene, eller hvis byggegrunnen eller bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

§ 2-17. Terrengforhold

Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Denne paragrafen gjelder ikke der terrenget er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for terrenget, eller hvis terrenget har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygnings sakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygnings sakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Den bygnings sakkyndige skal i tilfelle spørre eieren

- a. når det elektriske anlegget ble installert eller siste gang totalt rehabilitert
- b. om sikringene ofte løses ut
- c. om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
- d. om det finnes kursfortegnelse, og om antallet sikringer er i samsvar med denne.

Når eieren har besvart spørsmålene i andre ledd andre punktum, skal den bygnings sakkyndige se etter

- a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd
- b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
- c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygnings sakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester

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



§ 2-20. Oppmåling av areal

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal (BRA), i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. Den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader

Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

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

§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

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

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

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

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

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Tomt / område / miljø

TOMT:

- Sentralt og attraktiv beliggenhet på Økern, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder. Eiendommen ligger i flatt terreng.

Eiendomsopplysninger

Utført vedlikehold av borettslaget:

-

Informasjon:

- Sør/østvendt balkong på ca 15,5m².
- Tilhørende bod i underetasje på ca 5m².
- Felles takterrasse med sitteplasser.
- Felles bakgård med sitteplasser og lekeplass.
- Mulighet for leie parkeringsplass i garasjeanlegg i under etasjen etter venteliste.
- Felles Sykkelparkering.

Utført vedlikehold i leilighet:

-

Teknisk:

- Oppvarming: Vannbårenvarme i gulv på bad. Balansert ventilasjon. Elektrisk.
- VVS: Boligbygg med felles VVS-anlegg som er tilkoblet fjernvarmeanlegg.
- El-anlegg: El-anlegg med jordfeilautomater. OV 2fase 63A. Sikringsskap er lokalisert i garderobe.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft på kjøkken, stue og soverommene. Mekaniskavtrekk på garderobe. Ventilator er tilkoblet mekaniskavtrekk. Mekaniskavtrekk på badet.

9

BRA-i:

Kjøkken, bad, stue, 2 soverom, gang, garderobe og entre.

BRA-e:

Bod i gitter utførsel som befinner seg i underetasjen.

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte

Boligbygg fundamentert med betong, yttervegger i betong med plate fasader. Etasjeskiller med betongdekke, vinduer med 3 lags isolerende glass i alu/tre ramme. Flattak konstruksjon med antatt teknet PVC-folie. Innvendige takrenner og nedløp i stål. Boligbygg med heis. Takterrasse på taket. Leiligheten ligger i 2 Etasje.

UTVENDIG

Vinduer med 3 lags isolerende glass i alu/tre ramme. Balkongdører i alu/tre med innfelt 3 lags isolerende glass.

INNVENDIG

Gulv med parkett og flis. Vegger med malte overflater og flis. Malt og sparklet himling. Innvendige dører med glatte overflater. Lyd og brannklassifisert entredør (B30/43dB) fra Daloc.



Boligbygg – Byggeår 2021

KJØKKEN

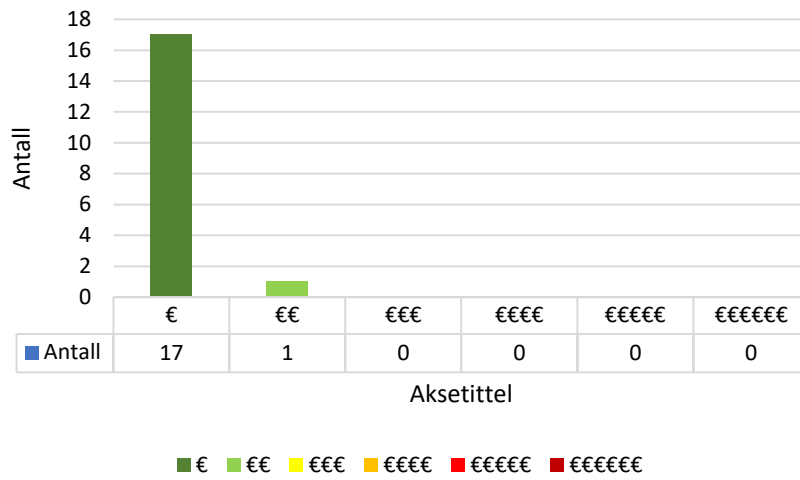
Kjøkken fra 2021 med vegger med malte overflater, malt himling, innredning med glatte overflater, benkeplate i laminat og parkettgulv. Kjøkkenet har oppvaskum, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, induksjonsplatetopp og opplegg til kjøl/frys. Ventilator med mekaniskavtrekk.

