EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260212
Addresse	Selma Ellefsens vei 3 G		
Postnr.	0581	Sted	OSLO
Selgers navn	Silje Nielsen		
Selgers navn	Sebastian J M Nylund		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Januar 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år 7 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Boligselskapet er forsikret av Protector AS

Polise/avtalenr.:

2350893

Våtrom

Initialer selger:
S N
S N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S N
S N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen.

Initialer selger:
S N
S N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble satt ut limfeller i regi av borettslaget i bodområdet i 2023. Skjeggkre og melbiller ble observert. Noen limfeller ligger ute fremdeles.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato	20.04.2026
Signert av	*Silje Nielsen*
Signert av	*Sebastian J M Nylund*

Initialer selger:
S N
S N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Norsk takst

Tilstandsrapport

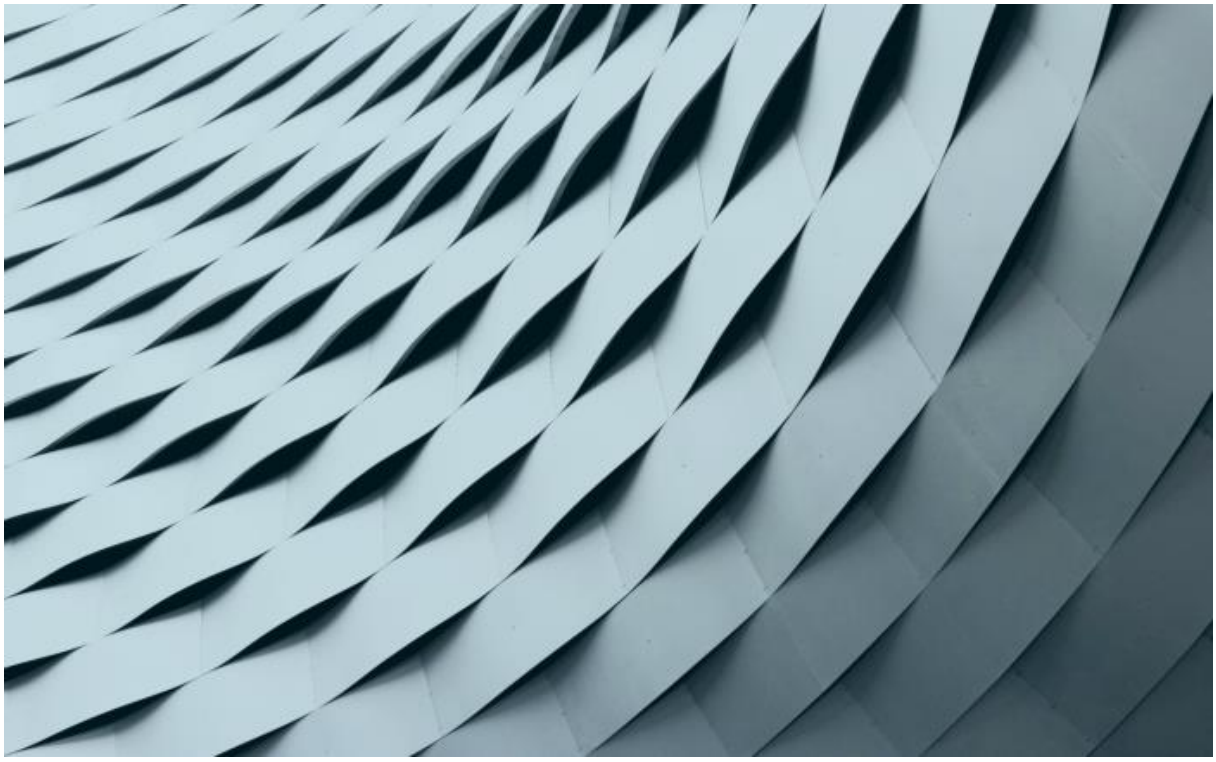
Selma Ellefsens vei 3 G, 0581 OSLO

OSLO kommune

gnr. 122, bnr. 501

Andelsnummer 302

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2208 **Eiendomsverdi ref nr:** OJ1522

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen

HARALDSEN TAKSERING

NITO

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

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Moderne nyere leilighet som innehar gode kvaliteter. Planløsningen er praktisk og arealeffektiv. Standarden består av blant annet malte flater, flislagt bad og parkett på gulvene. Stuen og soverom har utgang til balkong. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med heis fra 2021, bygg er fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/stål. Yttervegger utvendig forblendet med pussesystem og/eller teglstein/panel. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater /malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll viser 5 mm skjevhet i stue og 3 mm i soverom.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ja.
Type: Modulbad – Probad prefabrikkerte baderomsmoduler. SINTEF-godkjent.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm, dusj med fall 1:100.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (Mapei Mapeguard WP 90 system, SINTEF TG 20575 eller Mapegum WPS påstrykningsmembran
system SINTEF TG 2402). Opplysninger fra dokumenter fremlagt.
Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, heldekkende benk, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra HTH. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

- Selger har i sin eiertid montert oppvaskmaskin med waterguard. Utført av Rune R. Olsen Rørleggerfirma AS.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg i boligen med rør i rør system. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har balansert ventilasjon.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

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

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.
Ingen avvik registrert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

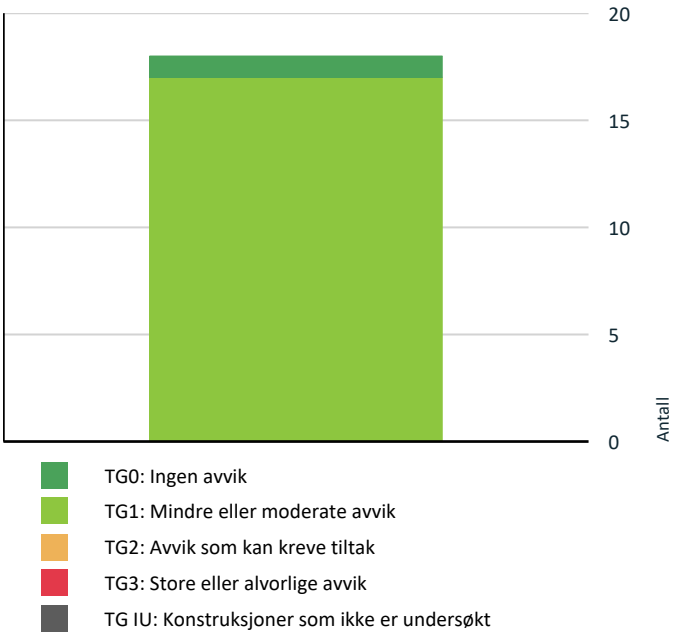
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2021	Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering. Doble balkongdører med glass. Svalskjerm for soverom montert i selgers botid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra stue og soverom. Oppmålt til cirka 9m2. Elektrisk markise, belysning og stikkontakt på vegg. Rekkverk ca 1200mm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater /malt betong.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll viser 5 mm skjevhet i stue og 3 mm i soverom.

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ja.
Type: Modulbad – Probad prefabrikkerte baderomsmoduler. SINTEF-godkjent.


SINTEF

Teknisk Godkjenning

SINTEF Certification

Nr. 2448

Probad prefabrikkerte baderomsmoduler

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm, dusj med fall 1:100.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (Mapei Mapeguard WP 90 system, SINTEF TG 20575 eller Mapegum WPS påstrykningsmembran
system SINTEF TG 2402). Opplysninger fra dokumenter fremlagt.



8. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, heldekkende benk, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



8. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

8. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

KJØKKEN

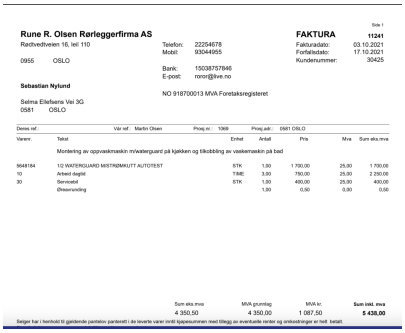
8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra HTH. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

- Selger har i sin eiertid montert oppvaskmaskin med waterguard. Utført av Rune R. Olsen Rørleggerfirma AS.



Rune R. Olsen Rørleggerfirma AS
Rødtvedtveien 16, leil 110
0955 OSLO

Sebastian Nylund
Selma Ellefsens Vei 3G
0581 OSLO

Telefon: 22254678
Mobil: 93044955
Bank: 15038757846
E-post: roror@live.no
NO 918700013 MVA Foretaksregisteret

FAKTURA 11241
Fakturadato: 03.10.2021
Forfallsdato: 17.10.2021
Kundenummer: 30425

Deres ref.: Vår ref.: Martin Olsen Prosj.nr.: 1069 Prosj.adr.: 0581 OSLO

Varenr.	Tekst	Enhet	Antall	Pris	Mva	Sum eks.mva
	Montering av oppvaskmaskin m/waterguard på kjøkken og tilkobling av vaskemaskin på bad					
9648184	1/2 WATERGUARD MISTRØMKUTT AUTOTEST	STK	1,00	1 700,00	25,00	1 700,00
10	Arbeid dagtid	TIME	3,00	790,00	25,00	2 250,00
30	Servicebil	STK	1,00	490,00	25,00	400,00
	Ørsavrunding		1,00	0,50	0,00	0,00

Sum eks.mva	MVA grunnlag	MVA kr.	Sum inkl. mva
4 350,50	4 350,00	1 087,50	**5 438,00**

Selger har i henhold til gjeldende pantelov panterett i de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av eventuelle renter og omkostninger er helt betalt.



Kvittering for arbeider 2021

Tilstandsrapport

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg i boligen med rør i rør system. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

Tilstandsrapport



nelfo

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OPPDRAGSGIVER/KUNDE	
Firma/Navn	Uiven Bolig AS, OBOS
Kontaktperson	
Adresse	Hammersborg torg 1
PostBoks	
Postnr/Sted	0179 Oslo
Telefon	
Epost	
Kundenr	

ANLEGGSADRESSE	
Firma/Navn	Uiven Bolig AS, OBOS
Adresse	Selma Ellefsensvei 3G
Postnr/Sted	0581 Oslo
Husnr/Bokstav	3 G
Boligmappe-Id	

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
35629	01.08.19	30.04.21

UTARBEIDET AV	
Firma/Navn	Bravida Norge AS Avd Oslo Elektro
Kontaktperson	Atle Sengebusch
Adresse	Østre Aker vei 90



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen. Ingen avvik registrert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

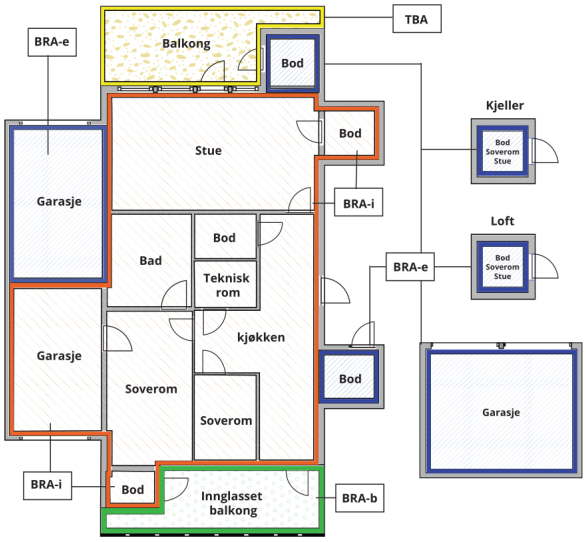
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8. Etasje	48			48	9
Felles Kjeller		5		5	
SUM	**48**	**5**			**9**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde i stuen cirka 2,5M.
Bod i kjeller ca 5m2, merket 8025
Sykkelparkering.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: VVS arbeider 2021. Det foreligger kvittering.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Sebastian Joakim Martin Nylund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	501		0	9537.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Selma Ellefsens vei 3 G

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ULVEN PARK BORETTSLAG	923254625			Nylund Sebastian Joakim Martin, Nielsen Silje

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

302

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS			300 000	876

Kommentar
Innbo forsikring. Bevis fremvist av selger.

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles forsikring bygg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse		Vedtak om lovlig bruk av boligen.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Ja
Tegninger		Originale tegninger	Gjennomgått		Nei
Faktura		Internt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OJ1522

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Illustrasjon: LPO arkitekter.

Ulven Park Bolighåndbok

Ulven Park borettslag

OBOS



Foto av fysisk modell: Nadia Franzen



Illustrasjon: Blaar

Innhold

1 Innledning 4

2 Brannalarmanlegg 7

3 Heiser 14

4 Ventilasjon 15

5 Sanitæranlegg – røranlegg 18

6 Elektroinstallasjoner 23

7 Boligens interiør 30

8 Veggoppheng 35

9 Balkonger – leiligheter 36

10 Parkeringsanlegg 37

11 Sportsboder 38

12 Avfallshåndtering 39

13 Postkasser 41

14 Dørautomatikk 42

15 Lås og nøkler 43

16 Felles takterrasser 46

17 Fellesrom 47

18 Gårdsrom 48

19 Vedlikehold 49

20 Huskeliste for beboere 50

21 Beboerportal Ulven Park 51

22 Reklamasjoner 53

Notater 58


Illustrasjon: Blaar

Velkommen hjem!

Det gleder oss i Ulven Bolig AS å kunne ønske deg velkommen i din nye leilighet i Ulven Park Borettslag. Vi håper du vil trives!

En god forutsetning for å trives er å gjøre seg godt kjent med hvordan din bolig fungerer. Denne bolighåndboken inneholder et utdrag om drift og vedlikehold (DV) av din leilighet, og som vi håper gir svar på det aller meste omkring det. Vi tar forbehold om eventuelle skrivefeil eller feil opplsyninger i bolighåndboka. Se derfor komplett FDV i InAttika for din leilighet.

En komplett forvaltning, drift og vedlikeholdsinstruks for din leilighet finner du i beboerportalen InAttika:

https://www.agorainattika.no/web/Ulven-B2

Styret har i tillegg tilgang til FDV-dokumentasjon for fellesarealer og -anlegg, tegninger, serviceavtaler med mer.

LYKKE TIL MED DITT NYE HJEM!

Med vennlig hilsen
Ulven Bolig AS



1

Din nye leilighet

Ulven park borettslag

Ulven Park Borettslag består av 342 leiligheter fordelt på 2 hus.

- Huset kalt «Skrinet» har adresse Selma Ellefsens vei 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 3G, 3H, 3J, 3K, 3L, 3M.

- Huset kalt «Prismet» har adresse Selma Ellefsens vei 5B.

Ulven Park Borettslaget inngår i Selma Ellefsens-vei Eierseksjonssameie. Under de to byggene og gårdsrommet ligger garasjeanlegg, sportsboder, sykkelparkering, samt tekniske rom. I plan 1 og 2 i Prismet ligger Ulvenparken kommunale Barne-hage og den har adresse Selma Ellefsens vei 5A.

I Skrinet er det også 6 stk næringslokaler med utgang til Ulvenveien og som pr. dato eies av Ulven AS. Næringslokalene har adresse Ulvenveien 71, 73, 75, 77, 79 og 81.

Drift og vedlikehold av din leilighet

Borettslaget og Eierseksjonssameiet vil etter alle beboerne er innflyttet velge et styre til å ivareta forvaltning, drift og vedlikehold av sameiets felles-arealer. Utbygger har inngått nødvendige avtaler med eksterne leverandører for service og drift av bl.a. felles tekniske anlegg og brannvarslingssys-tem på vegne av borettslaget og eierseksjonseiet. Avtalene sikrer at nødvendige garantier i reklama-sjonsperioden ivaretas.

Du som beboer har ansvaret for vedlikehold av din egen leilighet. Dette skrivet, omtalt fra nå av som «Bolighåndboken», gir en overordnet innføring. Mer utfyllende informasjon om din leilighet finner du i FDV (Forvaltning, Drift og vedlikehold) i Boligportalen for din leilighet.

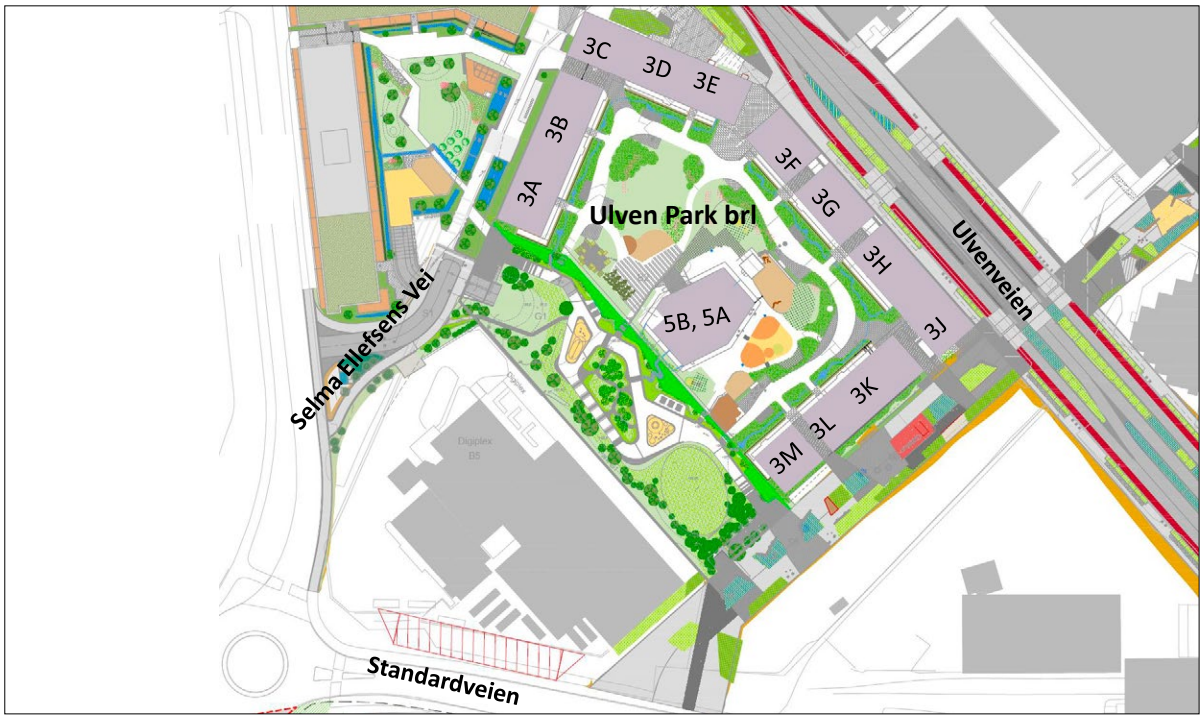
Der fremkommer viktig informasjon som du må sette deg inn i, men vi vet at dette er informa-sjon som kan være omfattende og som mange ikke rekker å gjøre seg kjent med i en hektisk flytteprosess. For å hjelpe deg litt på veien har vi derfor samlet en del viktig informasjon i denne bolighåndboken.

Oppbevar denne bolighåndboken lett tilgjengelig. Bolighåndboken skal følge leiligheten.

Adresser og plassering

Adressevedtak	Bygg/enhet	Inngang
Selma Ellefsens vei 3A	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3B	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3C	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3D	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3E	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3F	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3G	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3H	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3J	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3K	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3L	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 3M	Skrinet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 5B	Prismet	Fra gårdsrom
Selma Ellefsens vei 5A	Barnehage i Prismet	Fra gårdsrom
Ulvenveien 71, 73, 75, 77, 79 og 81	Næring i Skrinet	Fra Ulvenveien

Utklipp fra adressevedtak av 12.04.20 fra Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten:



2

Brannalarmanlegg

Generell beskrivelse

Brannalarmanlegget på Ulven Park BRL – Selma Ellefsens vei eiersekjsonssameiet består av 14 angrepspunkter for brannvesenet. Disse er oppdelt i 5 hovedsentraler med tablå og 9 brannmannspaneler med tablå. Alle disse er fysisk plassert i inngangspartiet i hver oppgang på Plan 1.

Sentralene er plassert i oppgangene B, E, F, K og M. De øvrige oppgangene har brannmannstablåer.

Hver oppgang er dekket ved at brannanlegget er oppdelt i flere brannsløyfer pr oppgang som inneholder alle de ulike komponentene.

Brannalarmen utløses automatisk ved utløst sprinkleranlegg.

Brannsentralene utgjør samlet ett stort alarmanlegg ved at alle sentraler og tablåer «snakker» sammen elektronisk.

Det er røykdetektorer med sirene i alle leiligheter, fellesområder, heiser og bod/parkeringsanlegg samt flash-lamper og sirener som er plassert på takterrasser og i kjelleranlegg.

Brannanlegget har batteri-backup og det er ingen batterier som skal byttes lokalt noen steder.

Brannvarslingsanlegg i leilighetene

Brannanlegget er utstyrt med svært avanserte og «smarte» multi-kriterie detektorer for påvisning av brann, røyk og ulike gasser, stekeos etc. Disse vil ikke utløse en brannalarm uten at det er et reelt branntilfelle.

Utløst alarm og utløst sprinkleranlegg ved brann vil gå til vaktsentral via Addsecure med varsling av brann til 110.

Uten tidsforsinkelse ser alarmorganiseringen slik ut:

- **Utløst alarm i leilighet tilhørende Trapp A varsles med alarm i leiligheter tilhørende Trapp A.**
- **Utløst alarm i leilighet tilhørende Trapp B varsles med alarm i leiligheter tilhørende Trapp B.**
- **. etc**
- **. etc**
- **Utløst alarm i leilighet tilhørende Trapp M varsles med alarm i leiligheter tilhørende Trapp M og barnehage.**

Se flere detaljer i FDV – InAttika!

Ifølge leverandør er det gjort tiltak mot uønsket alarm med plassering og avanserte meldere. Leverandør Siemens anbefaler likevel at dere setter på kjøkkenventilator ca. 30 sekunder før dere starter med matlaging på komfyr for ekstra forebygging mot uønsket alarm.

NB!
Husk at det ved eventuelt utløst uønsket alarm må luftes ut ved å åpne vinduer/dører, for å unngå at alarmen utløses flere ganger.

NB!
Beboere må **ikke** skru på detektorhode i leilighetene under noen omstendigheter, da dette vil kunne gi feilsignal i sentral nede ved ytterdør.
Hoved alarm må kun avstilles av instruert personell.



Siemens Sinteso brannalarm S-line
Multikriteriedetektor FDOOT241-A9



Siemens Sinteso brannalarm S-line
Alarmsummer FDSB291

Det anbefales å sette på kjøkkenventilator **ca. 30 sekunder før** dere starter med matlaging på komfyr!

Ved utløsing av sprinkelanlegg i leiligheten eller fellesanlegg vil alarmen i alle leiligheter utløses samtidig. Ved utløst alarm må alle beboere evakuere leilighetene umiddelbart.

Ved brann: Evakuer bygget og kontakt brannvesen telefon 110!

Brannvarslingsanlegg i fellesanlegg

Dersom det utløses en branndetektor i felles-arealer er det ingen forsinkelse og alarmen i alle leiligheter utløses med en gang.

Melderen / Røykdetektoren med alarmorgan som er montert i fellesarealer er av fabrikat Multikriteriedetektor FDOOT241-A9 fra Siemens.

I tillegg er det manuell brannmelder / detektor av fabrikat FDM226 ved rømningsdører som kan trykkes inn ved brann. Se produktblader fra Siemens for mer informasjon.

Ved brannalarm som er utløst fra manuell melder, må glasset byttes ut før alarmen kan tilbakestilles.

NB!
Dette må ikke gjøres utenom ved en reell alarm, da dette vil utløse brann-alarmen.

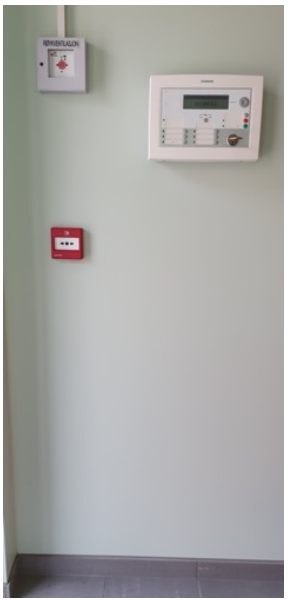
For å unngå at klokkene ringer mens man bytter glasset, kan klokkene avstilles.



Siemens Sinteso brannalarm
Manuell brannmelder FDM226

Melderen aktiveres ved å trykke tommelen mot midten av plastplaten i fronten!

Dersom det er en reell brann og alarmen ikke utløses inne i leiligheten, eller fellesanlegget, kan den manuelle melderen ved rømningsdører aktiveres!



Det er installert et brannvarslingsanlegg med sentral strømforsyning.

Brannalarmsentralen er installert i alle inngangspartier i blokkene ved inngangsdør i 1. etg. Anlegget overvåker trapper, fellesganger, boder, heissjakt, garasje og leiligheter.

Trapp
I toppen av trappene er det montert et anlegg for manuell åpning av takluke.

Garasje
Ved utløst brannalarm eller sprinkler vil full alarm gå i samtlige fellesarealer og leiligheter!

RØMNING - EVAKUERING

Ved utløst alarm må alle evakuere leiligheter og fellesområder umiddelbart!

Ring brannvesenet 110!

- Det skal rømmes ned trappen og ut av blokken. Behold roen og gå rolig!
- Sørg for at leilighetens inngangsdør er lukket!
- Er trappeoppgangen fylt med røyk/utilgjengelig skal denne ikke brukes. Alternativ rømningsvei er da via balkong/vindu hvor brannvesenet vil benytte stigebil til evakuering. Sørg for å gjøre deg til kjenne.
- Dersom dere oppholder dere i 9. etg. eller høyere og det brenner eller er røykfylt lengre nede i aktuelt tårn er det ekstra rømningsvei fra 9. etg. ut på takterrasse og over til annet trappetårn i nabotårn.
- Dersom dere befinner dere i garasje / kjeller / U.etg. / bodarealer er det rømningsvei opp til 1. etg. og ut.
- Heis skal **ikke** benyttes under brann. Når brannalarm utløses, vil heisen automatisk gå til utgangsplan og stanse. Inngangene D og H har i tillegg egene brannmannsheiser.

NB!
Det er viktig at det ikke plasseres noe foran dører i sluser/korridorer og at det ikke oppbevares brennbare gjenstander i trapperommet. Trapperommet er din vei ut av bygget i en nødsituasjon, og må holdes ryddig. Gangsoner i U1 må også holdes ryddig.

Brannvarslingsanlegget skal kontrolleres jevnlig og i henhold til instruks fra installatør. Eierseksjonssameiet som borettslaget er en del av har tegnet egen serviceavtale for dette.

Rømningsveier er merket med grønt markeringslys ved dør.

Gjør deg kjent med rømningsveier, og sørg for at også dine barn er det!

Dersom det skal gjøres arbeider i leiligheten som utvikler røyk, støv eller lignende er det viktig at man forbereder dette for å unngå «falske – uønskede» brannalarmer. Forberedelsene kan være å informere Styret og om aksept og avtale med dem så kan det midlertidig dekkes til eller koble ut utvalgte detektorer og sørge for god utlufting og kontrollerte arbeider.

HUSK å fjerne eventuell tildekking og koble til igjen umiddelbart!

Manuell brannslukking

Hver leilighet er utstyrt med en håndslukker av typen pulverapparat. Pulverapparatet skal alltid være fritt tilgjengelig slik at det lett kan nås ved akutt behov.

Sjekk at pil på apparatet er i grønn sone. Pulverapparatet skal snus én til to ganger i året. Se instruksjonen på håndslukkeren.

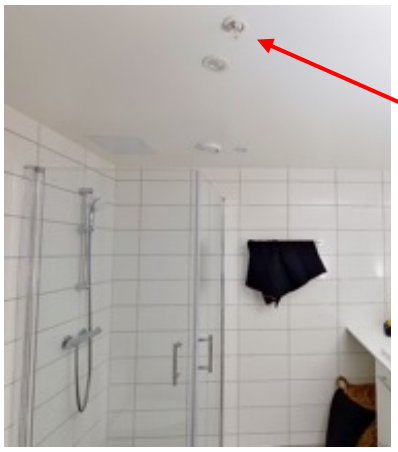
NB!
Pulverapparatet i boligen skal kontrolleres hvert 5. år av godkjent kontrollør.

Sprinkleranlegg

I alle leiligheter og i fellesarealer er det montert sprinkelanlegg.



Tyco Rapid response sprinkler
Sprinkler-identifiseringsnummer (SIN) TY2234



Sprinkler montert i himling på bad.

NB! Heng aldri noe i sprinklerhodet!

Eksempler på forskjellige typer sprinkelhoder (nedfellbare, i tak, sideveis ved vegg):







Det er installert sprinkleranlegg i din leilighet for å ivareta din/deres sikkerhet ved en eventuell brannsituasjon.

Sprinkleranlegget er oppfylt med vann helt frem til sprinklerhodene. Ved en brann vil sprinklerhodene bli utsatt for varme og når temperaturen ved hodene når 68 grader celsius vil de løse ut. Kun de hodene som blir varmepåvirket vil løse ut.

Ved brann ring 110-sentral. I en brannsituasjon er det kun brannbefal som kan ta avgjørelsen om når sprinklerventiler kan stenges.

For at sprinklerhodene skal virke som forutsatt er det viktig å tenke på følgende:

- Sprinklerhoder (og eventuelle dekklokk over skjulte sprinklerhoder) skal ALDRI males, dette kan føre til at sprinklerhodene ikke løser ut som forutsatt og sprede mønsteret vil bli påvirket.
- Ikke utsett hodene for varme. Lysarmaturer og lignende skal plasseres minimum 90 cm fra sprinklerhoder montert i tak, og minimum 150cm fra sprinklerhoder montert på vegg. Blir hodene utsatt for varme (over 680C) kan de løse ut.
- Ikke utsett hodene for mekaniske påvirkninger, da dette kan føre til at anlegget løser ut. Så heng derfor ikke opp ting i sprinklerhodene.
- Ikke dekk til hoder med tapet, bilder og lignende. Dette kan føre til forsinket utløsning og vil også påvirke sprede mønsteret.
- For at hodene skal dekke det arealet de er tiltenkt er det viktig at hodene ikke blir gjemt bak lagrede varer. For sprinklerhoder montert i tak skal det være en vertikal fri avstand mellom sprinklerhodet og toppen på det som lagres under, på minimum 50cm. For hoder montert på vegg skal avstanden være 90 cm fra hodets deflektor til topp av for eksempel skap eller det som lagres oppå skap.
- Skal leiligheten bygges om og/eller vegger flyttes, må et sprinklerfirma inn å se om dekningsområdet til sprinklerhodene blir påvirket av ombygningen.

TIL SLUTT: Sprinkleranlegget er installert for din/deres sikkerhet og vi håper du aldri vil se det utløst.

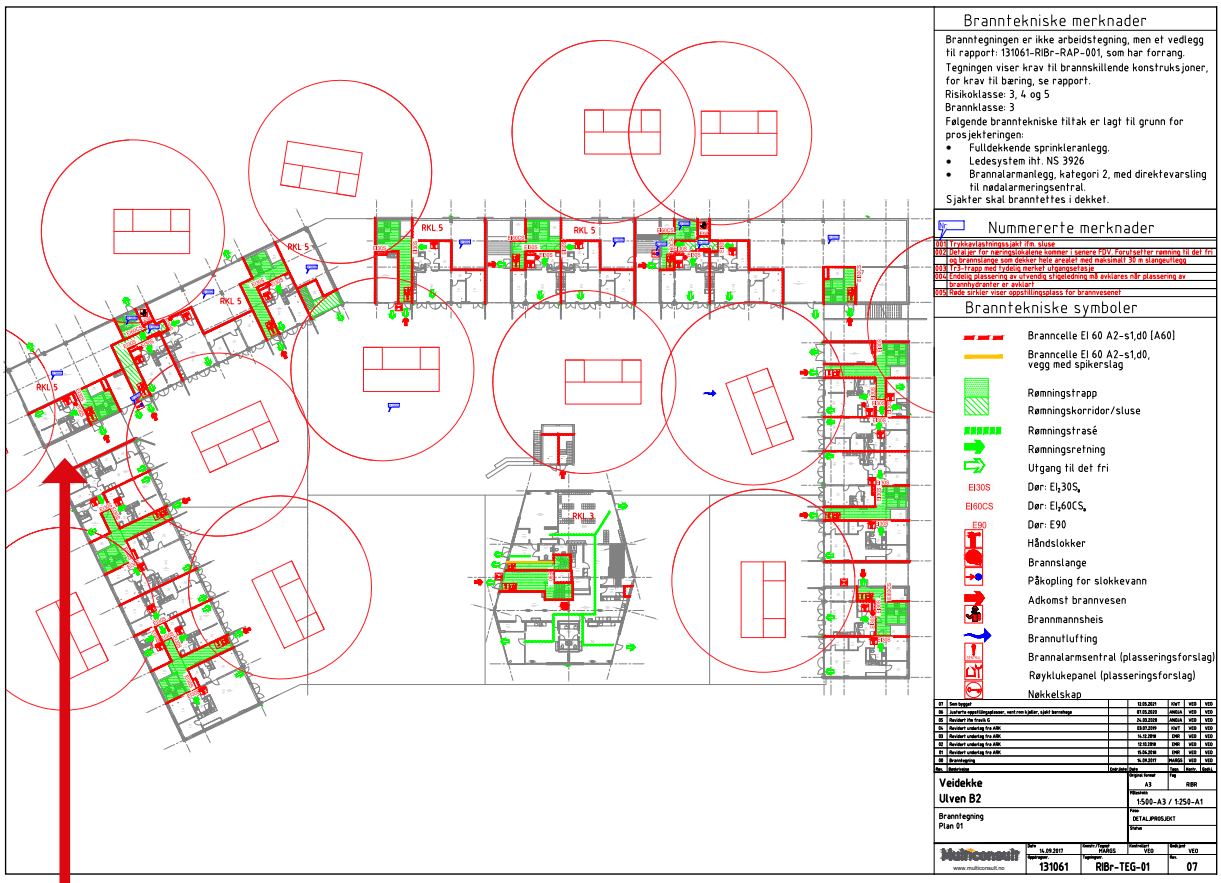
NB!
Arbeid på sprinkelhode og -anlegg generelt må utføres av autorisert rørlegger.

NB!
Det er kun brannvesenet som kan avstille sprinkleranlegget, slik at det er viktig å varsle dem omgående ved eventuell utløst sprinkler, uavhengig av årsak!

NB!
Sprinkelanlegget skal kontrolleres jevnlig og i henhold til instruks fra installatør. Eierseksjonssameiet som borettslaget er en del av har tegnet egen serviceavtale for dette.

Tilkomst brannvesenet

Ved brann vil brannvesents slukningsbiler og redningsbiler innta følgende posisjoner (A og M etc.....)



Innkjøring for brannbiler er gjennom portalen mellom inngang 3B og 3C. Rød pil!

Fra disse oppstillingsplasser vil brannvesenet stå med stigebil for å kunne evakuere personer som står på balkonger. Det er viktig at disse skiltede plasser til enhver tid er tilgjengelig for brannvesenet, og så på vinteren, Snø må således måkes her, og det er til enhver tid parkering forbudt.

3

Heiser

Borettslaget har 14 stk heiser, og 3 stk løftebord. I tillegg er det ytterligere en heis i eierseksjons-sameiet som borettslaget er en del av.

Heisene er levert og montert av Orona Norway AS og er tilkoblet alarmsentral.







Informasjon om dimensjoner på heiskupè

Døråpning:
900 x 2100 mm

Høyde innvendig kupè:
2200 mm

Dybde kupè: 2100 mm

Bredde kupè: 1100 mm

For at heisene skal fungere tilfredsstillende til enhver tid er det viktig at følgende respekteres:

- Heisene må ikke overbelastes! Se oppslag som informerer om vektbegrensning inne i heiskúpe.
- Påse at terskel er fri for fremmedlegemer som småstein etc. slik at ikke heisen stopper.
- Heisdører må **ikke** fysisk sperres i åpen stilling for å hindre at den lukkes ifm. flytting etc. Gjør du det vil heisen gå i lås og en service-tekniker må tilkalles for reparasjon. Er det behov for åpen stilling kan nøkkelbryter under tablået i heisen benyttes. Flyttenøkkel kan benyttes for å sette døren i åpen posisjon. Når nøkkelen vris om vil ikke dørene lukke seg før du vrir nøkkelen tilbake. Husk å stille tilbake når du er ferdig. Hvis ikke denne prosedyren følges og en prøver å holde heisdørene åpne fysisk, går det feilmelding og heisen stopper. Heisservice må tilkalles. Se egen filmsnutt om Heis som ligger under temanyheter i boligportalen InAtikka.
- Flyttenøkkel kan lånes ved henvendelse til Styret

Husk at borettslaget, dvs. alle beboere, blir belastet økonomisk dersom servicepersonell må tilkalles ved heisstans!

NB!
Heis skal kontrolleres jevnlig og i henhold til instruks fra installatør. Borettslaget har tegnet egen serviceavtale for dette.

4

Ventilasjon

Ventilasjon av boligen er av type balansert ventilasjon. Anlegget er ferdig innregulert ved overtakelse av leiligheten. Det er ikke tillatt å bytte kjøkkenhetten med en kjøkkenvifte da dette vil påvirke hele anlegget og medføre feil.

Det er sentralt ventilasjonsaggregat plassert på tak, og som betjener alle leilighetene i boligblokken. Luft hentes via inntaksrist i veggen og avkastluften kastes over tak ved hjelp av jethette.

Tilluft fordeles med bakkantventiler i stue og soverom.



Tilluftsventil festet med magneter til en bakplate. Kan tørkes av med fuktig klut med mild såpe.

Avtrekk på kjøkken, bad og i bod.



Avtrekksventil.
Kan tørkes av med fuk igklut med mild såpe.

Ventilene krever ikke noe vedlikehold utover rengjøring. Ventilene rengjøres med klut og varmt såpevann. Det er ingen filter i disse ventilene. Støv som samler seg på ventilene, også de som tilfører luft, er støv som er i boligen og som fester seg til ventilene. Det er ikke støv fra ventilasjonsanlegget.

Avtrekk også via kjøkkenhette.



Ved aktivering av kjøkkenhette vil avtrekken via kjøkkenhette økes.

Bryteren vris til ønsket antall minutter, og den går tilbake til normalstilling automatisk når tiden har gått ut. Start kjøkkenhetten ca. 30 sekunder før du trenger den, da får du størst effekt fra første stund.

Kjøkkenhettene har filter som må rengjøres jevnlig (se side 17).

Ventilasjonsanlegget leverer filtrert temperert luft til leiligheten.

Det er ikke kjøling på anlegget. Det betyr at vi ikke kan levere luft med lavere temperatur enn den uteluften vi tar inn. Ved overlevering var aggregatene innstilt på ca 20°C tilluft og at det som tilføres leilighetene vil være dette pluss en liten andel fra eventuell transmisjon til kanaler på vei ned. Stiger utetemperatur vil tillufttemperatur stige tilsvarende. Dette må eventuelt måles i luftstrømmen i kanalen og ikke utenfor ventilen da det her blir indusert romluft som vil blande seg med tilluften og øke temperaturen i målepunktet.

At det i noen tilfeller er varmere i leiligheten enn ute er ikke rart, men helt naturlig ut ifra de rådende uteforhold og en naturlig bruk av leiligheten.

Det er slik det blir i dag med tette gode leiligheter som er godt isolert og ikke slipper ut noe varme av energi og miljøhensyn. Åpne vinduer og dører påvirker ikke ventilasjon negativt.

Avtrekket på bad og kjøkken er dimensjonert i henhold til krav. Det betyr at når dusj eller badekar blir benyttet vil det kunne dugge på vegger, speil og vinduer. Det vil også være mulighet for at kjøkkenhetta ikke fanger opp all damp og stekos.

Det kan oppstå lukt i leiligheter. Det kan være røyklukt, matlukt, parfyme eller annen uønsket lukt. Det kan være mange kilder til lukten, men det er veldig sjelden at det er ventilasjonsanlegget som sprer lukten.

I tilluftskanalene er det overtrykk. Det vil si at det ikke kan komme vond lukt inn i kanalene fra utsiden. I avtrekkskanalene er det undertrykk. Disse kanalene suger fra leiligheten og vil derfor ikke overføre vond lukt. Den eneste muligheten for at vond lukt skal spres gjennom ventilasjonsanlegget er at kilden finnes på utsiden av bygget og at lukten ikke blir fjernet i filteret.

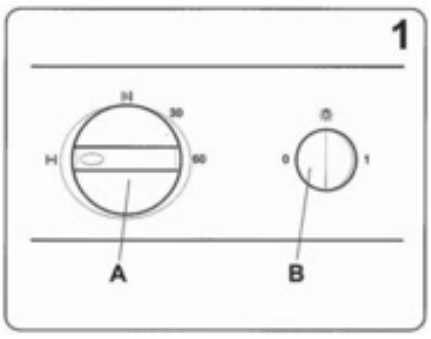
Etter en viss tid kan det oppstå svarte striper eller flekker rundt både tilluftsventiler og avtrekksventiler. Dette er ikke urenheter som kommer via ventilasjonsanlegget. Dette er luft i bevegelse som skaper avleiringer. Det er noe forurensing i romluften. Luften får en relativt stor hastighet rundt ventilen og dermed skapes de svarte stripene. Årsaken til at dette skjer på tilluftsventilene er at romluften induseres, det vil si dras med, av tilluftstrømmen. De svarte strekene kan enkelt fjernes med rengjøring.

NB!
Ventiler skal ikke på noe tidspunkt stilles om/blokkeres/skrus på. Det vil gi en ubalanse i anlegget, og påvirke ventilasjonen til naboene dine.

Kjøkkenhette – Brasserie F (Flexit)

Som standard kjøkkenhette på prosjektet leveres Brasserie F. Tilvalgskjøkkenhetter leveres av HTH. Dokumentasjon på tilvalgskjøkkenhetter ligger under FDV fra kjøkkenleverandør.





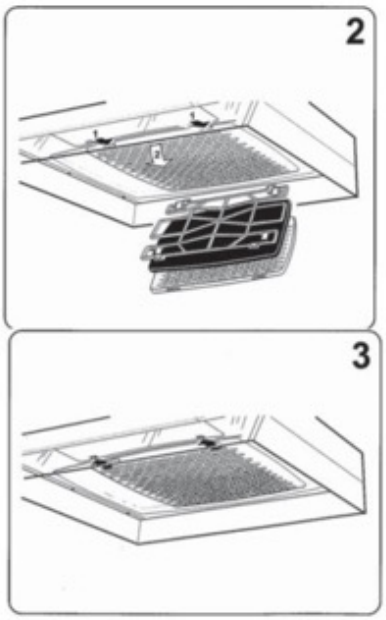
Funksjon
Fig. 1
A - Vrider for spjeld/timer
B - Trykknapp for belysning

Ved matlaging åpnes spjeldet. Spjeldet stenges automatisk etter maksimum 60 minutter, eller ved å vri spjeldet til.

Vedlikehold/Rengjøring
Kjøkkenhetten rengjøres med mildt såpevann og fuktet fille. Filteret bør rengjøres ca. 2 ganger i måneden ved normalt bruk.

Faren for brann øker hvis kjøkkenhetten ikke rengjøres så ofte som angitt.

Filterkassetten løsnes ved å trykke inn sneppertlåsene i framkant, fig.2. Ta ifra hverandre filteret og frigjør filterduken ved å løsne filterholderen. Bløtlegg filterduken og filterkurven i varmt vann blandet med oppvaskmiddel. Fettfilter i metall kan også vaskes i oppvaskmaskin. Noen ganger pr. år bør kjøkkenhetten rengjøres innvendig. Tørk innvendig med en fille fuktet i såpevann. Sett tilbake filterkassetten og press den opp på plass slik at den låses fast i sneppertlåsene.



I kjøkkenhetten sitter det et fettfilter. Dette må vaskes jevnlig, ca. 1 gang per måned eller oftere om du lager mye mat. Dette vaskes lettest ved å legge filterholder med filter i oppvaskmaskinen.

Skal kjøkkenhetten byttes er det svært viktig at det settes inn en kjøkkenhette som er kompatibel med anlegget.

Se også egen filmsnutt om ventilator som ligger under temanyheter i boligportalen InAtikka.

Ventilasjon i fellesarealer

Fellesarealer ventileres av tilhørende aggregat.

I trappene er det tilluft i alle etasjer og avtrekk i øverste etasje.

Garasjen ventileres ved hjelp av flere vifter. Det er en frekvensregulert avtrekksvifte som er plassert ved porten. Denne suger luft ut fra garasjen. Uteluft kommer inn i taket ca. midt i garasjen. En tilluftsvifte plassert ved inntaket vil blåse luften gjennom et varmebatteri. Ved behov for oppvarming vil varmebatteriet varme opp luften. En temperaturføler plassert i garasjen ved inntaket vil styre varmepådraget.

For å sørge for omrøring av luften i garasjen er det installert 4 impulsvifter som flytter luften rundt. Garasjen har en grunnventilasjon på ca. 40% av luftmengden. Det er plassert 5 stk. CO^2-følere i garasjen som ved deteksjon av CO^2 over grenseverdi vil øke pådraget til viftene og starte impulsviftene.

Bodområdet i underetasjen har balansert ventilasjon og vil få tilført luft ved hjelp av en tilluftsvifte som henter luften på samme sted som resten av garasjen.

Avtrekk fra bodene skjer ved hjelp av 2 stk. avtrekksvifter som suger luft fra bodområdet og blåser den ut i garasjen. Viftene til bodområdet går på konstant fart.

5

Sanitæranlegg – røranlegg

Fjernvarme og varmt tappevann

Bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegget Fortum fjernvarme når det gjelder varmt tappevann og vannbåren gulvvarme i bad. Leilighetene blir ellers varmet opp ved hjelp av elektriske panelovner og noe fra ventilasjonsanlegg.

Varmen i baderomsgulv styres via en trinnløs kran med skala 1- 4 i fordelerskap på bad. Beboer / andelseier må selv stille inn kranen og det gjøres ved å prøve seg frem til den enkelte finner ønsket / rett varme. Husk at det kan inntil 24 timer før effekten har endret seg etter justering.

Så lenge gulvvarmen klarer å få 21 grader i rommet har den gjort det den skal. Gulvene skal ikke være varme slik en tenker at et varmt gulv skal være. Romtermostaten kan stilles til 30 eller 35 grader. Det betyr ikke at romtemperaturen blir så høy, men det er slik termostat er lagd på fabrikk. Hvis termostaten stilles på 30 grader vil en kunne få en romtemperatur som er høyere enn 21 grader. En kan kanskje oppnå 22-24 grader.

Rørnett for varmt og kaldt forbruksvann

Vanntilførsel er ført i egen rørsjakt opp til vannfordelerskap avsatt i vegg på badet. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til kjøkken er ført i vegg som rør i rør anlegg. Rør i rør er et system hvor vannførende rør trekkes gjennom et varerør som fører lekkasjevann tilbake til fordelerskapet i bad.

Vedlikehold, ettersyn
Ved lekkasje vil normalt vannet følge varerør på vannledning frem til fordelerskap i vegg på baderom. Ved tegn til lekkasjevann fra disse stedene må vannet stenges omgående og rørlegger kontaktes. Vises til vedlagte bilde av fordelerskap for å finne stengeventiler.

NB!
Kontakt rørlegger ved lekkasje, men husk å stenge stoppekranene først.

Energimåler for varmeanlegg

Måler for avlesning av energiforbruk til vannbåren oppvarming av gulvvarme på baderom og inn i leilighet er avsatt i rørfordelerskap som er montert i badet for varme i hver enkelt leilighet. Energimåleren måler leilighetens totalforbruk av energi til oppvarming og dette forbruket kan leses av i display på måleren hvor forbruket oppgis i KWt. Måleren blir fjernavlest.
Se for øvrig vedlagt Teknisk dokumentasjon.

Måler av type Techem Compakt.

Varmt tappevann

Varmt tappevann leveres fra fjernvarmeveksler plassert sentralt i teknisk rom i U. etg / kjeller. Innstilt temperatur er innregulert i henhold til gjeldende bestemmelser. For å begrense tappe tiden for oppnåelse av ønsket temperatur i de enkelte leiligheter, er det montert en sirkulasjonsledning som sørger før at varmtvann er direkte ved fordelerskap.

Ved varmtvannstapping på de enkelte armaturer vil det allikevel måtte påregnes noe tappe tid før maksimal varmtvannstemperatur oppnås.

Vannmåler for varmt tappevann

Vannmåler for avlesning av varmtvannsforbruk er avsatt i rørfordelerskap i hver enkelt leilighet. Vannmåleren måler forbruk av varmtvann og kan avleses i display hvor forbruksmengden oppgis i liter. Det er montert fjernavlest energimåler av energiforbruket i alle boligene.

Vannmåler av type Techem Vario er installert.

Samtlige boliger vil få tilgang til Techem beboerportal med arkiv online, oversikt og visualisering av sitt eget forbruk med mulighet for analyse og sammenligning av perioder og gjennomsnittlig forbruk i eiendommen.

Blandebatteri kjøkkenbenk

Blandebatteriet er av type ettgrepsarmatur med keramiske tetninger. Blandebatteriet er utstyrt med egen "minikran" på siden av armaturkroppen. Denne krana stenger vanntilførselen til oppvaskmaskinen dersom dette er installert.
Denne stoppekranen skal være stengt når oppvaskmaskinen ikke er i bruk!

Vedlikehold, ettersyn
Perlator (utløpssil i armatur tut) bør renses for partikler. Hyppigheten for dette avhenger av vannets kvalitet. Dette utføres ved å benytte skiftenøkkel for å skru løs silen. Partikler på silen fjernes lettest ved å skylle under rennende vann. Sett silen tilbake, og etter strammer forsiktig med skiftenøkkel.