BAD

Bad fra 2021 med flislagte vegger, flislagtgulv med vannbårenvarme og malt himling med ledd spotter. Badet har montert servant, toalett, dusj, opplegg til vaskemaskin, tørketrommel har plass under benkeplate, innredning med glatte overflater og speil. Mekaniskavtrekk.



Anslag på utbedringskostnad



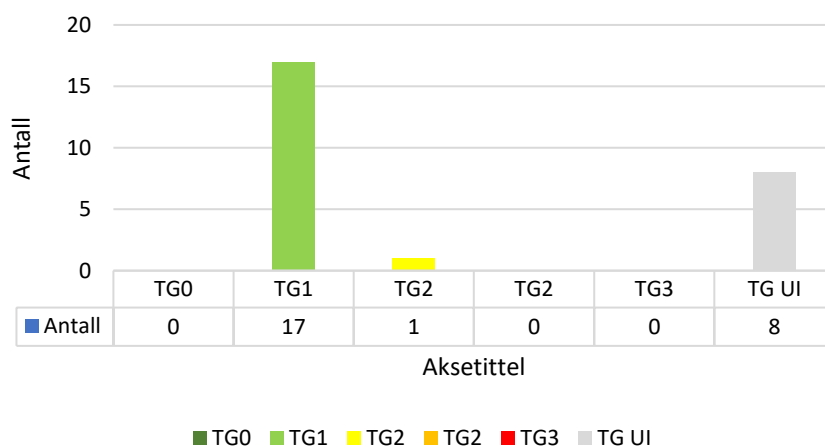
Kommentar:

Elektriske anlegget: Mellom 0-10 000kr.

- € Ingen umiddelbare kostnader
- €€ Tiltak under 10 000
- €€€ Tiltak mellom 10 000 – 50 000
- €€€€ Tiltak mellom 50 000 – 100 000
- €€€€€ Tiltak mellom 100 000 – 300 000
- €€€€€€ Tiltak over 300 000

11

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0:** Ingen avvik.
- TG1:** Mindre eller moderate avvik.
- TG2:** Avvik som ikke krever tiltak.
- TG2:** Avvik som kan kreve tiltak.
- TG3:** Store eller alvorlige avvik.



Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsgrad (TG)

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer.	TG 0
Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik.	TG 1
Tilstandsgrad 2: Avvik som ikke krever tiltak.	TG 2
Tilstandsgrad 2: Avvik som krever tiltak.	TG 2
Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.	TG 3
Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt TG IU.	

Avvik som krever tiltak	TG 3
--------------------------------	-------------

-

Avvik som krever tiltak	TG 2
--------------------------------	-------------

-

Avvik som ikke krever tiltak	TG 2
-------------------------------------	-------------

1. **Elektriske anlegget:** Det er mere en 2m avstand mellom strømuttak over kjøkkenbenk. -TG2. Normene i Nøk 400/2018 sier det skal være et dobbelt strømuttak for hver 2m kjøkkenbenk.



Tilstandsrapport

Byggeår

2021

Fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjon.

Kommentar

Vinduer

TG 1

Vinduer med 3 lags isolerende glass i alu/tre ramme.

Alder:

• -

Vurdering av avvik:

• Vinduer har normal slitasje etter alder og konstruksjon.

Andre tiltak:

• Normal levetid for vinduer er mellom 20-60år.

Dører

TG 1

Innvendige dører med glatte overflater. Lyd og brannklassifisert entredør (B30/43dB) fra Daloc.
Balkongdører i alu/tre med innfelt 3 lags isolerende glass.

13

Alder:

• -

Vurdering av avvik:

• Dører har normal slitasje etter alder og konstruksjon.

Andre tiltak:

• Normal levetid for entredør er mellom 25-50år.
-Normal levetid for balkongdør er mellom 25-45år

Taktekking/Takkonstruksjon/Takrenner/Nedløp

TG UI

Flattak konstruksjon med antatt tekket PVC-folie og innvendige takrenner og nedløp i stål. Det er felles takterrasse på taket.

Alder:

• -

Vurdering av avvik:

• Visuell observasjon.

Andre tiltak:

• Normal levetid for tak tekkingen er mellom 20-80.



Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i betongdekke med tilfarere.

Alder:

- -

Vurdering av avvik:

- Etasjeskille er kontrollert målt med laser. Det er totalt 0-10 mm høyde forskjell.

Andre tiltak:

- -

Fundamentering/Grunnmur/Gulv mot grunn

TG IU

Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Drenering og Fuktsikring

TG IU

Drenering med finpukk/grus samt grøfter/rør. Fuktsikring med vanntett betong og fuktplater.

Alder:

- -

Vurdering av avvik:

- Det er ikke observert noen større avvik i u-etasjen.

Andre tiltak:

- Normal levetid for drenering og fuktsikring er mellom 30-70år.

Fukt i tilliggende konstruksjon

TG UI

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjon.

Alder:

- -

Vurdering av avvik:

- Det er ikke registrert eller målt noe fuktighet.

Andre tiltak:

- -

Radon

TG UI

Radon måling er ikke utført.



Sluk/Membran/Tettesjikt

TG 1

Bad har plast hoved sluk med synlig membran under klemring.

Alder:

- -

Vurdering av avvik:

- God normal standard etter alder og konstruksjon. Badet har høyde 25mm på 0,8m fra slukrist. Fra slukrist til laveste membrankant ved dørterskelen er det 40mm.

Andre tiltak:

- Normal leve tid for Sluk/Membran/Tettesjikt er 20-40år.

Takterrasse

TG UI

Felles takterrasse med sitteplasser.

Alder:

- -

Vurdering av avvik:

- Observert. God utsikt.

Andre tiltak:

- -

15

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG UI

Yttervegger i betong med platefasader.

Vurdering av avvik:

- Visuell observasjon.

Andre tiltak:

- -

Piper/Ilsted/Oppvarming

TG 1

Vannbårenvarme i gulv på bad. Balansert ventilasjon. Elektrisk.

Alder:

- -

Vurdering av avvik:

- Kontrollert med laser.

Andre tiltak:

- Normal levetid for varmekabler er mellom 30-40år.



Brannsikring

TG 1

Leilighet med brann-detektor og pulverapparat. Rømningsvei ned felles trapp vedsiden av heis. Rømningsvei på felles takterrasse til nabobygget og ned trapp vedsiden av heis.

-Brannsikringsutstyr: Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Innvendige trapper

TG 1

Innvendig felles trapper i betong med håndløper.

Elektriske anlegget

TG 1

El-anlegg med jordfeilautomater og oversiktlig kursfortegnelse. OV 2fase 63A. Sikringskap er lokalisert i garderobe. Hovedsikringer og strømmålere i felles el-tavle.

Alder:

- -

Vurdering av avvik:

- Normal slitasje etter alder og konstruksjon.

Andre tiltak:

- Normal levetid for el-anlegg er mellom 20-45år.
- Borettslaget vedlikeholdsansvar er normalt frem til OV. Andelseier vedlikeholdsansvar er normalt fra OV eller lastbryter i sikringskapet, sikringer i skap med strømkurser frem til boligen, herunder boligens innvendig el-anlegg.

Elektriske anlegget

TG 2

Det er mere en 2m avstand mellom strømuttak over kjøkkenbenk. -TG2. Normene i Nøk 400/2018 sier det skal være et dobbelt strømuttak for hver 2m kjøkkenbenk.

Vannrør/Avløpsrør

TG 1

Innvendige avløpsrør med plastmateriale. Innvendige vannrør med plastmateriale og kobber.

Alder:

- -

Vurdering av avvik:

- Normalt vanntrykk under kjøkkenvask, servant på bad og dusjen. Normal avrenning til sluk på kjøkken, servant på badet og sluk på badet. Vanntilførselen på kjøkken har waterguard som er tilkoblet magnetventiler. Stoppekran til vann er i fordelingsskapet på badet.

Andre tiltak:

- Teknisk levetid for plastrør er mellom 25-75år. - Teknisk levetid for kobberør er mellom 25-100år.



VVS

TG 1

Boligbygg med felles VVS-anlegg som er tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Alder:

- -

Vurdering av avvik:

- Fungerende.

Andre tiltak:

- Normal levetid for varmtvannsberedere er mellom 20-30år.

Ventilasjon/Avtrekk

TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft på kjøkken, stue og soverommene. Ventilator er tilkoblet mekaniskavtrekk. Mekaniskavtrekk på badet. Mekanisk avtrekk på garderobe.