Blandebatteriet skal normalt i avstengt posisjon holde tett for drypp/vannsildring. Dersom betjening er treg, kan det være behov for smøring med armaturfett eller utskifting av slitedeler i batteriets innvendige mekanikk. Det anbefales å benytte autorisert rørlegger ved service og reparasjon av blandebatteriet.

Tilkobling av oppvaskemaskin på kjøkken

Blandebatteri for kjøkkenbenk er tilrettelagt med egen" minikran" som benyttes ved tilkobling av oppvaskmaskin. På avløpssystemet for kjøkkenbenken er det avsatt tilkoblings-anordning for avløpsslange fra oppvaskmaskin.

Oppvaskmaskiner som er montert (tilvalg) er utstyrt med Aqua stop ventiler som stopper vannet ved eventuell lekkasje.

Ettermontering av oppvaskmaskin krever en lekkasjesikring som må installeres av autorisert personell!

Tilkobling av vaskemaskin på bad

Under servantskapet på bad er det montert uttak for vaskemaskin. Det er også montert stuss for avløp. Husk å fjerne plastplombering på avløps-stuss før tilkobling.

Ettermontering av vaskemaskin skal utføres av fagkyndig person fortrinnsvis rørlegger!

Legionella

Rengjøring og desinfeksjon av dusjhoder og –slanger

Dusjhoder i anlegg hvor man ikke bruker kontinuerlig virkende bekjempningstiltak mot legionellavekst, bør demonteres, rengjøres og deretter desinfiseres, for eksempel med klor, minst kvartalsvis. Der det er mulig bør også dusjslange behandles på samme måte. Bruk av flaskekost for å fjerne belegg inne i dusjhodet anbefales.

Dusjhoder og –slanger kan desinfiseres ved å la dem ligge 30 minutter i en ti liters bøtte med vann tilsatt to korker husholdningsklor (ca. 4% klorløsning), etter først å ha fjernet slam. Blanding må fylle hele ledning/dusjhodet. Unngå luftlommer.

På steder der vann ikke har vært tappet på lenge, må det stillestående vannet fra innsiden av dusjen/kranen tappes med så liten aerosol-dannelse som mulig. Aerosoler er finfordelte dråper eller partikler som holder seg svevende en tid i luften. Aerosoler lages ved at en løsning (for eksempel vann) under trykk slippes ut gjennom en dyse (vannkran). Aerosoler kan inneholde legionellabakterien. Det kan være et mulig forebyggende tiltak at det første vannet spyles ut i en bøtte med vann for å forebygge at aerosolene blir i luften.

Stoppekraner i fordelingsskap

Det er i hver enkelt leilighet avsatt stoppekraner for både varmt og kaldt forbruksvann. Disse er plassert i rørfordelerskap i hver leilighet som er avsatt i vegg i bad.

På stoppekranene er det montert en betjenings-spak. Hendelen peker med rørretningen i åpen posisjon, og dreies 90 grader slik at hendelen står på tvers av rørretningen i stengt posisjon.

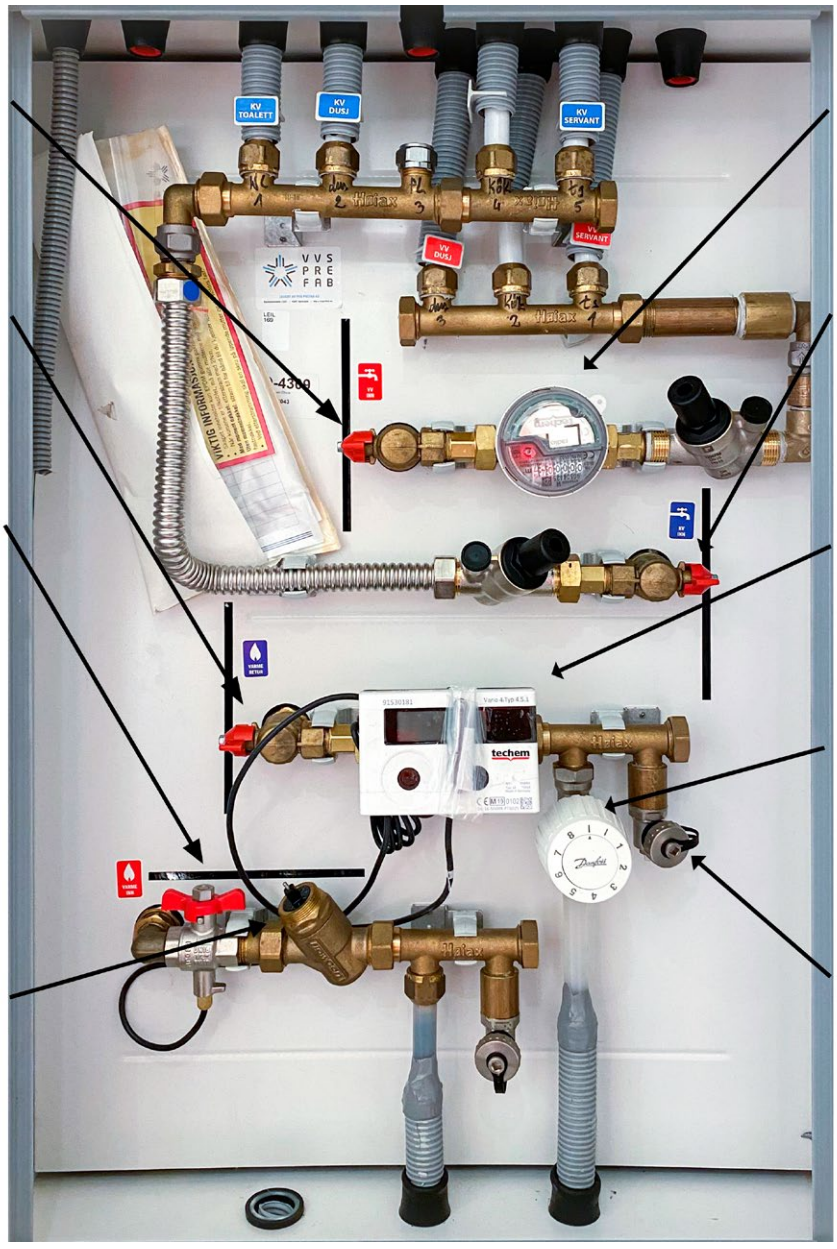
Stoppekranene for varmt og kaldt forbruksvann bør stenges ved lengre tids fravær fra leiligheten.

Stoppekraner for varmeanlegg skal alltid stå i åpen posisjon, også ved lengre fravær fra leiligheten!

Det er viktig å orientere seg om hvor disse kranene befinner seg, og å prøve dem. I tillegg anbefales det åpne/vri på stoppekranene 2-3 ganger i året for å være sikker på at de fungerer som de skal.

I hver leilighet / etasje er det en rørsjakt med hovedvannrør og avløpsrør til flere leiligheter. I rørsjaktene er det montert dreneringsrør for å oppdage eventuelle lekkasjer på hoved-vannrørene, og disse er ført ned til kjeller. Hovedrørene ligger som vertikale opplegg gjennom bygget. Dvs. at alle leiligheter som ligger rett over/under hverandre deler de samme hovedrørene.

Fordelerskap - innvendig (på vegg i bad)



Rørnett for spillvann

Avløpsledninger fra sanitærutstyret er ført frem til spillvannsopplegg beliggende i vertikale sjakter gjennom leilighetene. Spillvannsnettet skal kun belastes med avløpsvann som naturlig tilrenner sanitærutstyret.

Sluk i bad



Sluk på bad må rengjøres jevnlig.
Se FDV samt Temanyhetsbrev i boligportalen inkl. filmsnutt for mer detaljer om rengjøring av sluk.

Vannlåser kjøkken og bad

Vannlåser (kjøkken og bad) renses for urenheter ved å skru av nedre del av vannlåsen og tømme denne for avfall. Når vannlåsen er montert til-bake fylles denne opp igjen med vann. Vannlås må etterstrammes etter en kort periode.

Dersom avløpsrørene etter vannlåsen skulle bli tett, anbefaler vi at rørlegger kontaktes for utbedring. Det frarådes å benytte kjemikalierens eller lignende produkter, da dette vil kunne skade røranlegget. Vannlås i sluk i dusj renses ved behov.

6

Elektroinstallasjoner

Sterkstrøm
Hovedfordeling / hoved-underfordeling

Hovedfordeling:
Hovedfordeling for bygget er installert i eget tavlerom i kjeller, og med avganger til underfordelinger (skap i fellesgang ca. en pr. 2. etasje) i sjakter i trapperom.

Målere og hovedsikringer for leilighetene sitter i disse underfordelingene. Sikringer til fellesanlegget er i egen fordeling i kjeller.

Underfordelinger/måleskap leiligheter:
Underfordelingen for leiligheter er plassert i el. sjakt i hver andre etasje. Her finner man hovedsikringer og målere for leilighetene. Fellesanlegg for oppgangene sitter i trappesjakt i plan U1.

NB! Det er 400V fordelingsspenning. Dette vil si at det er 400V spenning frem til hovedfordeling / underfordelinger/måleskap i trappesjakter.

Fra disse målerfordelingene går det stigere fram til sikringsskap i leilighetene,
TFXP 3G16mm2 for leilighetene. Leilighetene har en-fase 230V fram til sikringsskapet som primært er montert i boden, men i enkeltstående leiligheter er sikringsskapet montert i gangen.

NB!
All service, endring eller ombygging av et elektrisk anlegg skal utføres og dokumenteres av en autorisert elektroinstallatør!

Sikringsskap

Hovedsikring og måler for leiligheten sitter i tavler i respektive etasjer som forklart over. I sikringsskapet inne i hver leilighet er det benyttet automatsikringer som betjenes ved å slå dem opp på plass hvis de skulle falle ut.

For alle kurser er det montert kombinert sikring og jordfeilbryter, kombiautomater. Ved en eventuell feil på disse kursene, så vil disse bryte all strømtilførsel momentant på respektive kurser. Betjenes på samme måte som sikringene.

Dersom kombiautomaten løses ut, gjør følgende:

- Prøv å koble inn kombiautomaten.
- Hvis dette ikke er mulig, har anlegget fortsatt jordfeil.
- Slå av alle brytere og trekk ut alle støpsel.
- Prøv nå å koble inn kombiautomaten.
- Hvis dette ikke er mulig ligger jordfeilen i anlegget.
- Kontakt elektroinstallatør.

Lykkes du i å legge inn kombiautomaten, koble inn alt utstyr og sett så inn alle støpsel. Løser kombiautomaten ut når du tilkobler noe av utstyret ligger feilen her. Finner du ikke feilen og kombiautomaten ikke lar seg koble inn, kontakt elektroinstallatør.

NB!
Utstyr med jordfeil må ikke brukes før feil er rettet!

For å åpne sikringsskapet gjør du følgende: Vri nøkkel med klokka. Når den stopper trykker du dørbladet litt inn, mens du vrir videre på nøkkelen. Anbefales å oppbevare OLU nøkkelen i IKT skapet.

I sikringsskapet vil du finne oversikt over kursfordeling og hva de forskjellige sikringene dekker. Sikringsskapet skal holdes rent og ryddig. Sikringer bør minimum kontrolleres for varmegang en gang i året, og jordfeilbrytere testes jevnlig ved å trykke inn TEST knappen på sikringen.

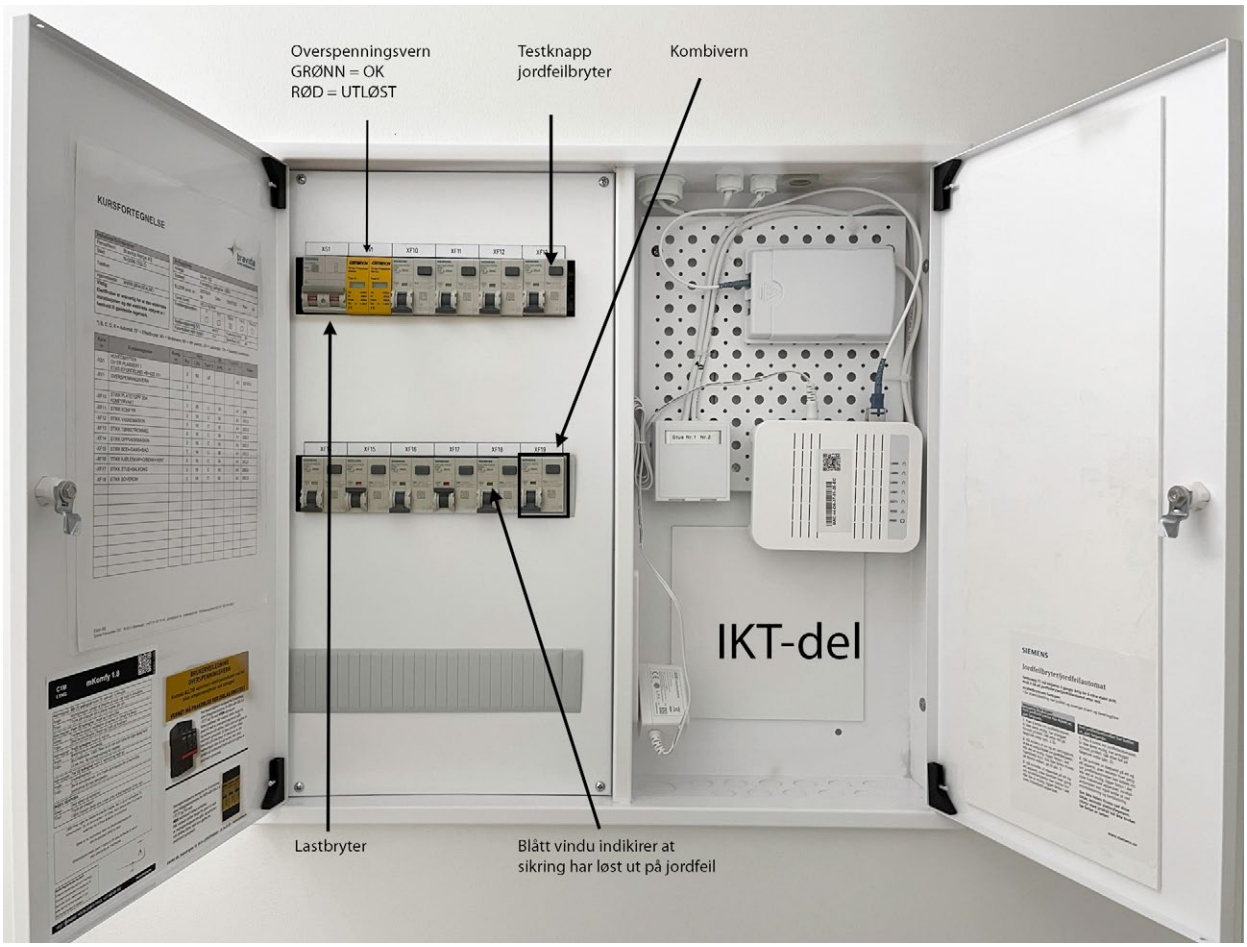
Ta kontakt med styret i borettslaget eller el-installatør for å termofotografere sikringsskap for varmegang.

Foto av sikringsskapet med IKT-del
(se neste side)

Kapasitet:
Boligene er utstyrt med 40 Amper hoved-sikringer som sitter sammen med strømmåler.

Eksempler på effekter for sikringene:

40A -9,2 kW
25A -5,7 kW
16A -3,6 kW



Jording

All elektrisk installasjon er jordet til jordelektrode utvendig i bakken, og tilkoblet hovedvannledning. Alle utsatte anleggsdeler er jordet med utjevningsjord.

All jordfeil er direkte kortslutning, og jordfeilautomat i sikringsskap vil gå momentant.

Overspenningsvern

Er montert og sitter i sikringsskapet i leilighetene. Overspenningsvernet sikrer installasjon og utstyr som er tilkoblet mot overspenninger. Overspenninger kan oppstå ved uventede endringer i en elektrisk spenning, som for eksempel ved lynnedslag.

Overspenningsvernet viser rødt dersom det har koblet ut, og da har det vært en overspenning på ditt anlegg og elementet må skiftes. Selv om vernet har skiftet farge til rødt, har du fortsatt strøm på anlegget, men du mangler beskyttelse mot overspenning.

Kontakt el-installatør for utskifting dersom det lyser rødt!

Hvis feltene på vernet viser grønt er alt i orden.

Antenneanlegg (IKT) – TV og data

Borettslaget har fibernett fra OBOS OpenNet. Her kan husstandene selv velge de internett-, og TV-abonnementene de har behov for. Med OBOS OpenNet kan du tegne private abonnement på det du behøver, og du trenger ikke ha samme leverandør og abonnement som naboen.

I leiligheten din har du en internettlinje og basishastighet på 5/5 Mbit/s i leiligheten. Den kostnadsfrie basislinjen vil for de aller fleste ikke være tilstrekkelig, og for en god opplevelse anbefaler vi derfor at du oppgraderer hastigheten etter behov. Les mer om hvilke leverandører og hvilken hastighet du kan velge på Vibbo.no.

Hvis du ønsker et TV-abonnement kan du velge blant forskjellige innhold-, og utstyrspakker fra flere leverandører. Informasjon om hvilke pakker du kan velge finner du på **Vibbo.no**.

Tilkobling til internett første gang
Når du overtar leiligheten din vil det leveres med en ruter. Navn og passord til ditt trådløse nett finner du på undersiden av denne ruteren.

Bestilling av endring av internett- og tv-abonnement
For informasjon om bestilling eller endring av internett- eller TV-abonnement går du inn på **Vibbo.no**

Om du har spørsmål rundt valg av hastighet eller TV-pakke, kontakt www.obosopennet.no eller ring 21 01 61 50.

Fra svakstrømsdelen i sikringsskap er det trukket kabel til uttak i stue.

Strømmålere

Alle leiligheter har sin egen strømmåler. Måleren er plasser i strømskap (Underfordelinger i sjakter) i korridoren og er merket med leilighetsnummer. Underfordelingene står i annenhver etasje. Måleren vil nå kunne fjernavleses av nettselskapet. Egen OLU-nøkkel som fulgte med leiligheten benyttes for å låse opp døren til strømskapet i korridoren. Strømmålerne er fjernavleste av nettselskapet. Du som beboer skal derfor ikke behøve å lese av strømmen og melde det inn. Det vil skje automatisk.

Stikkontakter

Ifølge forskriftene er alle stikkontakter installert med jord. Det må derfor bare benyttes jordet eller dobbeltisolert elektrisk utstyr med flate støpsel eller jordingsstøpsel i hele boligen.

Stikkontakter, brytere og annet utstyr kan være flyttet i forhold til tegning, dette pga. tilpasninger i forhold til oppbygning av veggen og eventuelt motstående utstyr i naborom, samt for å kunne utføre et komplett skjult anlegg. Funksjonen skal fortsatt være ivaretatt.

Alt vedlikehold må utføres av autorisert installatør.

Komfyrvakt

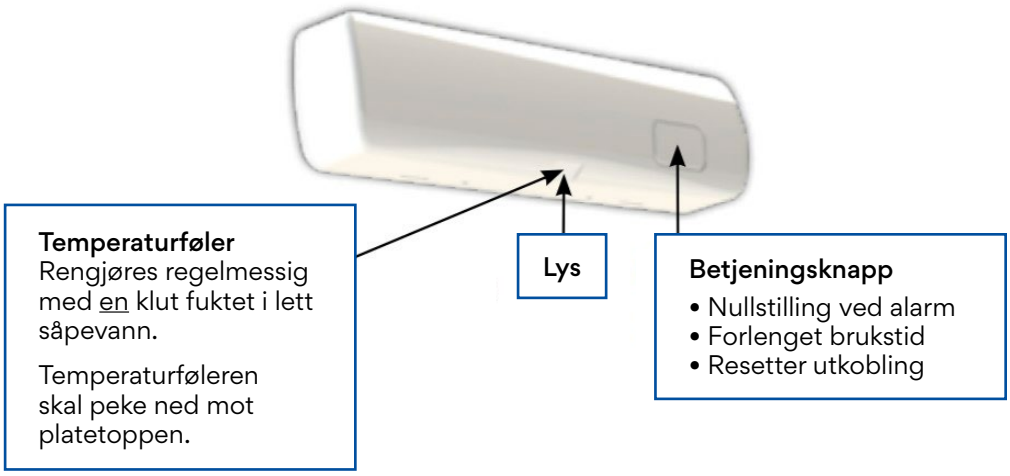
Komfyrvakt er montert på vegg under kjøkkenventilatoren, og funksjon er testet. Kontakten med sender sitter i skap ved komfyr, mottaker sitter montert oppunder vifteskap. Brukerveiledning sitter også i sikringsskap og i skap ved kjøkkenvifte. Sensor har batteri (3xAA) med forventet levetid på 5 år som enkelt kan byttes av sluttbruker. Sensor gir beskjed når det er på tide med batteribytte.

All dokumentasjon og funksjon for dette ligger i sikringsskap og er levert som FDV i Inattika.

Ved feil kan beboer selv ta kontakt med support i deres åpningstid. **Tlf. 464 88 100**

Link til supportside: **https://ctmlyng.no/produkter/komfyrvakt-mkomfy-25r/**

Dette er link til supportside til leverandør av komfyrvakt. QR kode finnes og på instruksen montert på innsiden av kjøkkenskapet over kjøkkenhetten og i sikringsskapet.



Komfyrvaktens virkemåte er at det går en alarm, og at strømmen til platetoppen kuttes, om det er en veldig rask temperaturstigning over kort tid eller om temperaturen blir farlig høy.

Hvis komfyrvakten blir fjernet fra festet vil en sikkerhetsfunksjon koble inn. Komfyrvakten vil pipe 4 ganger og bryte strømmen til komfyren. For å starte komfyren, sett komfyrvakten tilbake i festet og trykk på trykknapp.

Se også Temanyhetsbrev og filmsnutt om tema som ligger i boligportalen i InAtikka!

NB!
Hvis utkobling skjer, trykk på trykknapp på komfyrvakten for å koble til.

Dørtelefonanlegg

Anlegget består av følgende:

TABLÅ UTE

1 stk. ringetablå ved hver hovedinngangsdør for kommunikasjon mellom leilighet og ute. For å ringe på kan enten leilighetens nummer tastes inn eller velges ved å bla gjennom listen for å finne riktig leilighetsnummer.

Når kontakt med leiligheten er oppnådd, kobles det opp taleoverføring. For å åpne hovedinngangsdør trykkes åpnerknapp på svarapparatet.





UTE ved inngangsdør trapperom.

SVARAPPARAT I LEILIGHET

Svarapparatet er plassert i leilighet ved/nær inngangsdør. Svarapparatet ringer ved trykk på ringeknapp ved hovedinngangsdør til oppgang eller ved å trykke på ringeknapp ved inngangsdør til leilighet. Det vil høres forskjellig lyd ved ringing fra hoveddør eller inngangsdør. Svarapparatet er utstyrt med knapp for fjernbetjening av dørlås for hovedinngangsdør.

Fabrikat/leverandør: ABB
Type: Welcome M

Ved feil kontakt el-installatør



INNE i leiligheten.

Lamper og lys

Som standard er det plassert LED lister under overskap på kjøkken, samt lampe i bod og på balkong. På bad er det montert LED downlight innfelt i tak. Det er også lys i kjøkkenventilator.

I de resterende rom er det montert DCL kontakt ved tak som styres av bryter eller dimmer i samme rom.

Enkelte har valgt tilvalg i form av LED downlights i gang/èntre, samt andre lamper. LED-lysskilder varer i mange tusen timer, men når den er oppbrukt må hele enheten skiftes.

Lys kjøkkenbenk
Belysning under overskap er levert av kjøkken-leverandør HTH ved standardløsning.

Lys bod
Type Bowl i fra Qlight.
Levetid 50 000t
Ved feil så må hele lampen skiftes ut.
Kontakt el-installatør



Lys bad
Downlights i himling er levert av baderoms-leverandør Probad.



Lys terrasse (Utendørs)
Type Momento Vegg Smal Antrasitt fra Etman.
Lampeholder er av typen GU10 ved pæreskift
Ved feil kontakt el.installatør.

Lys tilvalg (for de som har kjøpt dette)
Downlight fra Qlight, type Eyeball 7,5W LED, hvit.
Lampe fra Qlight, Type Triplo 3x5W LED, hvit.
Lampe fra MS belysning, Type Jason-4 taklampe 4x5W LED, hvit.

Varme

Leilighetene er oppvarmet med minimum 1 stk elektrisk panelovn per leilighet.

Disse er montert på samme kurs som stuekursen. Dersom varmeovnen er på 1200W eller mer, har den egen kurs.
Det er mulig å tilleggsmontere panelovn på soverom med effekt inntil 400watt.

Bad har vannbåren gulvvarme.



7

Boligens interiør

Generelt

Boligkjøper må ta kontakt med styret for tilgang til tekniske tegninger for elektro, VVS og bygnings-stegninger.

Bad

Bad i borettslag er fabrikkbygde badekabiner fra Probad AS.