Vurdering av avvik:

- God normal standard etter alder og konstruksjon.

Andre tiltak:

- -

Innvendige overflater vegger og himling

TG 1

Vegger med malte overflater og flis. Malt og sparklet himling.

Alder:

- -

Vurdering av avvik:

- Normal standard etter alder og konstruksjon.

Andre tiltak:

- Normal levetid for innvendig maling er mellom 6-14år.

Innvendige gulv

TG 1

Enstavs parkettgulv på kjøkken, stue, soverommene, gang, garderobe og entre.

Alder:

- -

Vurdering av avvik:

- Normal standard etter alder og konstruksjon.

Andre tiltak:

- Normal levetid på laminatgulv er mellom 10-25år. Normal levetid på parkettgulv er mellom 10-20år. Normal levetid på innvendig flislagt gulv er mellom 20-40år.



Kjøkken

TG 1

Kjøkken fra 2021 med vegger med malte overflater, malt himling, innredning med glatte overflater, benkeplate i laminat og parkettgulv. Kjøkkenet har oppvaskkum, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn, induksjonsplatetopp og opplegg til kjøl/frys. Ventilator med mekaniskavtrekk.

Alder:

- 2021

Vurdering av avvik:

- Normal standard etter alder og konstruksjon. Komfyrvakt over platetopp. Waterguard er tilkoblet magnetventiler på vanntilførselen. Komfyrvakt over platetoppen.

Andre tiltak:

- Normal levetid for kjøkken er mellom 10-30år.

Bad

TG 1

Bad fra 2021 med flislagte vegger, flislagt gulv med vannbårenvarme og malt himling med ledd spotter. Badet har montert servant, toalett, dusj, opplegg til vaskemaskin, tørketrommel har plass under benkeplate, innredning med glatte overflater og speil. Mekaniskavtrekk.

Alder:

- 2021

Vurdering av avvik:

- Normal standard etter alder og konstruksjon.

Andre tiltak:

- Normal levetid for bad er mellom 20-35år.

18

Parkering

TG 1

Mulighet for leie parkeringsplass i garasjeanlegg i u-etasje etter venteliste. Gateparkering etter gjeldene bestemmelser. Felles Sykkelparkering.

Bod(er)

TG 1

Bod i gitter utførsel som befinner seg i u-etasje og er ca 5m2.

Rom under terreng

TG UI

Underetasje med boder, tekniske rom og garasjeanlegg.



Arealer

Etasje	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	Balkong/Terrasse TBA	Ikke måler verdig areal ALH	Gulvareal GUA
Leilighet	85m ²			15,5m ²		85m ²
Bod		5m ²				
Totalt	85m ²	5m ²		15,5m ²		85m ²

Lovlighet

Bygningstegninger

Det foreligger godkjente, og bygge meldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Det foreligger ingen synlige avvik i branncelleinndelingen ut ifra dagens byggetekniske forskrifter.

Nyere håndverkertjenester

Det er dokumenterte håndverkertjenester som er blitt utført de siste 5 årene.

Om tomten

19

Gnr: 122 Bnr: 501 tomt: 9 537,2m²

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring.

Dato Til stede
04.04.2024 Helge Gerhardsen

Rapport

Dato
08.04.2024



Matrikkeldata

Kommune

0301 OSLO

Gnr: 122 Bnr: 501 Andels.nr: 38

Adresse

Selma Ellefsen Vei 3 G, 0581 OSLO

Eiendomsopplysninger

TOMT:

Sentralt og attraktiv beliggenhet på Økern, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder. Eiendommen ligger i flatt terreng.

Siste hjemmel overgang

Kjøpesum

År

2021

Forsikring

Avtalenummer

Andelsobjekt

Boligselskap

Ulven Park Borettslag

Org.nr

923 254 625

Leil.nr

H0201

Forretningsfører

Eier av adkomstdokumenter

-

20

Innskudd, pålydende mm

Andels.nr

38

Andel forme

Andel fellesgjeld

Underskrifter

Sted og dato

Frogner Lillestrøm 08.04.2024

Takstmann

Helge Gerhardsen

Dokumentkontroll

Fremlagt

Nei

Vedlagt

Ja



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

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

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

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

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

- Den Prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

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

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

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

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

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

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

- En erklæring med 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 eiendomsmeidler 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 pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for

den enkelte bolig eller etter forbruk.

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

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av 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 pantsikkerhet

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Ulven Park Borettslag

Møtedato: 23.05.2023

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Ulvenveien 82 E. Kantinen i 2. etg.

Til stede: 62 andelseiere, 10 representert ved fullmakt, totalt 72 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kari-Anne B. Lindland.

Møtet ble åpnet av Elsie E. Ogoleh.

1. Konstituering

a) Valg av møteleder

Som møteleder ble Kari-Anne B. Lindland foreslått.

Vedtak: Godkjent

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Kari-Anne B. Lindland foreslått. Som protokollvitne ble Christian Lund foreslått.

Vedtak: Godkjent

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 600 000 som ordinært styrehonorar + kr 200 000 i tilleggshonorar pga. oppstarsår.

Vedtak: Godkjent mot 2 stemmer

Behandling av innkomne forslag og saker

4. Omgjøring av deler av fellesrom sykkelrom til annet formål

Saksframstilling: Det har vært ønskelig fra flere beboere å få til et treningsrom i borettslaget. For å få best mulig plass, ble deler av det store sykkelrommet, sett på som best egnet for formålet uten at dette vil være til ulempe for brukerne av sykkelrommet. Siden deler av sykkelrommet endres til treningsrom, ønskes det at omdisponeringen av deler av rommet formaliseres/forankres på årsmøte.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at deler av sykkelrommet brukes til treningsrom. Stemmes over med 2/3 flertall

Vedtak: Godkjent enstemmig

5. Mulighet for endring av frosted glass på balkongrekkverk

Saken er fremmet av: Martin Skogset

Saksframstilling: Vedtektsforslaget baseres på en personlig opplevelse av at frosted balkongrekkverk medfører ulemper ved leiligheten, uten at vi opplever noen fordeler. Ulempen er sterkt nedsatt utsikt fra områder i leiligheten hvor vi vanligvis oppholder oss. Vi tenker at hensynet til bokvalitet burde veie tungt i slike saker, og at dette veier tyngre enn eventuelle arkitektoniske hensyn i denne saken. Vi anser også eventuelle negative konsekvenser for naboer som svært små, eller fraværende.

Vi ønsker derfor å foreslå en vedtektsendring, hvor vårt forslag legges til som ny paragraf under "4-1 Boretten". Av hensyn til nærhet til liknende paragrafer, foreslås det å sette den som paragraf 6 (og flytte etterfølgende paragrafer ett hakk ned).

Forslag til vedtak: Andelseiere som har frosted glass på balkongrekkverk har mulighet til å bytte ut dette med standard, gjennomsiktig glass under forutsetning av godkjenning hos Plan- og Bygningsetaten. Kostnader knyttet til endringen bæres av andelseieren.

Vedtak: Nedstemt med 20 stemmer for og 25 stemmer mot tiltaket

6. Endring av vedtekt pkt. 4

Saken er fremmet av: Nana Smith

Saksframstilling: Vedtekt nr 4 sier dette:

Noen andelseiere i første boligetasje disponerer markterrasse i tilknytning til boligen.

Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt.

Andelseierne kan ikke etablere tak, skillevegger, gulv, eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Ønsker at vedtektene endres slik at vi i 1.etasje kan skjerme for innsyn, og sikkerhetsmessige grunner hindre enkel tilgang til leiligheten, uten å måtte ha godkjenning av styret til de endringene vedtaket inneholder.

Forslag til vedtak 1: Andelseier kan etablere gjerde m/u port med tilsvarende treverk og i samme høyde som den ytre delen av skilleveggen. Eller montere uttrekkbar sidemarkiser/ levegg i samme høyde eller markise etter farge og type som er godkjent av styret. Samt legge til Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Stemmes over med 2/3 flertall

Styrets forslag til vedtak 2:

(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/leveggen i fargen til borettslaget (RAL 7016). Beplantning og fast innretning skal ikke overskride en høyde på 120 cm. Stemmes over med 2/3 flertall

Vedtak: Det ble stemt over styrets forslag til vedtak. Godkjent mot 2 stemmer.

7. Endring av vedtekter 4-1-4

Saken er fremmet av Robin Mickelin

Saksframstilling: Urettferdige regler i vedtekter. De med balkong får ha innsynsskydd men ikke de som bor på markplan som har mest behov av dette.

Derfor bør det fjernes regler i vedtekter som tilsier at det ikke er lov med blant annet faste innretninger og at beplantning ikke får overskride 120 cm.