Se mer informasjon og FDV om dette i den digitale utgaven i Boligportalen.



Illustrasjon: Blaar

Kjøkken

Kjøkken i borettslaget er levert og montert av HTH.

Se mer informasjon og FDV om dette i den digitale utgaven i Boligportalen.



Illustrasjon: Blaar

Baderomsinnredning

Baderomsinnredningen i borettslaget er levert og montert på fabrikken hos Probad AS.

Se mer informasjon og FDV om dette i den digitale utgaven i boligportalen.

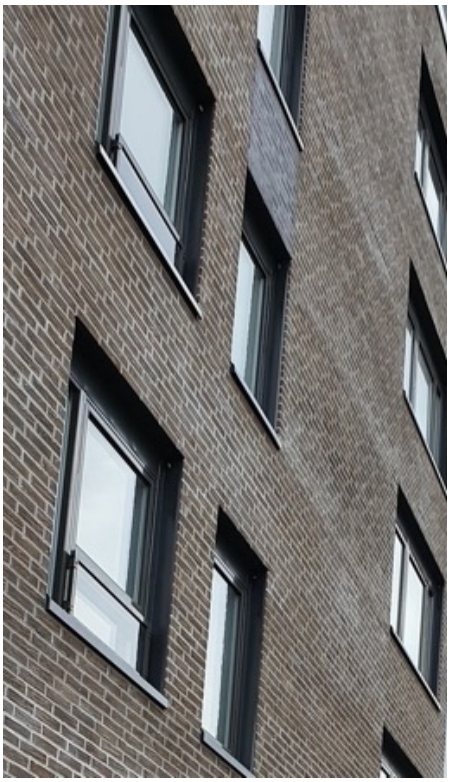


Vinduer og balkongdører

Vinduer er levert av Norgesvindu AS.
Doble balkongdører er levert av Lian.

Se mer informasjon og FDV om dette i den digitale utgaven i Boligportalen.





Dører i leiligheten

Innvendige dører er levert av Swedoor.

Se mer informasjon og FDV om dette i den digitale utgaven i Boligportalen.



Gulv i leiligheten – tørre rom

Det er lagt parkett på gulv i alle rom bortsett fra bad som har fliser. Parkett er levert av Parkett-parter.

Se mer informasjon og FDV om dette i den digitale utgaven i Boligportalen.

Parkettgulv er et levende trematerialе som blir påvirket av temperaturer og luftfuktighet. Den relative luftfuktighet (RF) i boligen varierer gjennom året fra sommer til vinter. I henhold til parkettprodusentens anbefalinger bør RF i boligen være 30-60% og romtemperatur på +18-23°C, samt at den daglige temperaturvariasjonen ikke overstiger 5° C. I de kaldeste vintermånedene kan tørkesprekker oppstå, for å begrense dette anbefales det bruk av luftfukter.

For å unngå slitasjeskader bør det benyttes filt-knotter under stol- og bordben. Støvsug jevnlig og legg beskyttende tepper i gang- og skosoner. Vann som blir liggende på gulvet gir stygge fuktskader til alle tregulv.

Avhengig av om ditt gulv er lakkert eller oljet trenger det forskjellig vedlikehold. Uansett er det viktig å bruke så lite vann som mulig med anbefalt vaskemiddel. Ved oljet gulv kreves jevnlig vedlikehold med olje for at gulvflaten ikke skal tørke og trekke til seg flekker. Oljede gulv vedlikeholdes etter behov.

Etter vask og pleie av gulvet, eller ved noen dagers fravær vil du kunne oppleve at parketten knepper/knitrer den første gangen du går på gulvet. Dette er helt normalt og ikke noe galt.

NB!
I gulvene ligger det elektriske kabler, vannrør og avløp fra kjøkken og sprinklerør til sprinkleranlegget. Det må derfor ikke festes noe til betongen under parkettgulvet.



Illustrasjon: Blaar



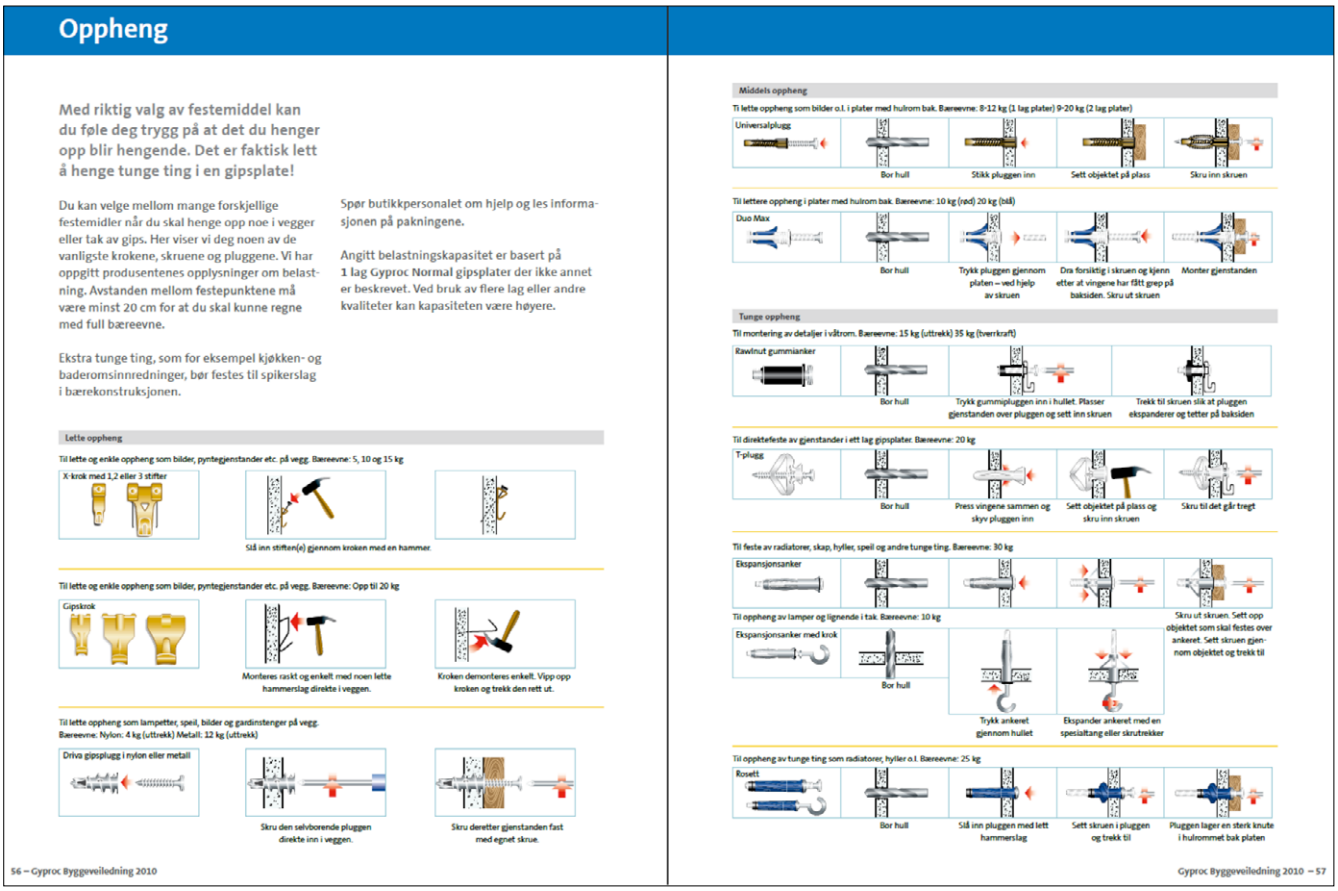
Illustrasjon: Blaar

8

Veggoppheng

Oppheng på gipsvegger

For oppheng på gips, se **www.norgips.no** eller konferer i en faghandel før du eventuelt handler «skruer/kroker».



Oppheng

Med riktig valg av festemiddel kan du føle deg trygg på at det du henger opp blir hengende. Det er faktisk lett å henge tunge ting i en gipsplate!

Du kan velge mellom mange forskjellige festemidler når du skal henge opp noe i vegger eller tak av gips. Her viser vi deg noen av de vanligste krokene, skruene og pluggene. Vi har oppgitt produsentenes opplysninger om belastning. Avstanden mellom festepunktene må være minst 20 cm for at du skal kunne regne med full bæreevne.

Ekstra tunge ting, som for eksempel kjøkken- og baderomsinnredninger, bør festes til spikerslag i bærekonstruksjonen.

Spør butikkpersonalet om hjelp og les informasjonen på pakningene.

Angitt belastningskapasitet er basert på 1 lag Gyproc Normal gipsplater der ikke annet er beskrevet. Ved bruk av flere lag eller andre kvaliteter kan kapasiteten være høyere.

Lette oppheng

Til lette og enkle oppheng som bilder, pyntegjenstander etc. på vegg. Bæreevne: 5, 10 og 15 kg

X-krok med 1,2 eller 3 stifter

Slå inn stiften(e) gjennom kroken med en hammer.

Til lette og enkle oppheng som bilder, pyntegjenstander etc. på vegg. Bæreevne: Opp til 20 kg

Gipskrok

Monteres raskt og enkelt med noen lette hammerslag direkte i veggen.

Kroken demonteres enkelt. Vipp opp kroken og trekk den rett ut.

Til lette oppheng som lampetter, speil, bilder og gardinstenger på vegg. Bæreevne: Nylon: 4 kg (uttrekk) Metall: 12 kg (uttrekk)

Driva gipsplugg i nylon eller metall

Skru den selvborende pluggen direkte inn i veggen.

Skru deretter gjenstanden fast med egnet skrue.

56 – Gyproc Byggeveiledning 2010

Middels oppheng

Til lette oppheng som bilder o.l. i plater med hulrom bak. Bæreevne: 8-12 kg (1 lag plater) 9-20 kg (2 lag plater)

Universalplugg

Bor hull | Stikk pluggen inn | Sett objektet på plass | Skru inn skruen

Til lettere oppheng i plater med hulrom bak. Bæreevne: 10 kg (rød) 20 kg (blå)

Duo Max

Bor hull | Trykk pluggen gjennom platen – ved hjelp av skruen | Dra forsiktig i skruen og kjenn etter at vingene har fått grep på baksiden. Skru ut skruen | Monter gjenstanden

Tunge oppheng

Til montering av detaljer i våtrom. Bæreevne: 15 kg (uttrekk) 35 kg (tverrkraft)

Rawlnut gummianker

Bor hull | Trykk gummipluggen inn i hullet. Plasser gjenstanden over pluggen og sett inn skruen | Trekk til skruen slik at pluggen ekspanderer og tetter på baksiden

Til direktefeste av gjenstander i ett lag gipsplater. Bæreevne: 20 kg

T-plugg

Bor hull | Press vingene sammen og skyv pluggen inn | Sett objektet på plass og skru inn skruen | Skru til det går tregt

Til feste av radiatorer, skap, hyller, speil og andre tunge ting. Bæreevne: 30 kg

Ekspansjonsanker

Til oppheng av lamper og lignende i tak. Bæreevne: 10 kg

Skru ut skruen. Sett opp objektet som skal festes over ankeret. Sett skruen gjennom objektet og trekk til

Ekspansjonsanker med krok

Bor hull | Trykk ankeret gjennom hullet | Ekspander ankeret med en spesialtang eller skrutrekker

Til oppheng av tunge ting som radiatorer, hyller o.l. Bæreevne: 25 kg

Rosett

Bor hull | Slå inn pluggen med lett hammerslag | Sett skruen i pluggen og trekk til | Pluggen lager en sterk knute i hulrommet bak platen

Gyproc Byggeveiledning 2010 – 57

Oppheng på vegger og i himlinger av betong eller nedforet gips

Ved oppheng på betongvegger eller i betonghimlinger bør det prioriteres å bruke oppheng som limes fast.

Der det er nedforet gipshimling skal det ikke under noen omstendigheter bores da det går mange tekniske føringer i tak !

NB!
Det går mange rørføringer inne i etasjeskillet og det er derfor viktig at det ikke bores dypere hull enn 35 mm ved montering av utstyr i taket. Ved boring må det benyttes maskin med dybdestopp! Det anbefales å benytte fagfolk til denne type arbeid!

9

Balkonger – leiligheter

De fleste leiligheter i borettslaget har balkong. Balkongene har varierende størrelser og utforming. Mellom den enkelte leilighetsbalkong er det skilt av ved hjelp av en delvis åpen skillevegg med integrert blomsterkasse.

Utbygger oppgraderte denne med jord og noen planter før overlevering.

Der er ikke tillatt å henge noe på utvendig side av balkongrekkverk. Dette er først og fremst av sikkerhetshensyn, men også utseende.

Pass på barna, og la ikke små barn være alene på balkongen uten tilsyn fra voksne!

NB!
Dersom det blir nødvendig å måke balkongen fri for snø og is må det utvises ekstra varsomhet om det planlegges med å kaste snø og is ut fra balkongen. Det anbefales på det sterkeste å ha en vakt nede på bakken som passer på at det ikke er folk der snø og is lander.



Illustrasjon: Blaar

10

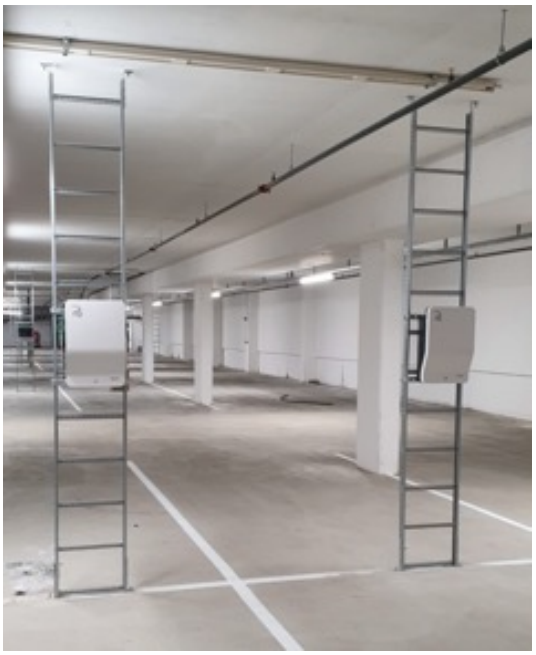
Parkeringsanlegg

Sameiet har en felles parkeringskjeller med totalt 179 parkeringsplasser.

Det er mulig for andelseiere i Ulven Park borettslag å kjøpe bruksrett til noen av disse.

Ladestasjoner

Det er levert og montert ferdig infrastruktur frem til hver enkelt parkeringsplass av Datek Installasjon AS. Den enkelte andelseier som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass kan kjøpe ladestasjon som tilvalg.



11

Sportsboder

Alle leilighetene har tilgang på en sportsbod i underetasjen/kjeller. Det er viktig å merke seg at man kun bør lagre utstyr som hovedsakelig brukes ute som sykler, barnevogn, sportsutstyr, hageredskaper og hagemøbler. Bodene er ventilert, men temperatur og luftfuktighet vil kunne variere.

Det anbefales å sørge for at det kommer luft under alt som settes på gulvet. Dette gjelder spesielt for de som har sportsbod bak parkeringsplass i garasjekjeller, da gulvet her vil kunne bli fuktig. Det frarådes generelt å lagre gjenstander som ikke tåler fuktighet direkte på gulvet i alle boder. **Brannfarlig væske og gass skal ikke lagres i boder.** Det må være minimum 50 cm klaring fra gjenstander opp til sprinklerhoder i taket.

Det er i tillegg et gitt antall fellesboder, henholdsvis for sykler, barnevogner, kjelker, vaktmester etc.



NB!
Oppbevaring av klær, bøker, møbler og lignende i sportsbod, anbefales ikke.

12

Avfallshåndtering

Avfallssuganlegg

Det er forutsatt at avfall sorteres, hvis ikke vil fraksjonene for restavfall fylles opp. Avfallet som kastes i poser pakkes godt inn og posene knytes igjen med 2 knuter før de kastes i avfallsbrønnene.

Avfall skal ikke settes på utsiden eller ved siden av avfallsbrønnene. Avfall som settes utenfor avfallscontainere kan fjernes på sameiets regning.

Er gjenstanden du skal kaste for stor til å gå ned i avfallsbrønnene må den leveres til renovasjons-stasjon.

Det oppfordres til å oppbevare søppelet inne i egen bolig til det blir fraktet til egnet sted, slik at det ikke blir søppellukt i oppgangen. Spesielt oppfordres de som har uteplass i gårdsrommet om ikke å sette søppelposer utenfor veranda-døren da dette tiltrekker seg rotter, kråker etc.







Papp og papir

Papp/aviser/blader/innpakningspapir/melk- og juicekartonger m.m. sorteres ut og kastes i avfallsbrønn for papp/papir.

Store kartonger – fjern plast og isopor, dette skal kastes i avfallsbrønn for restavfall eller plast – og «sprett opp» kartongen slik at den kan brettes flat og rives/skjæres i mindre biter før du kaster de i avfallsbrønnen.

Glass og metallemballasje

Glass og metallemballasje kastes i en egen avfallscontainer.

NB!
Bøker skal ikke kastes i papircontaineren - men leveres til gjenbruksstasjonen.

NB!
Kapsler fra kaffemaskin, porselen, keramikk, krystall, ildfast glass, vindusglass, speil og emballasje som har inneholdt kjemikalier skal ikke kastes i returpunktet for glass og metall - men leveres til gjenbruksstasjonen.

Spørsmål

Har du spørsmål om hvordan du kildesorterer avfall som ikke håndteres av søppelsuganlegget, **kontakt Oslo Kommune**.

Har du spørsmål om RFID-brikker, **kontakt: support@logiwaste.se**

For support og innrapportering av feilmeldinger på anlegget, **kontakt: support@logiwaste.se**



13

Postkasser

Det er montert postkasser i hovedinngangsparti i hver oppgang. Disse har egen nøkkel.

Postkassene merkes med navn. Dersom du ønsker å endre navn på postkassene må du ta kontakt med Styret, slik at de kan skrive ut et nytt navneskilt.

Dersom du er uheldig og mister nøklene til postkassen, må du bestille og montere ny sylinder med nøkler.

Det er enkelt å bytte denne selv, men krever at du er til stede når postmannen kommer og åpner.

Ny sylinder med tilhørende nøkler bestilles via postkasseleverandøren Dinbox sin webshop: **https://shop.dinbox.se/produkt/cylinderlas-svenskboxen-1-st/**

Alternativt send e-post til **order@dinbox.se** med følgende opplysninger:

1. Fakturanavn og adresse
2. Leveringsadresse
3. Navn på mottaker
4. Eventuelle merknader

14

Dørautomatikk

I tilfeller hvor man har behov for å sette dørene inn til oppgangene i åpen stilling:



På automatikken over døren (se bildet) er det to små brytere.
Ved å sette bryteren med tre valg i posisjon II, vil døren bli stående åpen.
Husk å sette bryter tilbake til 0 eller I etter at man er ferdig.

15

Låser og nøkler

Det er montert låssylindre for standard nøkler i alle dører.

Hver leilighet leveres med 3 stk. systemnøkler som er til dører i fellesareal og leilighetsdør.

I tillegg egne nøkler til hengelås på sportsbod og til postkassen dersom du ikke har kjøpt endring / tilvalg for å få også disse på system. I tillegg leveres det OLU-nøkkel til målerskap for strøm i korridoren.

Rutiner for bestilling av ny nøkkel

Nye systemnøkler til hovedinngangsdør og leilighetene kan bestilles ved skriftlig henvendelse til styret i borettslaget. Bestilling av nøkler kan gjøres til: **oef@obos.no**

Oppgi boligselskap, adresse, leilighetsnummer, nøkkelnummer (fremkommer på nøkkelen) og antall nøkler som ønskes. Nøklene sendes fra leverandør til leilighetens adresse. Faktura for bestillingen sendes direkte til deg.

OBOS-nøkkelen

Utbygger har foretatt en oppgradering ved å supplere med OBOSnøkkelen på alle hoved-inngangsdører til oppgangene (13 stk), samt på dører fra parkering til bodområde (4 stk), og til de 3 fellesrommene «styrerom», «hobbyrom» og «sykkelverksted» i 1. etg med inngang fra gårdsrom samt garasjeport.

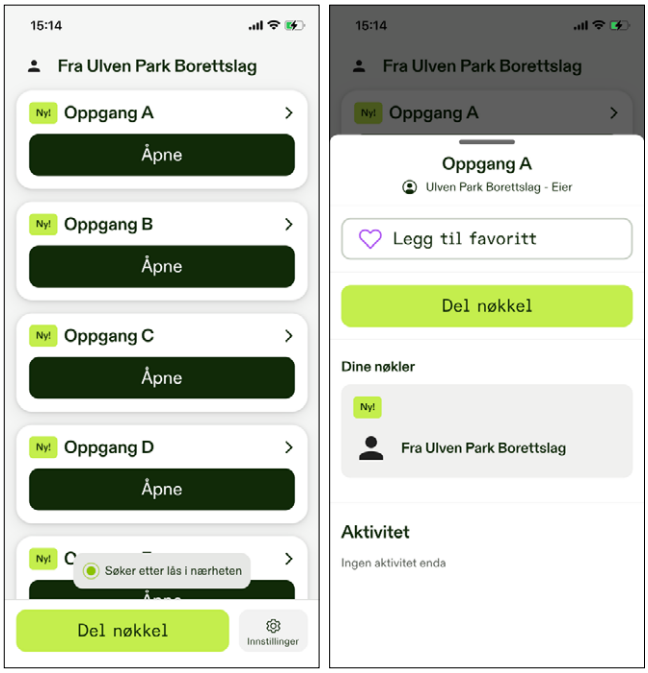
OBOS-nøkkel er din digitale nøkkel til de felles-dører i boligselskapet som er nevnt over. Med OBOS-nøkkel kan du sende både tidsbegrens-ede og varige nøkler til familie, venner, en hånd-verker eller postbud som skal innom. Her finner du informasjon om hvordan du kommer i gang og hvor du finner mer informasjon om tjenesten.

Slik kommer du i gang!

1. **Last ned**
   Last ned Unloc-appen i enten Appstore eller Google Play.
2. **Åpne appen**
   Registrer deg med ditt telefonnummer og logg inn. I appen vil du finne nøklene styret har tildelt deg.
3. **Begynn å bruke**
   Nå kan du bruke mobilen til å åpne dører og dele nøkler med andre!



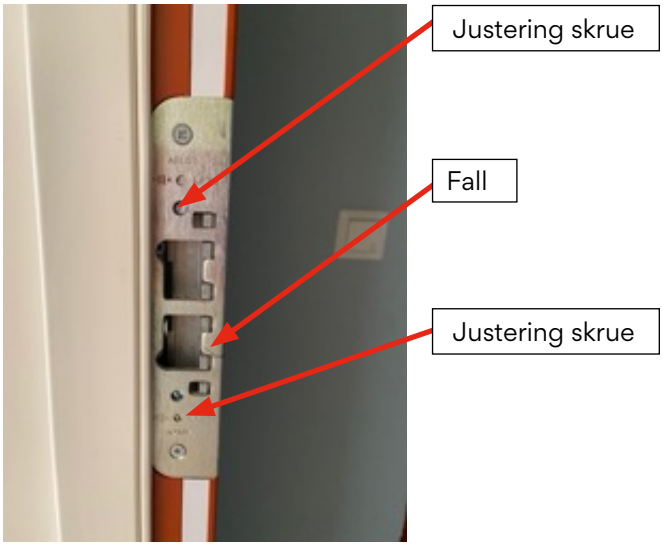
Følg linken for mer praktisk informasjon:
https://nye.obos.no/styre/obos-nokkel/



Dør reijle og fall

Døren er bygget opp av en rekke komponenter og mest kritisk er de som holder den lukket. Låskassen sitter i dørbladet og sluttstykke sitter i dørkarmen. I låskassen sitter det to bevegelig deler som kalles for reijler. Disse går imot deler i sluttstykke som kalles for fall.

Fallet i dørkarmen kan justeres dersom døren kan bli «mer åpen» over tid.Døren kan oppleves «mer åpen» når pakningen begynner å bli mykere og brukt over tid. Det er da mulig å skru på fallet slik at denne blir strammer og holder bedre på døren



16

Felles takterrasser

Andelseiere i borettslaget disponerer hele 4 store felles takterrasser. Tre stykker ligger i 9 etasje i Skrinet, og den fjerde ligger i 6. etg. i Prismet.

Utbygger har oppgradert alle 4 takterrasser med et enkelt utekjøkken, noe ekstra belysning og i tillegg har de 3 fellesterrassene i Skrinet blitt oppgradert med ett felles wc-rom på hver av terrassene.

Utbygger anbefaler at det utarbeides en form for bookingsystem der «pergolasonen m/ bord og benker, samt utekjøkken» kan reserveres for et tidspunkt i forhold til ønsker om å arrangere bursdag, selskap, etc.

Det foreligger drift- og skjøtselsavtale for gårdsrommet fra utførende anleggsgartner, samt avtale med vaktmesterselskap.