Det bør være opp til den enkelte beboeren å selv bestemme hva som passer best for sitt eget behov.

Forslag til vedtak: Fjerne 2 setninger i vedtekter punkt 4-1-4. Følgende 2 setninger skal fjernes: Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Vedtak: Ikke godkjent. En stemme for forslaget.

8. Vegg/dekkplater for å skjule innhold i bod/bur

Saken er fremmet av Mikkel Fyrsteng Tretterud

Saksframstilling: På grunn av hyppige innbrudd, dårlig sikkerhet og meget god innsikt i boder ønsker jeg å i det minste skjule hva som er i boden/buret.

Om en enkeltperson gjør dette alene vil deres bod stikke seg ut og det vil se ut som om de har noe å som er verdt å skjule for innbruddstyver, men om alle har dette vil ingen boder være mer forlokkende enn andre.

Forslag til vedtak: Borettslaget anskaffer rimelige dekkplater som beboere kan benytte for å henge på innsiden av veggene i buret/boden, og dermed skjule hva som befinner seg i boden.

Vedtak: Ikke godkjent. Ingen stemmer for forslaget.

9. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Bjørn Ivar Bore foreslått.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Linda Blankson foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Tina Bryntesen foreslått.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert: Elsie Ogoleh

Varadelegert: Rolf Arne Indal

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon

11. Valg av valgkomité

Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Georg Sletteng, Stian Juell og Øystein Schjøberg.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.13. Protokollen signeres av

Møteleder / Fører av protokollen

Navn: Kari-Anne B. Lindland /s/

Protokollvitne

Navn: Christian Lund /s/

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240073		
Adresse	Selma Ellefsens vei 3G				
Postnr.	0581	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Hoa Duy Nguyen		
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 og 7 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Selma Ellefsens vei eierseksjonssameie	Polise/avtalenr	2350893		
Selger 1 Fornavn	Hoa Duy	Etternavn	Nguyen		

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 Vet ikke 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 Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke

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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
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, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
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 Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 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 Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

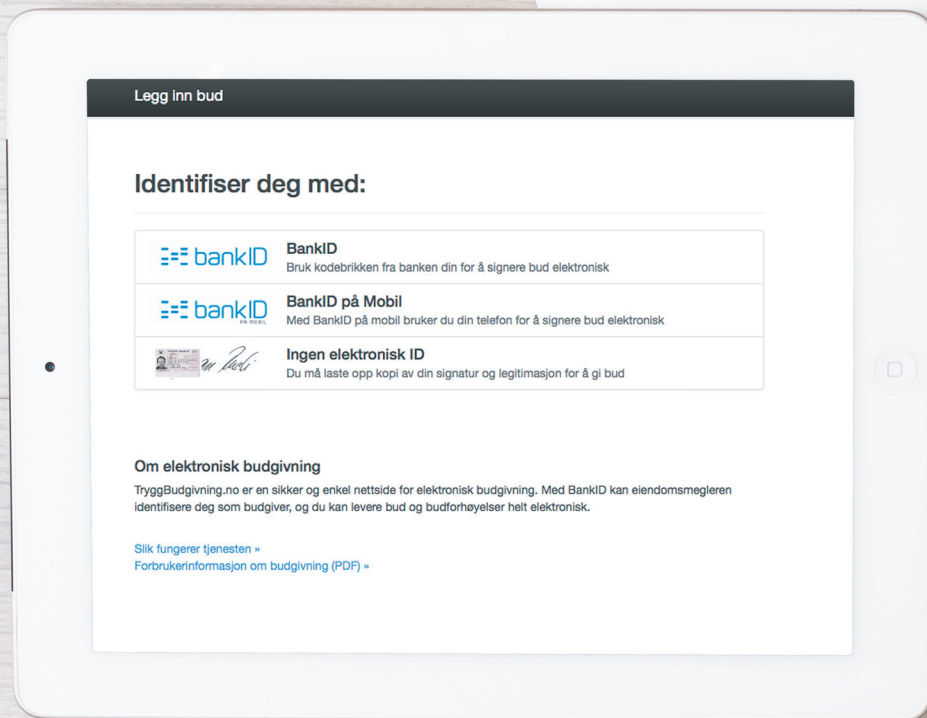
Opprettet: 10/04/2024 11:14:07 (EES-versjon: 2)

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/264/3266867/oltcadinfo>
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 salgssoppgaven, 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 festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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 verddivurdering 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 verddivurdering 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. Verdiovurdering 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