På takterrassene er det fordelt ca. 75 stk palle-karmer som er tiltenkt driftet av borettslagets andelseiere. Disse sammen med pallekarmer i gårdsrommet kanskje fordeles i et «hagelag» for andelseiere i borettslaget. Dette tenkes endelig løst gjennom andelseiere selv gjennom felles beslutning, men beboerrepresentanter og etter hvert styret vil forsøke å lage et forslag.



17

Fellesrom

Andelseiere i borettslaget disponerer 3 større fellesrom i 1. etg. med inngang fra gårdsrom. Dette er ett styrerom, ett hobbyrom og ett «sykkelverksted». Disse rom har utbygger oppgradert med supplerende OBOSnøkkel for enklere håndtering for styret til å gi andelseiere tilgang ved bookingbehov av rommene. Utbygger har også oppgradert styrerom og hobbyrom med kjøkken, ekstra datauttak og noen møbler.



18

Gårdsrom

Det store flotte gårdsrommet tilhører eier-seksjonssameiet som borettslaget er en del av.

Det foreligger drift- og skjøtselsavtale for gårds-rommet fra utførende anleggsgartner, samt avtale med vaktmesterselskap i forhold til blant annet snømåking.

I gårdsrommet er det også 25 stk pallekarmer som er tiltenkt driftet av borettslagets andels-eiere. Disse sammen med pallekarmer på felles takterrasser kan kanskje fordeles i et «hagelag» for andelseiere i borettslaget. Dette tenkes endelig løst gjennom andelseiere selv gjennom felles beslutning, men beboerrepresentanter og etter hvert styret vil forsøke å lage et forslag.





Illustrasjon av gårdsrommet (LPO arkitekter)

19

Vedlikehold

Vedlikehold og ettersyn av boligen og dens anlegg er viktig for å sikre at standarden opprettholdes over tid. Følgende gir en oversikt over hvilke oppgaver som bør gjennomføres, og hvor ofte. Listen er ikke fullstendig, men gir et utgangspunkt for fornuftig ettersyn. Det henvises for øvrig til de enkelte kapitler i dette heftet og den digitale boligpermen (FDV) på nett for detaljer om vedlikehold.

Hver uke
- Kontrollere at det ikke lekker fra avløp i servantskap og kjøkkenbenk og eventuelt etterstramme vannlås.

Hver måned
- Kontrollere sanitærutstyr for skader og lekkasjer på rørnett, baderomsporselen og pakninger.
- Rengjøre filter i kjøkkenhette.

Hver 3. måned
- Rengjøre vannlåser og sluk.
- Rens sil på kjøkkenkran og oppvaskmaskin.
- Åpne og steng stoppekraner for å sjekke at alt er i orden.

Hver 6. måned
- Smøre beslag på vinduer, hengsler og låser hvis nødvendig.
- Undersøk at slanger og koblinger sitter skrudd fast til oppvaskmaskin og vaskemaskin.
- Rist og snu brannslukker for å holde innholdet flytende.
- Sjekke dør reijler og fall slik at døren holder seg tett
- Skru av og på alle sikringer i sikringsskapet, for kontroll av at disse fungerer.

Andre intervaller
- Rengjøre lufteventiler ved behov
- Rengjøre taksluk for leiligheter med takterrasse.



20

Huskeliste for beboere

- Vann må ikke bli liggende på parkett, laminat og fliser over lengre tid da dette kan føre til merker. På baderom er det fall mot sluket i dusjen. At noe vann blir liggende på gulv og rundt sluk i dusj må påregnes.
- Hovedstoppekran for vann i boligene bør stenges i ferier og ved andre lengre fravær.
- Plumbo skal ikke benyttes i rørsystemet. Dette vil kunne ødelegge rørene.
- Det går rørføringer til både elektrisitet, ventilasjon og vann i vegger, gulv og tak. Dette må tas hensyn til ved boring eller annen hulltaking.
- Ved opphenging av utstyr i gipsplater må det benyttes tilpassede festemidler. Eksempler på dette er gipsplugger. Ved feil innfesting kan gipsen ødelegges. Les instruksjonen på pakningene nøye ved bruk av festemidler for gips.
- Dersom boligen står tom over lengre perioder er det viktig å tilføres fuktighet for å hindre uttørking. Det vil som regel holde å sette ut noen skåler med vann (påse at det ikke er fukt på underside av skål).
- I våtrom er det vanntett membran bak flisene. Ved boring i vegger i våtrom må dette utføres forsvarlig, slik at tetthet opprettholdes og konstruksjonen ikke tilføres vann.
- Fuktige blomsterpotter o.l. som settes i vinduskarmer og på gulv kan medføre merker.
- Vær oppmerksom på at bruk av stearinlys/ te-lys uten tilstrekkelig lufting kan medføre heksesot. Dette vises som sort «støvlag».
- Ikke «riv» ut ledninger fra stikkontakter. Dette kan medføre at stikkontaktene løsner fra veggen.
- Ved rensing av vannlås, bruk litt Zalo på pakningen før vannlåsen settes tilbake. Dette smører pakningen. Husk også å tilfør litt vann i vannlåsen slik at denne ikke er tom. Er vannlåsen tom kan det oppstå vondt lukt fra røret.

  NB! Denne skal være trang for å hindre lukt.

21

Beboerportal Ulven Park Borettslag

For Ulven Park Borettslag e er det opprettet samhandlingsplattformer for tilgang til informasjon og samhandling mellom entreprenør, underentreprenører, OBOS, styret i borettslaget og beboere/eiere av boligene.

Plattformen InAtikka gir deg som boligeier tilgang til:

- **Bolighåndboken** du leser i nå.
- Bruksanvisninger og **FDV-dokumentasjon** for din bolig.
- **Protokoll** fra ferdigbefaring og overtakelse, kontraktstegning og eventuell tilvalgsbestilling.
- Ønsker du å **REKLAMERE** på forhold ved boligen etter overtagelse, gjøres dette også via portalen.

Ditt brukernavn er din registrerte e-postadresse og passord oppretter du ved førstegangs pålogging.




Ekeberg
Operaen
Oslo S
Ensjø
Hasle
Teglverksdammen
Ulvenparken borettslag
Ulven
Økern T-bane

22

Reklamasjoner

Hvis det oppdages mangler ved leiligheten må du reklamere så raskt som mulig. Hvis det er mindre alvorlige forhold ved bolig kan det være at disse ikke vil bli rettet før ettårsbefaring.

Før en reklamasjon sendes, ber vi om at du du setter deg godt inn i informasjonen i denne bolighåndboken og den digitale beboerportalen, samt leser nøye igjennom reklamasjons-avsnittene nedenfor.

Hva er en berettiget reklamasjon?

Befaringer i form av ferdig- og overtakelses-befaring er til for å avdekke synlige feil og mangler i leiligheten som ikke ligger innenfor toleransenivå hva gjelder gjeldene forskrifts-krav, samt en innføring i generell bruk og funk-sjonalitet av leiligheten. Etter at overtakelses-befaring og signering av protokoll er utført av kjøper, vil all risiko hva gjelder overflater og inventar overføres til kjøperen. Etter at leilig-heten er overtatt vil reklamasjonstiden begynne å løpe. En reklamasjon etter overtakelse gjelder hovedsakelig skjulte feil og mangler i leiligheten, samt funksjonalitet av strøm, vann, ventilasjon og varme som ikke er å anse som et drifts-anliggende. Det kan ofte være vanskelig å vite hva som er en berettiget mangel/reklamasjon og hva som ikke er det.

Eksempler på henvendelser som OBOS mottar og som vanligvis ikke er berettigede reklamasjoner er:

- Justering av kjøkkenskapdører, hengsler, etc. Justering av disse inngår i et normalt vedlike-hold.
- Defekte lyspærer (disse må man bytte selv).
- Løse skruer på dørhåndtak, låser, smøring av dører og låser som knirker osv.
- Svinn og setningssprekker, samt sprekker som er en følge av naturlig krymping i og mellom materialer er noe vi ikke utbedrer etter overtakelsestidspunktet. Kun sprekker utover normale svinn/setningssprekker vil bli utbed-ret.
- TV/internett har sluttet å fungere. Da må beboer ta kontakt med signalleverandør.
- Knitring i parkettgulvet som ikke er konse-kvent gjennom hele året.
- Reklamasjoner på ting som ved normal aktsomhet burde vært oppdaget ved over-takelsen.
- Mangler som oppstår på grunn av mangel-fullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr.
- Termisk sprekk i glass. Dette kan f.eks. skyldes bruk av innvendig/utvending persi-enne/markise. Samt andre faktorer som

medfører stor forskjell i overflatetemperatur på glasset.

- Reklamasjoner vedrørende utomhus og fellesarealer må rettes til styret i borettslaget.

Øvrige spørsmål og henvendelser om bygget som ikke gjelder mangler bes rettet til styret i borettslaget som sitter på all nødvendig informasjon vedrørende forvaltning, drift og vedlikehold.

Reklamasjon på hvitevarer kjøpt som tilvalg

I prosjektet er det overtagelsesdokumentene sammen med tilvalgskontrakten med HTH som vil være kvittering/dokumentasjon på kjøp og kjøpsdato. Husk alltid å oppgi produktnummer, modellbetegnelse, serienummer og kjøpsdato ved bestilling av service.

Reklamasjonsfrister

Dersom du oppdager en mangel som anses reklamasjonsberettiget må du reklamere innen gitte frister. Hovedregelen er at man må reklamere «innen rimelig tid» etter at du har oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Hva som er «rimelig tid» må avgjøres i hvert enkelt tilfelle. En tommelfingerregel er at jo mer alvorlig mangelen er, jo raskere må man reklamere.

Hvis man ikke gir melding om mangelen innen rimelig tid etter at du oppdaget den, eller burde oppdaget den, kan du miste reklamasjonsretten. Dersom man ønsker å reklamere på mangler som ble oppdaget, eller burde vært oppdaget på overtakelsen, må det gjøres så snart som mulig (på lik linje med andre mangler man mener er berettiget).

Følgeskader som har oppstått grunnet manglende reklamasjon eller for sent reklamert vil ikke bli utbedret. Et eksempel kan være at en dør subber mot karmen. Om malingen skades grunnet for sent reklamert vil ikke malingen utbedres, men døren vil bli justert.

Hvordan reklamere?

Reklamasjoner gjøres i Inattika - beboerportalen

- Forklar med tekst så detaljert du kan hva du ønsker a reklamere på
- Husk a sende inn en sak per henvendelse
- Legg gjerne med beskrivende bilder, gjerne et nærbilde og et fra avstand.
- Etter du har registrert en reklamasjon eller henvendelse i beboerportalen vil du umiddelbart motta en bekreftelse.
- En saksbehandler hos entreprenør eller OBOS vil håndtere innkommende saker.
- Svar på henvendelser og status i saken, samt historikk på tidligere saker vil fremgå under menypunktet «reklamasjon». På denne måten vil kommunikasjon loggføres og historikken bevares i et søkbart registrer.

NB!
Alle reklamasjoner som omfatter fellesareal skal rettes til beboerrepresentant før styret er valgt, og etter det til styret. Styret i sameiet har en eget bruker for å registrere reklamasjoner på fellesareal.

Dersom du ikke har mulighet for å logge deg på Beboerportalen eller sende e-post, kan reklamasjonen sendes per brev til::

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

Merk konvolutten:
Ettermarked Ulven Park Borettslag
– Leilighet nr. XXXX.

Husk å skriv et telefonnummer i brevet hvor du kan nås på dagtid.

Kritiske / akutte hendelser

Ved akutte kritiske hendelser er det viktig at du som beboer foretar skadebegrensende tiltak selv som første instans.

Eksempelvis ved en eventuell akutt vannlekkasje må du:

1. Stenge stoppekraner og tørke opp alt vann.
2. Bestille uttrykning av et autorisert rørleggerfirma som sørger for skadebegrensende tiltak.
3. Ved større skader må forsikringsselskapet kontaktes for takst før henvendelse til oss, eventuelt sendes OBOS via beboerportalen.
4. Sende varsel til styret i borettslaget som igjen kontakter forsikringsselskapet hvis det er påført skade i fellesarealer.
5. Sende informasjon om hendelsen og hva du har utført av skadebegrensende tiltak på beboerportalen.

NB!
Vi minner om at denne bolighånd-boken kun er ment som en kort innføring/innledning. Det er derfor svært viktig at leilighetseier og øvrige beboere av leiligheten gjør seg kjent med innholdet i denne håndboken og borettslagets FDV på internett.



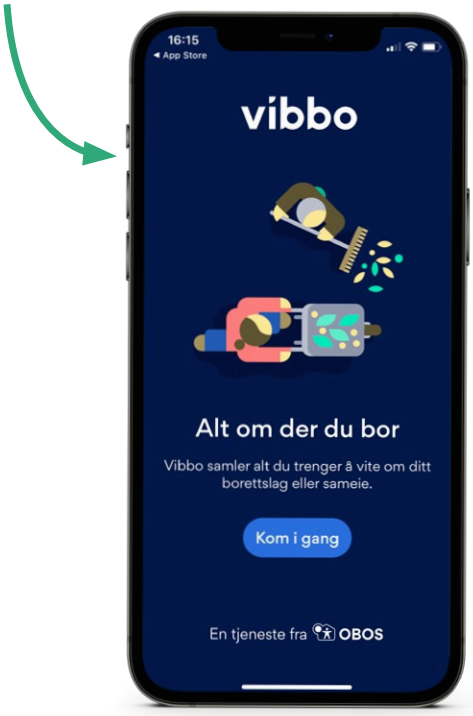
Visste du at Ulven Park Borettslag har en egen beboerportal?

Vibbo er en helt ny tjeneste fra OBOS som samler alt du trenger å vite om Ulven Park Borettslag.

- Hold deg oppdatert med nyheter og varsler fra styret.
- Finn enkelt frem til praktisk informasjon delt inn i temaer
- Legg ut og se oppslag fra andre beboere
- Få oversikt over kontaktpersoner og ansvarsområder
- Send melding til styret og andre kontakter
- Se felleskostnader og boligopplysninger
- Oppdater dine kontaktopplysninger

Kom i gang!
Gå til Vibbo.no og registrer deg for å komme inn på siden til Ulven Park Borettslag.

Du kan også laste ned Vibbo som app.



Available on the App Store

GET IT ON Google Play

Notater

Notater

GJERHOLM

OBOS

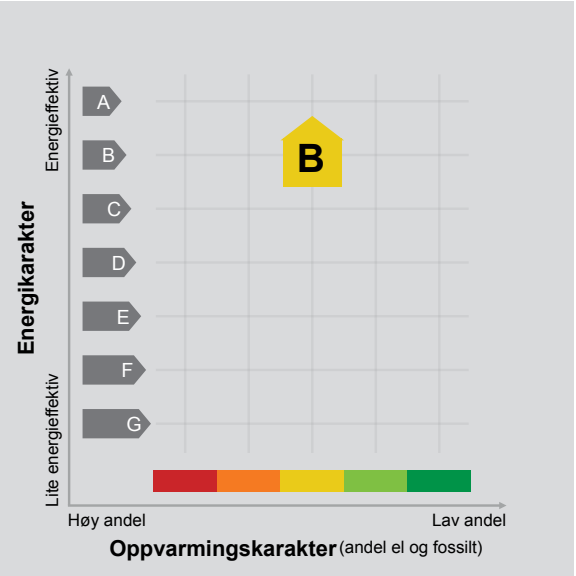
obos.no/ulvenparken

Det tas forbehold om trykkfeil.

Desember 2021

ENERGIATTEST

Adresse	Selma Ellefsens vei 3G
Postnummer	0581
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	501
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300687547
Bruksenhetsnummer	H0802
Merkenummer	Energiattest-2025-220938
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	Student



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Selma Ellefsens vei 3G	300687547	H0802	1	0	302

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	7 m²
Areal tak	48 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	48 m²
Totalt BRA	48 m²
Oppvarmet luftvolum	119 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	231,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.10.2022

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	21,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	6,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	16,4 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	103,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 231 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	110,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 034 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	110,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 231 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 436 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	1 795 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 231 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	49,7 %

Vedtekter

for Ulven Park borettslag org nr 923 254 625

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Den Prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealer og søppelsuganlegg på Ulven

10-1 Utomhuseiendommen

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

10-2 Eierandel i utomhuseiendommen

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

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

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

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

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

VEDLEGG 1 ULVEN PARK BORETTSLAG

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

Ulven Park Borettslag - boder og parkering

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

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR

ULVEN PARK BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 04.11.2021
Revidert på generalforsamling 23.05.2022

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Orden i fellesområdene

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

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

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

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

§ 4 Bruk av balkongene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Bruk av takterrasse og fellesrom

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

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

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

§ 6 Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

BESKYTTET

§ 7 Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 8 Fasadeendringer

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

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

§ 9 Parkering

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

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

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

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

§ 11 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

BESKYTTET

§ 12 Brudd på husordensreglene

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

§ 13 Endring av husordensreglene

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

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

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

……

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

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 731
ULVEN PARK BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ULVEN PARK BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Ulvenveien 82 (Kantinen 2.etasje).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Etter årsmøte inviteres beboere til bebeoermøte som starter umiddelbart etter årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av stemmeberettige
3. Valg av en til å føre protokoll og protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kollektiv avtale på internett
8. Endring av vedtekt punkt 2-1 (4)
9. Øke høyde på hekk
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ULVEN PARK BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Anne Solheim, OBOS ble valgt.

Sak 2

Godkjenning av stemmeberettige

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av protokollfører og to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Anne Solheim, OBOS valgt. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] ble valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1. 0731 Revisors beretning.pdf
2. 2. 0731 Årsregnskap 2024.pdf
3. 3. 0762 Årsregnskap 2024 - Til informasjon.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 620.000, som ordinært styre honorar (KPI justert fra 2024). + 175000 i tilleggs honorar pga ekstra arbeid utover ordinær drift år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 795.000, derav 175.000 grunnet ekstra arbeide siste året.

Sak 7

Kollektiv avtale på internett

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I praksis har i dag alle enheter individuell avtale om bredbånd. Med kollektiv avtale vil alle få en pris som er langt lavere enn dagens billigste avtale. De som har den høyeste hastigheten per i dag kommer på ca halv pris eller mindre. Prisanslag på ny pakke er på omlag 150 kr pr mnd for 1 GB/1GB.

Borettslagsloven § 5-19 sin sier at *«Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen.»* Borettslagsloven har ingen definisjon av begrepet «felleskostnader», men eierseksjonsloven omtaler felleskostnader som «*kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet*», og det er alminnelig akseptert at samme definisjon legges til grunn for borettslag. Dette må i utgangspunktet forstås dithen at dersom en kostnad med tilstrekkelig presisjon kan individualiseres til den enkelte seksjon/andel, så er den ikke lenger en felleskostnad, men en særkostnad for seksjonen/andelen.

Når det gjelder kostnader til slikt som bredbånd, kabel-TV etc. er det slik at det er en utbredt praksis for at slike kostnader utlignes med en lik del for hver seksjon. Det kan derfor argumenteres for at dette er en kostnad som er individualisert og knyttet til bruksenheten og ikke en felleskostnad for borettslaget.

Med lik fordeling per andel faktureres den enkelte for det konkrete produkt som leveres til enheten.

Styrets innstilling
Styret fremmer forslag til vedtak og mener dette vil være en god løsning for borettslaget og beboere.

Forslag til vedtak
6-1 Felleskostnader (3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk. Dersom borettslaget ved styret inngår kollektiv avtale om internett fordeles kostnaden slik at kostnaden blir lik for hver andel.

Sak 8
Endring av vedtekt punkt 2-1 (4)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er kommet forespørsler fra beboere om arbeidsgivere (som er godkjent juridisk medlem av Obos) kan eie og leie ut bolig til sine ansatte. Vedtektene til borettslaget sier at det kun er OBOS som kan benytte denne tjue prosenten.

Styret har i etterkant av dette vært i dialog med Obos om saken og blitt enige om forslag til endring av vedtaket. Dette vil ikke medføre økning av andeler som kan eies av andre og medfører at arbeidsgivere "får" én prosent av hva Obos tidligere hadde rettighet til iht borettslagets vedtekter.

Vedtektenes punkt (4) endres fra:
2-1 Andeler og andelseiere

(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).

Til:

(4) I tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3), kan OBOS BBL eie opp til nitten prosent av andelene og arbeidsgivere som vil leie ut bolig til sine ansatte kan eie opp til én prosent av andelene.

Forslag til vedtak

(4) I tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3), kan OBOS BBL eie opp til 19 % av andelene og arbeidsgivere som vil leie ut bolig til sine ansatte kan eie opp til 1 % av andelene.

Sak 9

Øke høyde på hekk

Forslag fremmet av:
Dina Marlene Størdal

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg synes det hadde vært fint med litt mer skjerming for innsyn, for oss som bor i 1.etg. Vi ønsker derfor at hekken skal få vokse litt høyere.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dagens vedtekter beholdes, da høyden er satt etter faglige og estetiske vurderinger. Dersom dette skal vurderes bør det være et samlet forslag fra beboerne i første etasje.

Forslag til vedtak

Endre vedtekt 4-1 (4), til en høyde på 170 cm.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

- Elsie Ogoleh, styreleder på valg
- Rolf Arne Indal, nestleder ikke på valg
- David Aas Correia, styremedlem ikke på valg
- Tina Bryntesen, styremedlem på valg
- Bjørn Ivar Bore styremedlem på valg

Varamedlemmer:

- Christian Lund på valg
- Edward Chow på valg

Årsmøte skal velge tillitsvalgte til styret.

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

Vedlagt er innstilling fra valgkomiteen

Roller og kandidater

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

- David Aas Correia
- Rolf Arne Indal

  Valgkomitéens innstilling

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

- Bjørn Ivar Bore

  Valgkomitéens innstilling
- Céline Ezzeldine
- Pernille Lycke
- Regine Borlaug

  Valgkomitéens innstilling

  Regine Borlaug velges for 1 år.

  Innstillingen forutsetter at styremedlem Rolf Arne Indahl må fratre etter 1 år grunnet valget som styreleder.

- Tina Bryntesen

  Valgkomitéens innstilling

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

- Edward Charles Chow

  Valgkomitéens innstilling
- Elsie Ogoleh

  Valgkomitéens innstilling

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf
2. Valgkomiteens begrunnelse2025.pdf

Sak 11

Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

- Leder Stian Juell (3 L) på valg
- Medlem Georg Horn Sletteng (3 L) på valg
- Medlem Nina Haraton (3E) på valg

Generalforsamlingen skal velge valgkomite. 3 medlemmer for 1år

Roller og kandidater

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

- Georg Sletteng (3L)
- Nina Haraton (3E)
- Stian Juell (3L)

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Rolf Arne Indal
  Valgkomitéens innstilling

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

- David Aas Correia
  Valgkomitéens innstilling

Styrets årsrapport

Årsberetning for 2024-2025

Innledning

Styret har det siste året hatt høy aktivitet med fokus på vedlikehold, økonomi, oppfølging av reklamasjoner og forbedring av fellesløsninger. Siden forrige årsmøte har det blitt avholdt **22 styremøter,** hvorav 9 var spesifikt for reklamasjoner. Det har også vært avholdt **11 åpne styrerom**.

Styret har behandlet **220 styresaker**, behandlet **15 søknader om bruksoverlatelse** og registrert **66 nye andelseiere i borettslaget**.

Vi har svart på i overkant av **1000 e-poster** og fulgt opp omtrent **1600 meldingstråder på Vibbo fra beboere**. Det har vært gjennomført svært mange **leverandørmøter** og vi har publisert **117 nyheter på Vibbo.** Beboere selv har publisert **288 oppslag** i perioden.

Flere styremedlemmer har deltatt på relevante kurs og samlinger i regi av OBOS, inkludert det årlige høstseminaret og styrelederkonferansen. Dette bidrar til kontinuerlig kompetanseheving og god forvaltning.

Økonomi

Borettslaget har hatt løpende kontroll på økonomien gjennom året. Det har vært tett oppfølging av budsjett og regnskap, og styret har vurdert tiltak for kostnadsbesparelser og effektivisering. Det er jevnlig forsøkt å forhandle renten på felleslånet, noe styret vil fortsette med for å sikre gode betingelser.

Vedlikeholdsplanen og kostnader igjennom året til drift og vedlikehold, styrer sparings mulighetene til borettslaget. Herpå vurderes da også da økning av felleskostnader når halvårs regnskap og årsregnskap er ferdige.

Felleskostnadene ble økt med 5% fra 01.03.2025. Økningen inkluderer KPI-justering samt hensyn til økte driftskostnader. Fremtidige årlige økninger i felleskostnader vil som utgangspunkt bli justert med KPI, og eventuelt ytterligere dersom kostnadsbildet tilsier det.

Vedlikehold og reklamasjoner

2024 har vært preget av et stort og krevende arbeid med oppfølging av reklamasjoner, særlig knyttet til inneklima og ventilasjon. Dette har involvert mange møter, tett oppfølging og et godt samarbeid med utbygger. Styret har engasjert både juridisk bistand og tekniske konsulenter, og det har vært en konstruktiv dialog med utbygger som også har gjennomført egne undersøkelser. Det er som følge av arbeidet blitt gjennomført en rekke utbedringer av mangler.

Takterrassene ble ferdig utbedret i 2024. Det har vært flere møter, befaringer og forhandlinger om kompensasjon, som en del av sluttføringene har vi fått plassbygde utemøbler i kompensasjon fra utbygger, og det er etablert låsbare skap for hver seksjon. I tillegg har vi fått fem nye år med garanti på takene, og har fått forhandlet med automatisk styring av varmekabler i nedløpsrenner. Ca totalverdi som er forhandlet frem for fellesskapet er over en million i verdi.

Det har vært et lengre arbeide med gårdsrommet, da leverandør ikke leverte etter avtale og i forbindelse med dette, ble det valgt ny leverandør. Arbeidet med dette har vært krevende, det har vært mange møter og befaringer, for å få nullstilt. Det har blitt byttet mange planter/vekster, samt fått oppdatert ny planteplan. Her har vi også forhandlet frem å slippe å betale i perioder, samt det har vært et større arbeide med gjennomgang av fakturaer og ikke utført arbeide fra leverandør.

Alle dører som leder til bodareal er nå avlåst og sikret med Brikke/digital nøkkel. Det har vært et større prosjekt for å sikre skallsikringen til bygningsmassen og indre sikring. Det har vært en god del møter med leverandører, slik at vi skal forhindre innbrudd på best mulig måte.

Det er blitt delt ut en rekke nye pop-ups til bad, samt vært gjennomført noen runder med fellesbestillinger for reservedeler til kjøkkenventilator, samt FG godkjent hengelåser. Det ble også gjennomført en beboerundersøkelse på inneklima, for å hjelpe styret forstå omfang og utfordringer på en bedre måte. Det ble i etterkant av dette gjennomført en kontroll av sentralt ventilasjonsanlegg, samt enkeltleiligheter, som ga grunnlag for videre vedlikehold- og reklamasjonsarbeid. Det ble også i mai 2025 gjennomført kontroll av to ventilasjonssjakter i borettslaget.

Det har også vært jobbet med å nullstille brannalarmanlegget og sikre at det fungerer forskriftsmessig. Styret har sørget for at tilfredsstillende opplæring nå er på plass for alle relevante systemer.

Et viktig gjennomslag har vært at styret har fått landet avtaler med utbygger og entreprenør for forlenget foreldelsesfrist på flere mangler og reklamasjoner, hvor noen også er blitt videreført til 2025 og 2026. Dette har vært viktig for å sikre våre rettigheter og sikrer at vi fortsatt kan jobbe grundig og systematisk med reklamasjonsarbeidet.

Garasje og elbillading

Styret i samarbeide med sameiet, har i 2024 fortsatt arbeidet med forbedringer i garasjeanlegget. Det er foretatt oppfølging av reklamasjoner og tett dialog med utbygger og rådgivere. Videre er det jobbet aktivt med løsninger for bildeling i samarbeid med OBOS, og dette arbeidet fortsetter i 2025. Ladeløsningen har hatt en del utfordringere, og det er jevnlig dialog med leverandør for å få optimal drift.

Tinglysning og avtaler

Styret har i 2024 fulgt opp arbeidet med tinglysning av fiber- og søppelsuganlegg, i samarbeid med juridisk rådgiver. Det er gjort avklaringer rundt ansvarsforhold mellom sameiet og borettslaget for enkelte installasjoner og tjenester.

Renhold og fellesarealer

Det er gjennomført jevnlige runder for å kvalitetssikre renholdet i fellesarealene. Styret har fulgt opp dialogen med leverandør og håndtert innspill fra beboere om forbedringspunkter. Det er intensivert vask av U1 områdene etter behov og boning arbeid har startet for å ivareta overflater slik at disse ikke blir slitne og vanskelig å vaske over tid.

Det tidligere spillrommet har blitt oppgradert med fullskala biljardbord, og rommet har fått to arkademaskiner. Borettslaget har også fått et nytt spillrom under 3M, med bordtennis og fussball. Dette har også to arkademaskiner. Disse rommene har i april 2025 fått booking med automatisert nøkkeldeling, noe som også ble innført for Hobbyrommet. Automatisert nøkkeldeling er noe styret har etterspurt lenge og våre meninger har betydd mye i utviklingen av forbedringer på Vibbo.

Treningsrom har blitt malt og det er gjennomført 2 servicer i perioden. Treningsrommet måtte ha en nedvask etter høy luftfuktighet. Dette ble løst med en avfukter og det jobbes med videre kartlegging av ventilasjonen og utbedring av denne. Vi har pr idag 294 aktive medlemmer av Ulven Park Gym.

Det har blitt malt i første etasje i oppgangene til Selma Ellefsens vei 3.

Drift og vaktmestertjeneste

Det er viktig å ha et godt system for oppfølging av vaktmesteroppgaver. Det er i løpet av året implementert et avvikssystem via en 3 part applikasjon som fungerer som kommunikasjon mellom borettslaget og vaktmester. Dette systemet ble overlevert til oss uten kostnad etter flere runder med forhandlinger. I tillegg til å fungere

som en logg, har den en kalender for når kritiske oppgaver skal gjøres slik at dette blir ivaretatt på en god måte. Styret og vaktmestertjenesten har hatt jevnlige møter gjennom året for å følge opp avvik og spille hverandre gode. Det er innført som et ekstraordinært mål at vaktmestertjenesten skal etterstrebe å tenkte kostnadsbesparelse som borettslagets forlengede arm. Som et eksempel, ble det etter avtale med Bravida åpnet opp at vaktmester får ekstra tilganger til brannvarslingssystemet for å kunne håndtere avvik i sentralen som først ikke var tiltenkt. Alternativet var hyppigere besøk av servicepersonell for dette. Vaktmestertjenesten vil også være med andre servicegrupper på bygget for å identifisere oppgaver de kan utføre enkle tiltak hvor leverandøren godkjenner dette. Arbeidet med å innhente denne kunnskapen er kostnadsfritt for oss, og vil være en servicegrad vaktmestertjenesten stiller til dispensasjon.

Vinterberedskap

Det har vært gjennomført tiltak for å varsle mot frost og istapper i vinterhalvåret, ved å installere braketter med tilhørende rasfare flagg rundt hele bygget på utsatte områder. Det er også implementert rutiner for når disse varslingene skal iverksettes.

I fjor var vi ikke særlig fornøyd med snømåke tjenesten som ble utført så leverandøren her ble byttet ut til fordel for MSS. Vi er nå del av en stordrift avtale i området, og kvaliteten på snømåking i vinter ble løftet betraktelig.

HMS

Det er gjennomført brannverntilsyn fra Norsk Brannvern i perioden, og det har vært utført flere HMS-runder med fokus på sikkerhet i fellesarealer. Styret følger opp avvik og tilrettelegger for trygg bruk av bygget og dets tilhørende arealer. I løpet av året er Brannvarslingsanlegget nullstilt etter en periode med problemer og krevende reklamasjonssaker. Det er samtidig innført rutineoppgaver for vaktmestertjenesten for å sikre at anlegget fungerer etter hensikt.

Arrangementer

Styret ønsker å legge til rette for trivsel og fellesskap blant beboerne gjennom ulike sosiale arrangementer, det har vært et tett samarbeide med Ulven Velforening.

Det ble 30 mai 2024 gjennomført et kurs for beboere og styret rundt reklamasjoner og rettigheter, spesielt innenfor relevant byggteknikk.

Nærmiljø

Borettslaget er medlem i Ulven velforening og er en del av et større boligområde i utvikling, og styret følger med på forhold som påvirker nærmiljøet – som kollektivtilbud, nabobygging, infrastruktur og tilbud i området.

Ulven velforening har vært aktive i nærmiljøarbeidet gjennom leserinnlegg, møter med utbyggere i nærområliggende tomter, deltatt på flere bydelsutvalgmøter og dialog med politikere, byråkrati og relevante aktører.

De sakene det er blitt mest fokusert på det siste året er trafikksikkerhet i Ulvenveien (og til Løren skole) og påvirkning rundt fremdrift, størrelse og utforming av Ulven skole.

Til generalforsamlingen i Ulven Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulven Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 324 547**	**5 366 512**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		36 605 699	17 522 729
Tilbakeføring av avskrivning	14	242 833	192 281
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-712 685	-747 867
Tillegg for nye langsiktige lån		0	3 112 200
Fradrag for avdrag på langs. l	17	0	-3 112 200
Ekstraord. nedbet. IN-ordning	16	-36 686 700	-17 485 680
Innsk. øremerk. bankkto		-3 788	-2 730
Økning egenkapital i fellesanlegg		-403 915	479 301
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-958 556**	**-41 966**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 365 991**	**5 324 547**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 270 502	10 131 774
Kortsiktig gjeld	-904 512	-4 807 227
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 365 990**	**5 324 547**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		51 771 228	43 426 200	53 849 808	51 405 312
Innkrevde felleskostnader	2	11 017 932	10 593 459	13 408 192	12 932 688
Andre inntekter	3	367 849	648 625	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**63 157 009**	**54 668 284**	**67 458 000**	**64 538 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-109 275	-112 800	-85 000	-110 000
Styrehonorar	5	-778 000	-600 000	-600 000	-603 000
Avskrivninger	14	-242 833	-192 281	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 000	-18 000	-20 000	-21 000
Andre honorarer		0	-200 000	-150 000	-175 000
Forretningsførerhonorar		-240 620	-228 510	-240 000	-252 000
Konsulenthonorar	7	-211 398	-19 563	-50 000	-150 000
Kontingenter		-73 200	-68 400	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 439 823	-1 694 409	-1 600 000	-2 077 000
Kommunale avgifter	9	-1 073 912	-135 967	0	0
Kostnader sameie	20	-5 785 558	-6 704 637	-7 000 000	-7 000 000
Energi/fyring		0	194	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-73 229	-76 950	-80 000	-83 000
Andre driftskostnader	10	-1 594 763	-1 265 934	-1 341 000	-1 941 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 640 611**	**-11 317 257**	**-11 236 000**	**-12 482 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**51 516 398**	**43 351 027**	**56 222 000**	**52 056 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		36 686 700	17 485 680	0	0
DRIFTSRESULTAT		**88 203 098**	**60 836 707**	**56 222 000**	**52 056 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	179 456	115 660	0	0
Finanskostnader	12	-51 776 855	-43 429 638	-51 373 000	-51 405 000
RES. FINANSINNT./-KOSTN		**-51 597 399**	**-43 313 978**	**-51 373 000**	**-51 405 000**
ÅRSRESULTAT		**36 605 699**	**17 522 729**	**4 849 000**	**651 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		36 605 699	0		
Til annen egenkapital		0	17 522 729		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 218 324 211	1 217 865 217
Tomt		330 000 000	330 000 000
Andre varige driftsmidler	14	534 337	523 479
Miljøbankkonto, øremerket		132 003	125 914
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 548 990 551**	**1 548 514 610**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-1 540	0
Forskuddsbetalte kostnader		22 654	13 964
Andre kortsiktige fordringer	15	534 347	524 762
Energiavregning	16	271 363	22 062
Driftskonto OBOS-banken		1 230 061	7 006 828
Skattetrekkskonto OBOS-banken		108	127
Sparekonto OBOS-banken		558 744	1 026 900
Sparekonto OBOS-banken II		2 654 766	1 537 131
SUM OMLØPSMIDLER		**5 270 502**	**10 131 774**
SUM EIENDELER		**1 554 261 053**	**1 558 646 384**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 342 * 5 000		1 710 000	1 710 000
Opptjent egenkapital	17	126 238 539	89 632 841
SUM EGENKAPITAL		**127 948 539**	**91 342 841**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	960 835 720	997 522 420
Borettsinnskudd	19	464 218 800	464 218 800
Andel egenkapital i fellesanleg	20	229 832	633 747
Avsetning bomiljøtiltak	21	123 650	121 349
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 425 408 002**	**1 462 496 316**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		623 612	303 345
Påløpte renter		280 900	4 503 882
SUM KORTSIKTIG GJELD		**904 512**	**4 807 227**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 554 261 053**	**1 558 646 384**

Pantstillelse	22	3 447 396 000	3 447 396 000
Garantiansvar	20	1 258 553	1 391 924

Oslo, 01.04.2025
Styret i Ulven Park Borettslag

Elsie E Ogoleh /s/ Bjørn Ivar Bore /s/ Tina Bryntesen /s/

David Aas Correia /s/ Rolf Arne Indal /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 705 056
Garasjeleie	266 400
Eiendomsskatt	46 476
Kapitalkostnader på IN-lån	51 326 986
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	444 242
Overført til kapitalkostnader	-51 771 228
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 017 932**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	61 249
Nøkler	295 000
Utleie	11 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**367 849**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-109 275
SUM PERSONALKOSTNADER	**-109 275**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 778 000.
I tillegg har styret deltatt flere heldagsmøte ved oppstart av ny styreperiode og julebord, jf. noten andre driftskostnader.
Det har blitt gitt ut gavekort til en verdi av kr. 3.000,- til valgkomitéen i løpet av regnskapsåret.
NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-180 237
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 859
Andre konsulenthonorarer	-10 301
SUM KONSULENTHONORAR	**-211 398**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-681 877
Drift/vedlikehold VVS	-58 450
Drift/vedlikehold elektro	-13 610
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 645
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-23 425
Drift/vedlikehold heisanlegg	-292 601
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 883
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-285 647
Kostnader dugnader	-14 684
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 439 823**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-46 761
Renovasjonsavgift	-1 027 151
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 073 912**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Container	-47 513
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 000
Diverse leiekostnader/leasing	-477 758
Verktøy og redskaper	-3 599
Driftsmateriell	-32 309
Renhold ved firmaer	-715 260
Snørydding	-35 251
Andre fremmede tjenester	-96 328
Kontor- og datarekvisita	-1 199
Trykksaker	-1 546
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-25 444
Andre kostnader tillitsvalgte	-32 520
Andre kontorkostnader	-7 850
Porto	-225
Kontingenter	-68 625
Bank- og kortgebyr	-3 247
Velferdskostnader	-23 591
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 594 763**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	23 049
Renter av sparekonto i OBOS-banken	153 375
Andre renteinntekter	3 032
SUM FINANSINNTEKTER	**179 456**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-51 771 228
Renter på leverandørgjeld	-2 301
Andre rentekostnader	-3 326
SUM FINANSKOSTNADER	**-51 776 855**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2021	1 217 396 000
Tilgang i 2023	469 217
Tilgang i år	458 994
SUM BYGNINGER	**1 218 324 211**

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Tilgang 2022	299 801	
Avskrevet tidligere	-116 589	
Avskrevet i år	-99 934	
		83 278
MØBLER		
Tilgang 2023	58 450	
Avskrevet tidligere	-10 978	
Avskrevet i år	-16 575	
		30 896
Møbler		
Tilgang 2022	33 401	
Avskrevet tidligere	-11 133	
Avskrevet i år	-14 008	
		8 260
PC med utstyr		
Tilgang 2023	26 508	
Avskrevet tidligere	-8 099	
Avskrevet i år	-8 836	
		9 573
Sykkel servicestasjon		
Tilgang 2022	131 188	
Avskrevet tidligere	-69 238	
Avskrevet i år	-43 729	
		18 221
Videoutstyr		
Tilgang 2022	23 677	
Avskrevet tidligere	-13 811	
Avskrevet i år	-7 892	
		1 973

Lekeapparat		
Tilgang 2024	62 260	
Avskrevet i år	-3 113	
		59 147
Treningsutstyr Oxenøyvn 80		
Tilgang i 2024	89524	
Avskrevet i år	-7 460	
		82 064
TRENINGSUTSTYR		
Tilgang 2023	193 693	
Avskrevet tidligere	-13 389	
Avskrevet i år	-38 738	
		141 566
UTSTYR		
Tilgang 2024	101 907	
Avskrevet i år	-2 548	
		99 359
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**534 337**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-242 833**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	224 778
UTBYGG	309 569
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**534 347**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 143 865
	-2 143 865

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**271 363**

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

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

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 897 059
Egenkapital fra IN tidligere år	85 654 780
Egenkapital fra IN 2024	36 686 700
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**126 238 539**

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021	-1 083 177 200	
Nedbetalt tidligere	48 968 080	
Nedbetalt i år	73 373 400	
		-960 835 720
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-960 835 720**

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

Leilighetsnr	OBOS-banken AS	**Første avdrag er 30/12-2026**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2026	
3039		100
3007		150
7028		550
3051		600
3022		700
6004		850
4034		1 000
3041, 4003, 6030		1 050
4045, 5032		1 100
3045, 3046, 4046		1 150
2035, 3049, 4049, 4050		1 200
3020, 4039, 4042, 5045, 9014		1 250

3036, 4020, 5024, 5042, 5049, 5050	1 300
1010, 4029, 5023	1 350
2010, 3010, 4002, 5036	1 400
1036, 2020, 2036, 2039, 3035, 3042	1 450
4010	1 450
1017, 1023, 2013, 3024, 4024, 4028	1 500
4035, 5010, 5035, 5039, 6010	1 500
1013, 4040, 5020, 5028, 6035, 6039	1 550
6042	1 550
2002, 2006, 3002, 3006, 3013, 3021	1 600
3029, 4021, 4025, 4036, 5025, 6020	1 600
6024, 6028	1 600
1003, 1007, 1042, 2003, 3003, 3017	1 650
3023, 4006, 4013, 4017, 5002, 5006	1 650
5013, 5021, 5029, 5038, 6021, 6025	1 650
6029, 6036	1 650
2043, 3014, 4038, 5017, 6002, 6006	1 700
6013	1 700
4007, 4012, 4014, 5003, 5007, 5014	1 750
6017, 7010	1 750
2017, 6003, 6007, 6014, 8013	1 800
5034, 7006, 8017	1 850
4041, 8010	1 900
2038, 7013, 8018	1 950
7002, 7017	2 000
3030, 4047, 5047, 8002, 8014, 8021	2 050
8006, 9013	2 100
7003, 7007, 7014, 7039	2 150
3038, 5048, 7020, 7024, 7035, 7042	2 200
8003, 8007	2 200
1040, 3047, 4048, 8039	2 250
2026, 2042, 3048, 5018, 6012, 8020	2 300
8024, 8035, 8042, 10013	2 300
1021, 1024, 1027, 2012, 3009, 7021	2 350
7025, 7029, 7036	2 350
3027, 5011, 6016, 8036	2 400
1038, 1043, 2027, 3044, 4027, 6018	2 450
7008, 9028, 11013	2 450
3012, 4051, 5009, 5041, 8025, 8029	2 500
10014	2 500
2023, 6009, 6023, 6027, 6038, 6041	2 550
3005, 4005, 4011, 4043, 5012, 5044	2 600
9029, 10028, 11014	2 600
1005, 12013	2 650
2040, 3034, 5005	2 700
2015, 3040, 4018, 4022, 4032, 5016	2 800
2001, 3001, 4031, 5043, 12014	2 850
4023, 5027, 5031, 5040	2 900
3016, 6031, 6040, 8019	2 950
3011, 4001	3 000
4030, 5037, 8001	3 050
1037, 5030	3 100

2037, 7018	3 150
1015, 5019, 6011, 7012	3 200
3026, 3037, 4008, 8012, 8040, 9012	3 250
2008, 5008, 7005, 7016	3 300
5022, 5026, 7009, 7022, 7038, 8008	3 350
1008, 3008, 6022, 7037, 8005, 8016	3 400
5051, 6037, 8009, 8022, 8038, 10012	3 450
7019, 8037	3 500
1004, 4037, 5004, 6026, 11012	3 550
6001	3 600
3004, 7031	3 650
4004	3 700
6015	3 800
6019, 7023, 7027, 7040, 7041	3 850
4015, 6008	3 900
12012	3 950
7011, 8023, 8027, 8031, 8041	4 000
5015, 8011, 9027	4 100
7043	4 150
8043	4 250
7001, 10027	4 350
6034, 9030	4 450
9015	4 500
7004	4 550
10015	4 800
7015, 8004, 11015	4 950
7026, 7030, 8015	5 000
8030, 10030	5 150
8026	5 450
12015	5 500
7034	5 850
8034	7 200

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

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

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjørt kr. 258 553,-

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

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-123 650
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-123 650**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	464 218 800
Pantelån	960 835 720
Beregnede IN-forpliktelser	122 341 480
TOTALT	**1 547 396 000**

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

Bygninger	1 218 324 211
Tomt	330 000 000
TOTALT	**1 548 324 211**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 682 344	5 631 008	9 684 000	9 727 000
Ladeinntekter EL-bil		259 520	296 427	300 000	300 000
Andre inntekter		0	1 347 022	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 941 864**	**7 274 457**	**9 984 000**	**10 027 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-17 625	-17 625	-18 000	-23 000
Styrehonorar	4	-125 000	-125 000	-125 000	-160 000
Revisjonshonorar	5	-8 656	-11 406	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-148 335	-140 870	-150 000	-158 000
Konsulenthonorar	6	-81 498	-12 706	-20 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-805 222	-505 982	-470 000	-627 000
Forsikringer		-639 102	-585 824	-650 000	-780 000
Kommunale avgifter	8	-2 860 909	-2 730 799	-2 608 000	-2 928 000
Ladekostnader EL-bil		-114 716	-351 723	-200 000	-200 000
Energi/fyring	9	-1 170 846	-1 143 575	-4 240 000	-4 240 000
TV-anlegg/bredbånd		-44 406	-46 665	-50 000	-52 000
Andre driftskostnader	10	-769 767	-1 170 322	-1 408 000	-161 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 786 081**	**-6 842 497**	**-9 948 000**	**-9 388 500**
DRIFTSRESULTAT		**155 783**	**431 959**	**36 000**	**638 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 885	3 229	0	0
Finanskostnader	12	-2 282	-3 554	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 603**	**-325**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**159 386**	**431 635**	**36 000**	**638 500**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		159 386	431 635		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		491	231
Kundefordringer		0	167 518
Andre kortsiktige fordringer	13	26 980	0
Forskuddsbetalte kostnader		247 305	226 926
Andre kortsiktige fordringer		0	26 128
Driftskonto OBOS-banken		839 052	678 517
SUM OMLØPSMIDLER		**1 113 828**	**1 099 320**
SUM EIENDELER		**1 113 828**	**1 099 320**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-86 220	-245 606
SUM EGENKAPITAL		**-86 220**	**-245 606**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 177	13 177
Leverandørgjeld		496 173	343 615
Påløpte kostnader		0	451 163
Energiavregning	15	690 769	536 972
Annen kortsiktig gjeld	16	-70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 200 049**	**1 344 926**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 113 828**	**1 099 320**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025
Styret i Selma Ellefsens Vei Eierseksjonssameie

Elsie E Ogoleh /s/ Bjørn Ivar Bore /s/ Rolf Arne Indal /s/

Roger Kongerud /s/ Sten Rune Kristiansen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 252 744
Garasjeleie	429 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 682 344**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 125 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 656.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-76 400
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 098
SUM KONSULENTHONORAR	**-81 498**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	0
Drift/vedlikehold elektro	-28 447
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-382 009
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 155
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 919
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-110 600
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-231 091
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-805 222**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 697 209
Renovasjonsavgift	-1 037 913
Kommunale avgifter	-125 788
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 860 909**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 017 541
Andre fyringskostnader	-153 305
SUM ENERGI / FYRING	**-1 170 846**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-451 260
Vakthold	-203 426
Renhold ved firmaer	-30 071
Snørydding	-82 913
Bank- og kortgebyr	-2 097
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-769 767**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 625
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	260
SUM FINANSINNTEKTER	**5 885**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 282
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 282**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ladeinntekt desember 2024, innbetalt januar 2025	20 980
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**20 980**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 001 572
SUM INNTEKTER	**-3 001 572**

KOSTNADER

Techem	244 247
Fjernvarme	2 066 556
SUM KOSTNADER	**2 310 803**

SUM ENERGIAVREGNING	**-690 769**

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

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

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	35
Purregebyr	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**70**

Valg Ulven park borettslag

Valgkomiteens innstilling:

a) Valg av styreleder for 2 år.

Styreleder: Rolf Arne Inndal, Selma Ellefsens vei 3 G (Ny rolle)

b) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.

Styremedlem: Bjørn Ivar Bore, Selma Ellefsens vei 3 F (Gjenvalg)
Styremedlem: Tina Bryntesen, Selma Ellefsens vei 3 E (Gjenvalg)

c) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år.

Styremedlem: Regine Borlaug**,** Selma Ellefsens vei 3 G (Ny)

d) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlem:

Edward Charles Chow, Selma Ellefsens vei 3 H (Gjenvalg)

Varamedlem: Elsie Ogoleh, Selma Ellefsens vei 3 L (Ny)

e) Valg av 1 delegert med 1 vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Delegert: Rolf Arne Indal

Vara: David Aas Correia

Andre kandidater:

Styreleder: David Aas Correia

Styremedlem og varamedlem: Pernille Lycke og Celine Ezzedine

Valgkomiteens begrunnelse:

Valgkomiteen har gjennomført en prosess med samtaler og møter for å sikre en best mulig styresammensetning, med vekt på kompetanse, kjønn og livsfaser. Årets vurdering har resultert i en innstilling som balanserer kontinuitet og fornyelse, basert på styrets nåværende og fremtidige behov. Borettslaget omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven, og valgkomiteen har vektlagt jevn representasjon.

Styreleder

Ettersom styreleder Elsie Ogoleh ikke stilte til gjenvalg, kartla valgkomiteen kandidater blant dagens styre.

To kandidater ble vurdert: David Aas Correia og Rolf Arne Indal. Begge fremstår som sterke kandidater med solid faglig kompetanse, og begge ville fungert godt i rollen. Valgkomiteen innstiller på Rolf Arne Indal som styreleder. Han har erfaring som nestleder, bred kompetanse og vurderes som en trygg og samlende leder for styret.

Valgkomiteen anbefaler at styret vurderer David Aas Correia som nestleder, da han vil tilføre ledelsen kompetanse, struktur og engasjement.

Valg av styremedlemmer for 2 år:

Valgkomiteen foreslår gjenvalg av Tina Bryntesen og Bjørn Ivar Bore. Begge har relevant kompetanse og representerer livssituasjoner som det er viktig å ha med i styret.

Valg av nytt styremedlem for 1 år:

Valgkomiteen foreslår Regine Borlaug som nytt styremedlem. Regine er siviløkonom og eiendomsmegler, og valgkomiteen mener hun vil tilføre styret viktig kompetanse.

Varamedlemmer:

Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av Edward Charles Chow. Kandidaten har styreerfaring og bred teknisk kompetanse og juridisk innsikt.

I tillegg foreslås at Elsie Ogoleh går inn som varamedlem. Valgkomiteen mener Elsie besitter viktig kompetanse som må overføres til det nye styret

Andre kandidater:

Styremedlem/varamedlem:

Pernille Lycke, bor i oppgang 3K og jobber som driftsleder i Lysne Helse. Hun beskrives som pliktoppfyllende, engasjert og opptatt av bomiljøet i Ulvenparken.

Celine Ezzedine, Bor i 3C og har bachelor i HR og personalledelse, jobber som lønnskonsulent i Utviklings- og kompetanseetaten. Er engasjert, handlekraftig og ønsker å bidra til fellesskap og utvikling i borettslaget.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 731 **Selskapsnavn:** ULVEN PARK BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ULVEN PARK BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 923254625
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Ulvenveien 82 (Kantinen 2.etasje).

Antall stemmeberettigede som deltok: 45
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av stemmeberettigete

> **Forslag til vedtak:**
> De fremmøtte andelseiere og fullmakt er registrert digitalt i en fremmøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og protokollvitner

Valg av protokollfører og to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen er Anne Solheim, OBOS valgt. Som protokollvitner er Anne Kjersti Toft og Edvard Charles Chow valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 620.000, som ordinært styre honorar (KPI justert fra 2024). + 175000 i tilleggs honorar pga ekstra arbeid utover ordinær drift år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 795.000, derav 175.000 grunnet ekstra arbeide siste året.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Kollektiv avtale på internett

I praksis har i dag alle enheter individuell avtale om bredbånd. Med kollektiv avtale vil alle få en pris som er langt lavere enn dagens billigste avtale. De som har den høyeste hastigheten per i dag kommer på ca halv pris eller mindre. Prisanslag på ny pakke er på omlag 150 kr pr mnd for 1 GB/1GB.

Borettslagsloven § 5-19 sin sier at *«Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen.»* Borettslagsloven har ingen definisjon av begrepet «felleskostnader», men eierseksjonsloven omtaler felleskostnader som «*kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet*», og det er alminnelig akseptert at samme definisjon legges til grunn for borettslag. Dette må i utgangspunktet forstås dithen at dersom en kostnad med tilstrekkelig presisjon kan individualiseres til den enkelte seksjon/andel, så er den ikke lenger en felleskostnad, men en særkostnad for seksjonen/andelen.

Når det gjelder kostnader til slikt som bredbånd, kabel-TV etc. er det slik at det er en utbredt praksis for at slike kostnader utlignes med en lik del for hver seksjon. Det kan derfor argumenteres for at dette er en kostnad som er individualisert og knyttet til bruksenheten og ikke en felleskostnad for borettslaget.

Med lik fordeling per andel faktureres den enkelte for det konkrete produkt som leveres til enheten.

Styrets innstilling
Styret fremmer forslag til vedtak og mener dette vil være en god løsning for borettslaget og beboere.

> **Forslag til vedtak:**
> 6-1 Felleskostnader (3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk. Dersom borettslaget ved styret inngår kollektiv avtale om internett fordeles kostnaden slik at kostnaden blir lik for hver andel.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Endring av vedtekt punkt 2-1 (4)

Det er kommet forespørsler fra beboere om arbeidsgivere (som er godkjent juridisk medlem av Obos) kan eie og leie ut bolig til sine ansatte. Vedtektene til borettslaget sier at det kun er OBOS som kan benytte denne tjue prosenten.

Styret har i etterkant av dette vært i dialog med Obos om saken og blitt enige om forslag til endring av vedtaket. Dette vil ikke medføre økning av andeler som kan eies av andre og medfører at arbeidsgivere "får" én prosent av hva Obos tidligere hadde rettighet til iht borettslagets vedtekter.

Vedtektenes punkt (4) endres fra:
2-1 Andeler og andelseiere

(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).

Til:

(4) I tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3), kan OBOS BBL eie opp til nitten prosent av andelene og arbeidsgivere som vil leie ut bolig til sine ansatte kan eie opp til én prosent av andelene.

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

9. Øke høyde på hekk

Fremmet av: Dina Marlene Størdal

Jeg synes det hadde vært fint med litt mer skjerming for innsyn, for oss som bor i 1.etg. Vi ønsker derfor at hekken skal få vokse litt høyere.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at dagens vedtekter beholdes, da høyden er satt etter faglige og estetiske vurderinger. Dersom dette skal vurderes bør det være et samlet forslag fra beboerne i første etasje.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Endre vedtekt 4-1 (4), til en høyde på 170 cm.
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra andelseier 19 Elsie Ogoleh: Endre vedtektenes 4-1 (4), siste pkt. til en høyde på 150 cm, fra terrassen og opp.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Valg av tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

- Elsie Ogoleh, styreleder på valg
- Rolf Arne Indal, nestleder ikke på valg
- David Aas Correia, styremedlem ikke på valg
- Tina Bryntesen, styremedlem på valg
- Bjørn Ivar Bore styremedlem på valg

Varamedlemmer:

- Christian Lund på valg
- Edward Chow på valg

Årsmøte skal velge tillitsvalgte til styret.

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

Vedlagt er innstilling fra valgkomiteen

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Rolf Arne Indal

Følgende stilte til valg:
Rolf Arne Indal
David Aas Correia

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Ivar Bore
Regine Borlaug
Tina Bryntesen

Regine Borlaug ble valgt for 1 år.

Følgende stilte til valg:
Bjørn Ivar Bore
Regine Borlaug
Tina Bryntesen
Céline Ezzeldine
Pernille Lycke

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Edward Charles Chow
Elsie Ogoleh

Følgende stilte til valg:
Edward Charles Chow
Elsie Ogoleh

11. Valg av valgkomité

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

- Leder Stian Juell (3 L) på valg

- Medlem Georg Horn Sletteng (3 L) på valg
- Medlem Nina Haraton (3E) på valg

Generalforsamlingen skal velge valgkomite. 3 medlemmer for 1år

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Haraton (3E)
Stian Juell (3L)
Georg Sletteng (3L)

Følgende stilte til valg:
Nina Haraton (3E)
Stian Juell (3L)
Georg Sletteng (3L)

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

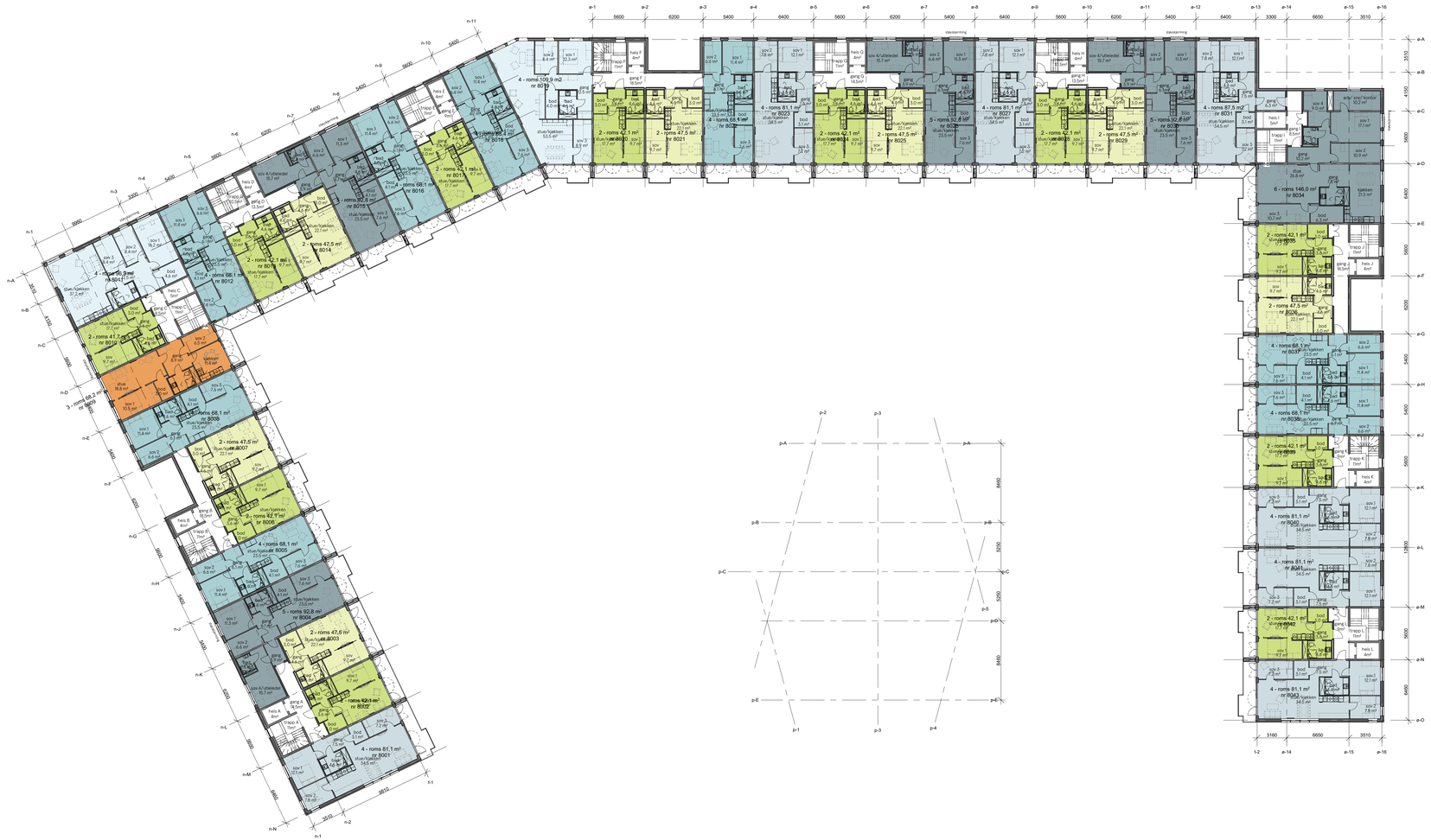
Følgende ble valgt:
Rolf Arne Indal

Følgende stilte til valg:
Rolf Arne Indal

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
David Aas Correia

Følgende stilte til valg:
David Aas Correia



Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
A	25.10.2018	Igangsettingssøknad.Begrepsjust suite av byttet til Sov / Utleiedel	MH	MH

Prosjekt: Ulven B2 — Prosjektnr.:

Målestokk: 1 : 200 — Tegningsnr.: A20_08 — Rev.: A

TILTAKSHAVER:
Ulven Bolig AS.

ENTREPRENØR:
Veidekke

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Roseniusgata 19 C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: bre@lpo.no

Oppdragsgiver: Ulven Bolig AS

Prosjekt: Ulven B2 — Prosjektnr.:

Tegningsstatus: Rammesøknad

Tegningsnavn: Plan 08

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
23.03.2018	MH	MH	A1+	25.10.2018

Målestokk: — Tegningsnr.: A20_08 — Rev.: A

LPO ARKITEKTER AS
Postboks 7033 Majorstuen
0306 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.03.2022
Terje Storås	201713847 - 93 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Synne Aker Grimsrud	

Adresse:	SELMA ELLEFSENS VEI 3 - 7 - ULVENVEIEN	Eiendom:	122/501/0/0
Tiltakshaver:	ULVEN BOLIG AS	Søker:	LPO ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Selma Ellefsens vei 3 - 7 - Ulvenveien

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av to boligbygg med næring og barnehage – Ulven felt B2, som vi mottok 08.02.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for næringslokale N2, N3, N4 og N6.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- *Programmering av brann på lokalene N2 og N3, deler av lokalene har deteksjon*

Gjenstående arbeider skal være utført innen 18.02.2022.

Rekkefølgekrav om opparbeidelse av gatetun S7 og torg S4 er oppfylt

Næringslokale N4 og N6 ligger ut mot gatetun S7 og torg S4, og er avhengig av at torget er opparbeidet for å få midlertidig brukstillatelse, jf. rekkefølgekrav i S-4832 § 17. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for torget 25.11.2021 og deler av gatetun S7 28.01.2022 (saksnummer 201716169). Rekkefølgekravet er dermed oppfylt for næringslokalet.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

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

- driftstillatelse for heis
- for næringslokalene som grenser mot gatetun S7 og torg S4, gjelder fremdeles rekkefølgekravet om opparbeidelse av disse byrommmene før midleritdig brukstillatelse, jf. S-4832 § 17, da det ikke er gitt dispensasjon.
    - Dersom dere planlegger å søke om midlertidig brukstillatelse for næringslokalene før permanent opparbeidelse av S7 og S4, må dere først få dispensasjon fra rekkefølgekravet for disse lokalene. Plan- og bygningsetaten anbefaler at dere i så fall på forhånd sender inn et forslag til hvordan et tilfredstillende midlertidige byrom utenfor disse lokalene kan utformes.

Vilkår for ferdigattest

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

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i planen
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen
- følgende tiltak skal være opparbeidet og godkjent av Bymiljøetaten: - Ulvenveien og rundkjøring i kryss med Standardveien i henhold til regulering, og i samsvar med Designprogram fra februar 2018 og byggeplan, jf. vilkår satt ved dispensasjon.
    - Kravet gjelder Ulvenveien og rundkjøring i kryss med Standardveien, og de til feltet tilliggende deler av torg og gatetun samt samferdselsanlegg. Dersom det sendes inn en søknad om midlertidig brukstillatelse før dette kravet er oppfylt, er dette en mangel.
    - Se eget vilkår for næringslokalene i 1. etasje ut mot gatetun S7 og torg S4

- følgende skal være opparbeidet- tilliggende del av park (G1), torg (S4) og gatetun (S6), i samsvar med Designprogram februar 2018, jf. rekkefølgekrav i reguleringsplanen og vilkår satt i dispensasjon
  - Se eget vilkår for næringslokalene i 1. etasje ut mot gatetun S7 og torg S4

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201713847

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Synne Aker Grimsrud - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

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

Nabolagsprofil

Selma Ellefsens vei 3G - Nabolaget Hovin - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Ulven torg Linje FB3, 23, 24, 125E	1 min 0.1 km
Økern T-bane, buss	5 min 0.4 km
Økern Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Alna stasjon Linje L1	23 min 1.9 km
Helsfyr T-bane, buss	4 min 3 km

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	12 min 1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	14 min 1.2 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	19 min 1.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	16 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Kuben videregående skole	6 min
Valle Hovin videregående skole	15 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

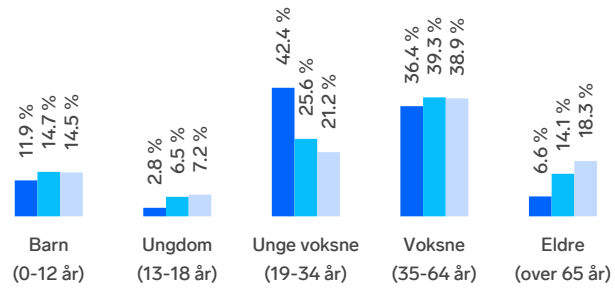
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovin	1 812	1 127
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ulvenparken barnehage (1-5 år) 87 barn	3 min 0.2 km
Kvarteret barnehage	3 min
Ulvenkroken barnehage	4 min

Dagligvare

Kiwi Ulven	2 min
Matkroken Ulven PostNord, søndagsåpent	10 min 0.8 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

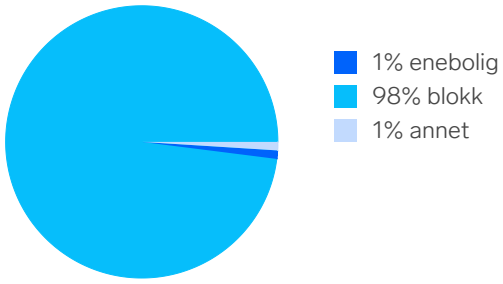
Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

Sport

Kuben vgs. flebrukshall Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Hovindammen Grøntområde, kunstgressbaner	10 min 0.8 km
PDL Center Oslo (Økern)	8 min
Sportytude Økern	9 min

Boligmasse



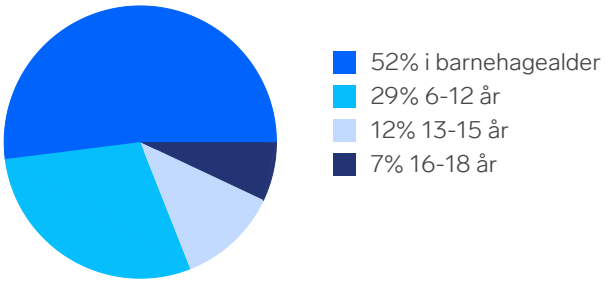
«Perfekt og koselig nabolag! Stille, rolig, god tilgang til offentlig transport, park rett ved, grøntområder i nabolaget og hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

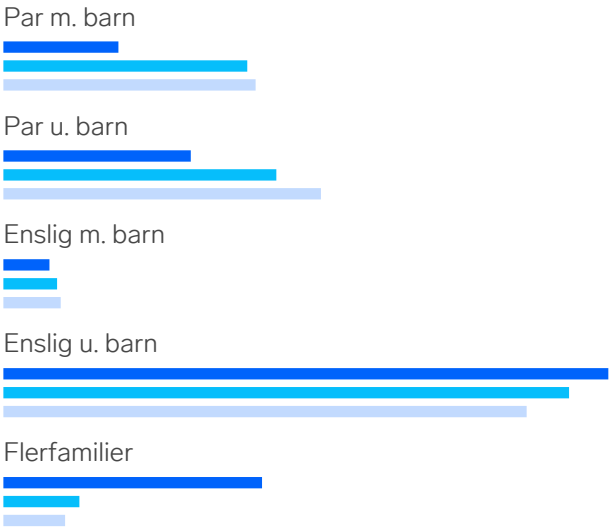
Varer/Tjenester

Ulven Torg	1 min
Apotek 1 Ulven	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



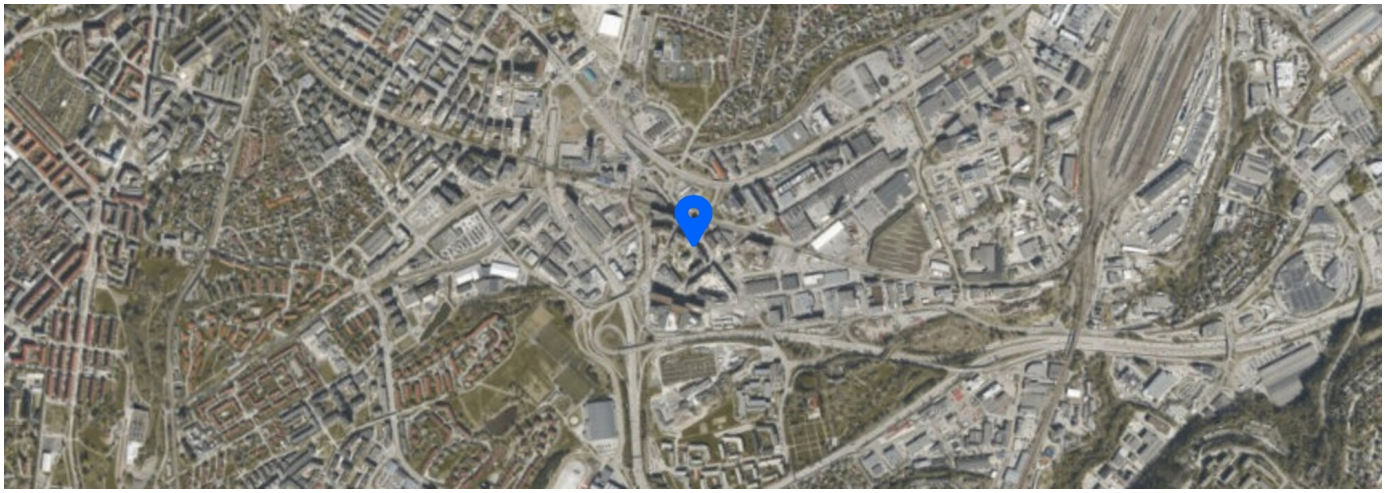
Familiesammensetning

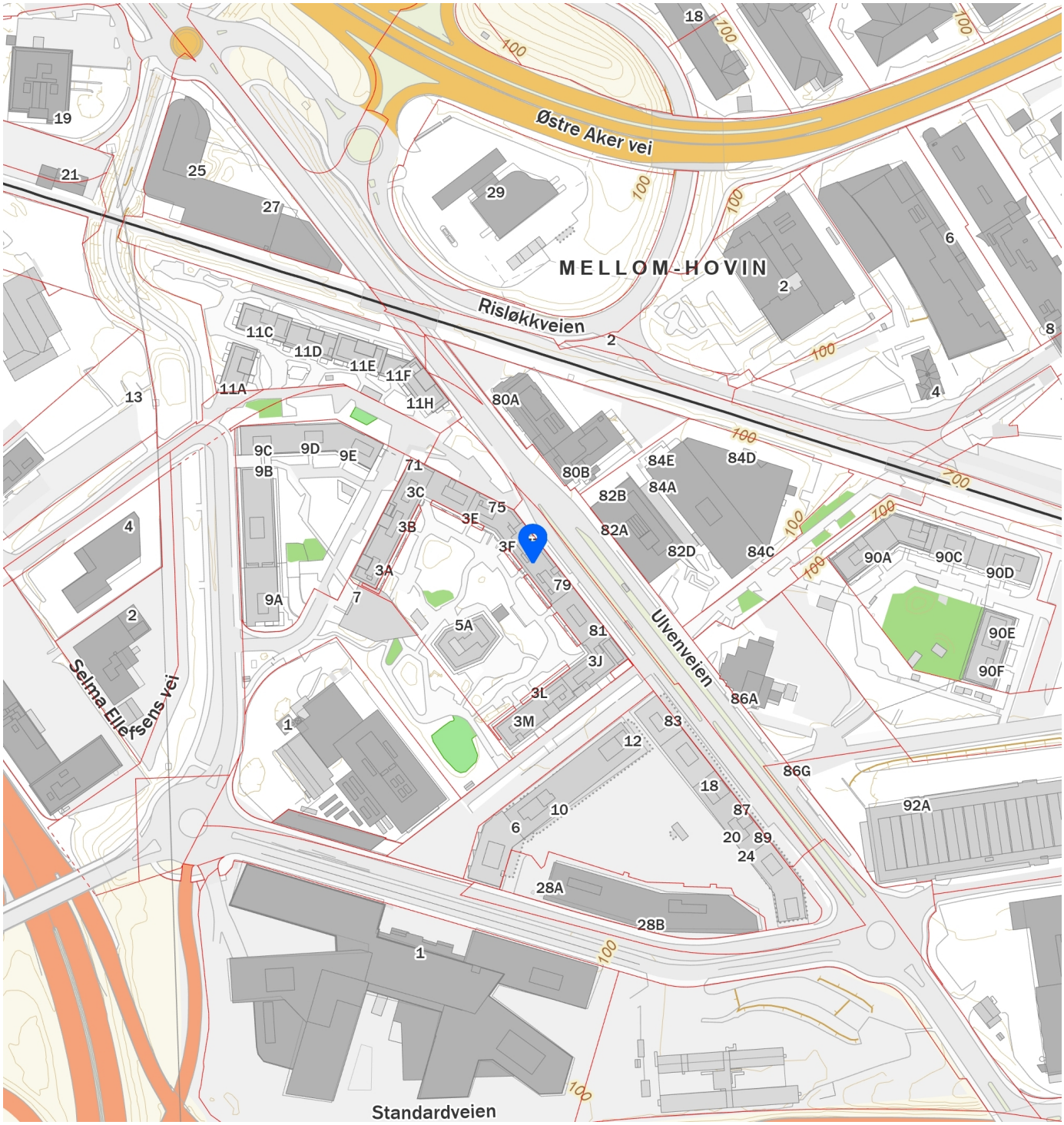


Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

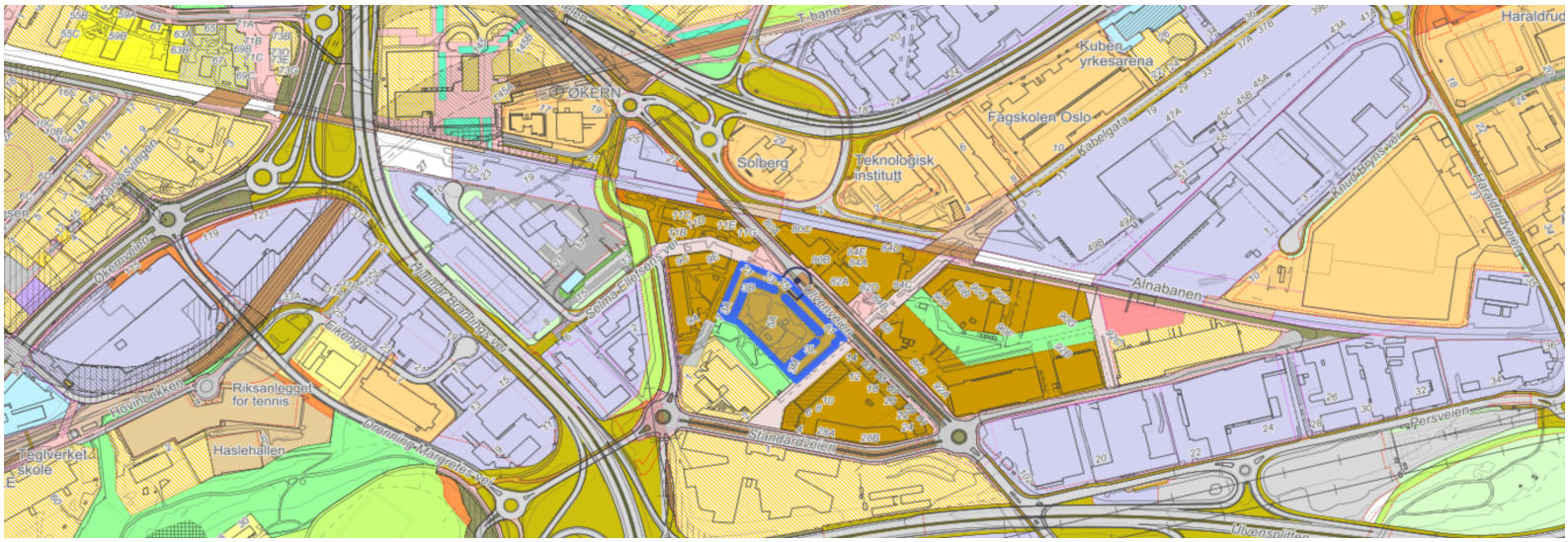
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

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


ØKERN
Sølberg
Teknologisk institutt
Fagskolen Oslo
Kuben yrkesarena
Kabelgata
Alnabanen
Haraldrud
Selma Lagerløfs vei
Ullevålsveien
Standardveien
Riksanlegget for tennis
Haslehallen
Teglverket skole
Dronning Mauds vei
Persveien
Ullevålsstien

Oslo

S-4832

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ulvenveien 89 med flere.

Vedtaksdato: 20.05.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200605417
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200605417

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ULVENOMRÅDET - ULVENVEIEN 89 MED FLERE GNR. /BNR. 122 / 25, 27, 55, 123, 130, 177, 180, 250, 259, 314, 352, 378, 407, 409, 421, 431 OG 461, 131/9, 11, 22, 40, 41, 92, 102, 106, 107 OG 108 SAMT 999 / 538.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP2 – 200605417-1B datert 12.01.2015.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Vertikalnivå 1 under grunnen:
- Områder for bebyggelse og anlegg:
  - annen næring (datasentral) / energianlegg (felt B6)
  - sentrumsformål (kulvert) / energianlegg (felt B7)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - kjørevei (kulvert)
  - gang-/sykkelvei (S9)

Vertikalnivå 2 på grunnen:
- Områder for bebyggelse og anlegg:
  -sentrumsformål (felt B1, B2, B3, B4, C, D1 og D2)
  - offentlig eller privat tjenesteyting (felt D3)
- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg:
  -forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning/industri/lager (felt A)
  - kontor/ industri/ lager/ annen næring (datasentral) (felt B5)
  - offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/lager/idrettsstadion (flerbrukshall) (felt D4)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: vei (S1), kjørevei (Ulvenveien, Standardveien, S2 og S11), fortau, torg (S3 og S4), gatetun (S5, S6, S7 og S8), gang-/sykkelvei, gangareal (S10), sykkelfelt, annen veigrunn - grøntareal, trasé for jernbane, trasé for buss, kollektivholdeplass
-Områder for samferdselsanlegg kombinert med Områder for bebyggelse og anlegg og kombinert med grønnstruktur: vei / bebyggelse og anlegg / grønnstruktur (S9)
- Grønnstruktur: park (G1 og G2)
- Hensynssone H370: Faresone høyspenningsanlegg

Vertikalnivå 3 over grunnen:
-Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: gang-/sykkelvei (S9)

§ 3 Fellesbestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg
3.1 Dokumentasjonskrav
Overordnet Miljøplan datert 14.05.2012 er retningsgivende for utarbeidelse og behandling av søknader om rammetillatelse. Ved rammesøknad skal det vedlegges eget Miljøoppfølgingsprogram (MOP) for det enkelte prosjekt som skal synliggjøre mål, retningslinjer og tiltak i forhold til relevante miljøtema. Det vises for øvrig til § 14 vedrørende Miljøkrav. Designprogram for utforming av bebyggelse og anlegg og uterom datert januar 2013 skal være retningsgivende for utarbeidelse og behandling av søknader om rammetillatelse. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan prinsippene i designprogrammet er fulgt opp.

3.2 Arealbruk

Innenfor områdene angitt som sentrumsformål kan det etableres boliger, offentlig eller privat tjenesteyting, forretninger og kontor, hotell/overnatting og bevertning. I felt B1 tillates maksimum 75 % av regulert maksimum BRA oppført som annet enn boligbebyggelse. I felt B2, B4 og D2 tillates maksimum 50 % av regulert maksimum BRA i det enkelte felt oppført som annet enn boligbebyggelse. I felt D1 tillates maksimum 25 % av regulert maksimum BRA oppført som annet enn boligbebyggelse. Sammen med søknad om rammetillatelse i disse felt skal det innsendes redegjørelse for arealbruk i forhold til maksimum BRA.

BRA forretning inkluderer salg/utstillingsarealer, kontor, verksted, lager, servicearealer og fellesarealer i tilknytning til forretningsvirksomheten. Nedenstående arealer utgjør tillatt forretning totalt for planområdet. Innenfor områdene angitt som sentrumsformål kan det etableres maksimum 8 000 m^2 BRA forretning. Det tillates i tillegg maksimum 20 000 m^2 forretning for plasskrevende varer (biler, trelast og andre større byggevarer) totalt, i felt A og B1. Det tillates i tillegg maksimum 2 000 m^2 forretning for plasskrevende varer (biler) i felt B3. Sammen med søknad om rammetillatelse i disse felt skal det innsendes redegjørelse for forretningsareal og forretningsareal for plasskrevende varer i forhold til regulert maksimum BRA til disse formålene for hele planområdet.

Innenfor formål lager tillates kun lager som kombinasjonsbygg med minimum 50 % BRA kontorvirksomhet. Innenfor formål industri tillates kun lett industri og / eller håndverksbedrifter. Energianlegg kan etableres i alle områder for bebyggelse og anlegg samt under private samferdselsanlegg og felt G1 og G2.

3.3 Beregning av utnyttelse

Forretningsareal under terreng medregnes i BRA. For øvrige formål medregnes BRA under terreng ikke der avstanden mellom himling og ferdig planert terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter. Glassgårder og rom med stor høyde skal regnes uten teoretiske plan. Parkeringsplasser på terreng medregnes i BRA med 18 m^2 per plass.

3.4 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser / regulert høyde og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Der hvor det ikke er vist byggegrense, er byggegrense lik formålsgrense. Bebyggelsen mot Ulvenveien skal i hovedsak ligge i formålsgrensen, men kan stedvis trekkes tilbake for å gi variasjon i fasadelivet og oppholdsarealer mot Ulvenveien. Det tillates arkader. Over regulerte høyder kan tillates plantekar, rekkverk for takterrasser samt nødvendig takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner med inntil 3,5 meter over regulert byggehøyde. Dette gjelder ikke felt A, jamfør § 4. Takoppbygg skal ikke overstige 15 % av takflaten på hvert bygg.

3.5 Utforming

Bygningsmassen og tilhørende utearealer og offentlige byrom skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Det skal gis et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet. Bebyggelsen skal gis en bymessig utforming, med henvendelse mot gater, gatetun og torg innenfor planområdet. Forretning, bevertning og tjenesteytende virksomhet skal lokaliseres mot, og med inngang fra gater, gatetun og torg. Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade mot allment tilgjengelige byrom og parker. Bebyggelsen skal utformes med samspill i materialvalg og volumoppbygging. Bygningsmassen skal ved fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i horisontal- og vertikalretningen bidra til å dele opp store volumer og gi variasjon i lange fasadeløp. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates etablert takhager og

takterrasser. Minimum halvparten av uteareal for boliger over sokkeletasje i karrébebyggelse skal ha et jordsmonn på 1 meter for beplantning av trær og busker. I byggesaks-behandlingen skal det illustreres hvordan takflater opparbeides med vegetasjon.

3.6 Leilighetsfordeling

Maksimum 40 % av leilighetene innenfor planområdet skal ha bruksareal på 35 – 50 m^2 BRA og minimum 30 % av leilighetene skal ha bruksareal på over 80 m^2 BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 BRA integrert.

3.7 Krav til uteoppholdsareal

Det skal settes av felles uteoppholdsareal for boliger på minimum 20 % av boligens bruksareal BRA. Det inkluderer leke- og oppholdsarealer, beplantede arealer og takterrasser. Hoveddelen, minst 60 %, skal være på terreng / lokk. Minst 80 % av minste felles uteareal på terreng/ lokk skal ha samlet form egnet for lek. Barnehagens uteareal skal ha en størrelse på minimum 14,5 m^2 leke areal pr. barn. Barnehagens uteareal regnes ikke med i uteareal for boligene men skal være tilgjengelig for allmennheten etter åpningstid. Uteoppholdsareal for eventuell barne- og eller ungdomsskole skal være minimum 12 m^2 pr. elev.

3.8 Barnehage

Det skal etableres barnehage i planområdet etter en norm på én fireavdelings barnehage pr. 400 boliger. Det skal tilrettelegges for utvidelse ved planlegging av barnehagens 1. byggetrinn. Ved utbygging av mer enn 800 boliger skal barnehagedekningen i planområdet være minst 8 avdelinger.

3.9 Avkjørsel og varelevering

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje på egen grunn.

3.10 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. For kontor skal bilparkeringen være i henhold til nedre halvdel av tett by norm. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Bilparkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Det tillates kun anlagt HC-parkering og korttidsparkering på terreng. Sykkelparkering for boliger og arbeidsplasser skal ordnes i kjelleretasjer eller boder. Besøksparkering for sykkel skal anlegges på terreng nær innganger.

3.11 Kulvert til høytlager

Ved utbygging i felt A og B1 over og ved siden av eksisterende kulvert til høytlager på gnr.131 bnr. 34, 91 og 93 skal kulvertens funksjon sikres. Kulvertens rampe i felt B1 og atkomst fra Standardveien tillates ombygget.

§ 4 Felt A - forretning /offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning/industri/lager

Maksimal utnyttelse er BRA = 85 000 m^2. Det tillates ikke bruksformål som er følsomme for luftforurensning, jamfør Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter. Varelevering tillates anlagt med ramper på / i terreng. Det skal opparbeides til sammen minst 400 m^2 utendørs oppholdsarealer i feltet, tilrettelagt for allmennheten. Bebyggelsen skal ha varierte høyder med takflater som underordner seg høydene i de angitte punkter for maksimal høyde som vist med kotehøyde på kart. Det tillates ikke takoppbygg eller tekniske installasjoner over de angitte maksimum høyder. Bebyggelsen skal utformes slik

at det etableres minst to gangpassasjer på minimum 10 meter bredde på terrengnivå gjennom feltet i tilnærmet nord – sør retning.

Mellom byggegrense og E6/Ulvensplitten/rampe tillates ikke bebyggelse på eller under terreng, utenom eksisterende kulvert i øst. Det tillates ikke anlegg for betjening av kjøretøy eller tilrettelegging for andre installasjoner eller aktiviteter som ved bevegelse eller blending kan forstyrre trafikken på E6 Ulvensplitten. Det tillates terrengbearbeidelse, geotermiske anlegg og anlegg for håndtering av overflatevann. Terrengbearbeidelsen skal ha en parkmessig karakter med trebeplantning.

§ 5 Felt B1, B2, B3, B4, C, D1 og D2 - sentrumsformål
Maksimal utnyttelse for hvert felt er:
Felt B1: BRA= 39 400 m^2
Felt B2: BRA= 28 300 m^2
Felt B3: BRA= 12 800 m^2
Felt B4: BRA= 15 500 m^2
Felt C: BRA= 26 000 m^2
Felt D1: BRA= 29 700 m^2
Felt D2: BRA= 43 100 m^2
Bebyggelse med boliger skal utformes som karrébebyggelse med varierte høyder der karréene åpnes mot tilliggende park. Ensidig vendte leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke. Eventuell svalgangsløsning skal inkludere private soner ved leilighetene, og gangsone skal være i god avstand (minimum 1,0 meter) til yttervegg. Eventuelle svalganger skal integreres i fasadene, og materialbruk i svalgangene skal være av samme kvalitet som i bygget for øvrig. Ved boligbebyggelse i 1. etasje mot felt G1 og G2 skal det etableres en privat utesone i feltet for bebyggelse og anlegg. I felt B2, B4, D1 og D2 skal det sikres gode forbindelser med universell utforming fra boligenes felles uteareal til tilliggende parker. I felt B2, D1 og D2 skal det gjennom hvert felt etableres minst én gangpassasje på minimum 10 meter bredde på terrengnivå i tilnærmet nord-sør-retning. I felt B4 skal det gjennom feltet etableres minst én gangpassasje på minimum 6 meter bredde og minimum 4,5 meter fri høyde på terrengnivå i tilnærmet øst-vestlig retning. Det skal opparbeides til sammen minst 400 m^2 utendørs oppholdsarealer i felt C, tilrettelagt for allmennheten. I felt C skal atkomst til jernbanens signalanlegg sikres over feltet. I felt D2 skal det plantes trær langs kjørevei S2. Ved etablering av offentlig eller privat tjenesteyting og forretninger med henvendelse mot kjørevei S2, skal det etableres mindre oppholdsarealer i tilknytning til inngangene.

§ 6 Felt B5 - kontor/ industri/ lager/ annen næring (datasentral)
Maksimal utnyttelse er 19 100 m^2 BRA.

§ 7 Felt B6 og B7 - Vertikalnivå 1
<u>7.1 B6 Annen næring – datasentral / energianlegg</u>
Anleggene tillates etablert under park G1. Maksimum overkant takkonstruksjon er 1 meter under terreng. Anleggene skal utformes slik at de ikke er i strid med overliggende park i vertikalnivå 2.

<u>7.2 B7 Sentrumsformål (kulvert) / energianlegg</u>
Kjørekulvert mellom kjellere i felt D1 og D2 samt energianlegg tillates etablert under park G2. Maksimum overkant takkonstruksjon er 1 meter under terreng. Anleggene skal utformes slik at de ikke er i strid med overliggende park i vertikalnivå 2.

§ 8 Felt D3 - offentlig eller privat tjenesteyting
Maksimal utnyttelse er 2 000 m^2 BRA.

§ 9 Felt D4 - offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/lager/idrettsstadion (flerbrukshall)
Maksimal utnyttelse er 32 600 m^2 BRA. Ved innpassing av barne- og/eller ungdomsskole er maksimal tillatt utnyttelse 15 000 m^2 BRA. Før rammetillatelse kan gis for utbygging av felt D4, må det foreligge en avklaring om kommunen ønsker å etablere barne- og/eller ungdomsskole i dette feltet. Det skal opparbeides til sammen minst 400 m^2 utendørs oppholdsarealer i feltet, tilrettelagt for allmennheten. Det skal i feltet plantes trær langs kjørevei S2.

§ 10 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:500 for den ubebygde delen av det enkelte felt samt grøntarealer og felles uteoppholdsarealer på tak / lokk.
Utomhusplanen med vedlegg skal vise:
- sammenhengen med og avgrensningen av tilliggende offentlige/ allment tilgjengelige arealer.
- eksisterende og nye terrenghøyder, vegetasjon, forstøtningsmurer, trapper.
- eventuell nødvendig støyskjerming.
- gangarealer, anlegg for aktivitet og opphold, barnehages utearealer.
- møblering, belysning og sykkelparkering.
- hvordan universell utforming er ivaretatt.
- håndtering av overvann.
- tilgjengelighet for redningsbil og avfallshåndtering.

For bebyggelse som inneholder boliger skal det også redegjøres for hvordan krav til utearealer ivaretas jamfør § 3.7. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal etableres samtidig med utbygging av det enkelte felt og være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt. Håndtering av overvann skal i størst mulig grad løses ved åpne løsninger som kan tilføre grønt- og parkområdene blågrønne kvaliteter.

§ 11 Samferdselsanlegg
11.1 Offentlige samferdselsanlegg
Byggeplan for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av Bymiljøetaten før rammetillatelse gis. Ulvenveien og Standardveien skal være offentlige. Ulvenveien skal opparbeides med trerekker i annen veigrunn og trær på fortau. Standardveien skal opparbeides med trerekke i annen veigrunn. Kjørevei S2 med fortau skal være offentlig. Torg S4 skal være offentlig. Gatetun S5, S6 og S7 skal være offentlige. Torg og gatetun skal gis en helhetlig og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplanting og belysning. Det skal plantes trær. Gatetun skal utformes slik at gående og syklende prioriteres og biltrafikken holder lav fart. Minimum 25 % av arealet i gatetunene skal opparbeides som oppholds- og aktivitetsarealer. Gatetun S6 og S7 skal utformes slik at gjennomkjøring hindres. Felt S9 (nivå 1, 2 og 3): I feltet skal opparbeides planfri kryssing av Alnabanen med offentlig gang- /sykkelvei med minimum 3 meter bredde. Hvis den etableres som undergang, skal det være minimum 3 meter fri høyde under Alnabanen. Areal som ikke benyttes til samferdselsanlegg skal opparbeides parkmessig.

11.2 Felles samferdselsanlegg
Alle felles samferdselsanlegg skal være allment tilgjengelige. Ved søknad om tiltak skal det vedlegges byggeplan og detaljtegning som viser veiprofil, kanting og beplantning. Vei S1 skal være felles for felt B4 og B5. Det skal opparbeides fortau. Kjørevei S11 med fortau skal være felles for gnr. 131 bnr. 28, 29 og 107. Torg S3 skal være felles for alle bebyggelsesfeltene i planområdet. Gatetun S8 skal være felles for felt D1, D2, D3 og D4. Torg og gatetun skal gis en helhetlig og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplanting og belysning. Det skal plantes trær. Gatetun skal utformes slik at gående og syklende prioriteres og biltrafikken holder lav fart. Minimum 25 % av arealet i gatetunet

skal opparbeides som oppholds- og aktivitetsarealer. Gangareal S10 og annen veigrunn langs Alnabanen skal være felles for felt D1, D3 og D4. Kjøring med utrykningskjøretøy tillates. Annen veigrunn skal opparbeides parkmessig, det tillates støyskjerm. Det skal ved søknad vedlegges skjøtselsplan for trær i annen veigrunn langs Alnabanen.

11.3 Kjørevei (kulvert) i vertikalnivå 1

Kjørevei (kulvert) skal være felles for felt A, felt B1 samt gnr. 131 bnr. 1, 34, 91 og 93. Eksisterende kulvert under felt A, felt B1 og Standardveien skal sikres. Kulvertens rampe i felt B1 og atkomst fra Standardveien tillates ombygget.

§ 12 Grønnstruktur

12.1 Felles grønnstruktur G1 og G2

Park G1 skal være felles for felt B1, B2, B4. Park G2 skal være felles for D1, D2, D3 og D4. Parkene skal være allment tilgjengelig. Parkene skal opparbeides i henhold til godkjent landskapsplan. Forutsatt at det er 1 meter jordsmonn over overkant av takkonstruksjonen for beplantning av trær og busker, tillates anlegg under park, det vil si felt B6 og B7. Nødvendige nedganger til datasentral og energianlegg i felt B6 og B7 tillates over terreng. Parkene skal gis en helhetlig og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplanting og belysning. Det skal opparbeides gangforbindelse gjennom parkene. Det tillates balløkker, mindre isbane og skaterampe. Parkene skal ha oppholdsarealer med sittemøbler. Det skal beplantes med trær. Det skal etableres anlegg for lokal overvannshåndtering.

12.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur- park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200/ 1:500. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise gammelt terreng og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse og tilliggende samferdselsstruktur. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Grønnstruktur: park skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan før det gis midlertidig brukstillatelse for tilliggende felt jamfør rekkefølgebestemmelsene §17.

§ 13 Hensynssoner

13.1 Faresone høyspenningsanlegg H 370

Innenfor sone H370 kan det ikke oppføres bygninger eller permanente innretninger. Alle tiltak skal forelegges og godkjennes av ledningseier før igangsettingstillatelse gis.

§ 14 Miljøkrav

For alle tiltak i planområdet skal det for alle relevante miljøforhold tilstrebes høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

14.1 Støy

Anbefalte støygrenser for utendørs opphold i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/ 2012 tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter denne, skal legges til grunn for gjennomføring av planen på søknadstidspunktet. Alle leiligheter skal ha en stille side (maks L_{den} 60dBA). Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side, herunder skal minimum ett soverom ha vindu mot stille side. Det skal foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Nødvendige støyreduserende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Ved utbygging av barnehage i felt D3 og skole i felt D4 skal det etableres støyskjerming mot jernbanen.

14.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Lokal overvannsfordrøyning skal inngå i utforming av uteareale til boligene og grønnstruktur: park. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

14.3 Tiltak i grunnen

Resultat og dokumentasjon fra nærmere undersøkelser av geotekniske forhold med evt. nødvendige sikringstiltak skal foreligge før det gis rammetillatelse. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge en detaljert stabilitetsanalyse for hver byggegrop.

14.4 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energi- og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

14.5 Renovasjon

Det skal utarbeides plan for innsamling av avfall for det enkelte felt. Denne skal forelegges for Renovasjonsetaten før det gis rammetillatelse for nybygg.

§ 15 Forhold til jernbaneanlegg

For alle inngrep innenfor fastsatt byggegrense mot jernbanen skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge byggeplan og faseplaner som er godkjent av Jernbaneverket.

§ 16 Midlertidig anleggsområde

Anleggsområde i felt A tillates midlertidig brukt som anleggsområde for gjennomføring av rampe fra Ring 3. Når veianlegget er ferdigstilt trer permanent regulering på det aktuelle området i kraft.

§ 17 Rekkefølgekrav

Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt A og B1 for bebyggelse som gjør at 60 % av maksimal BRA for det aktuelle felt er etablert:

- skal Standardveien med rundkjøring i vest være opparbeidet i henhold til regulering og byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt B2, D1 og D2:

- skal Ulvenveien og rundkjøring i kryss med Standardveien være opparbeidet i henhold til regulering og byggeplan.

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i felt D1:

- skal planfri kryssing av Alnabanen til Kabelgata og tilliggende gatetun S5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til regulering og byggeplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt B1, B2, B3, B4, C, D1, D2, D3 og D4 skal følgende være opparbeidet:

- Tilliggende del av grønnstruktur: park
- Tilliggende del av torg og gatetun.
- Tilliggende regulert offentlig *og* felles samferdselsanlegg
- Uteoppholdsarealer tilhørende det enkelte byggetrinn

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse som gjør at det blir mer enn 400 boliger i planområdet, skal det være oppført minst 4 barnehageavdelinger i planområdet. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse som gjør at det blir mer enn 800 boliger i planområdet, skal det være oppført minst 8 barnehageavdelinger totalt i planområdet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.05.2015 sak 108. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.05.2015

Rune Raknes, bem.