



SALGSTRINN 2

# Ulven T borettslag



OBOS | ULVEN



## Innhold

Lett å trives. Lett å komme seg rundt.	4
Sykling fra Ulven	6
Salgssuksessen på Ulven fortsetter	8
Mulighetene er mange for dem som bor på Ulven	10
Andre kapittel i historien om nye Ulven	12
Kjøkkenet er boligens hjerte	14
Ha det på badet!	16
Smarte 2-roms med skyvevegg	18
Landskapsplan	20
Nærområdet	21
Etasjeplan	22
2-roms	51
3-roms	61
4-roms	74
5-roms	85
Finansiering	88
Leveransebeskrivelse	89
Salgsoppgave	96
Romskjema	102
Ny bolig? Smart å bo i borettslag	104
OBOS Bostart	106
Helt nytt	107



## Lett å trives. Lett å komme seg rundt.

T-banen på Økern er knutepunkt for både buss og bane, og tar deg raskt på kryss og tvers gjennom Oslo. Visste du at det bare tar 10 minutter med T-banen til Jernbanetorget?

I tillegg finnes det allerede flotte gang- og sykkelveier gjennom Ulven, slik at du kan trække, trille, jogge eller gå til både sentrum og skogen. Fra Ulven er det også kort avstand til inn- og utfartsveier til og fra Oslo.

Ulven er en del av Hovinbyen, som er prioritert som hovedutbyggingsområde i Oslo fram til 2030.



Illustrasjonsbilde, avvik kan forekomme.



Illustrasjonsbilde, avvik kan forekomme.





# Salgs- suksessen på Ulven fortsetter

Ulven T borettslag er det andre borettslaget på Ulven, og fortsettelsen på det som skal bli en helt ny bydel sentralt i Oslo. Interessen for de første boligene på Ulven var enorm. Over 250 leiligheter er allerede solgt! Nå tilbyr OBOS 168 nye leiligheter i det som snart skal bli Ulven T borettslag.

I tillegg til de etablerte skolene i nærheten er det også avsatt tomt til en ny skole i området.



Illustrasjonsbilde, avvik kan forekomme.



Illustrasjonsbilde, avvik kan forekomme.

# Mulighetene er mange for dem som bor på Ulven

Det vil ikke bare skje mye på Ulven i årene som kommer. Omkringliggende områder utvikles og fornyes i rask takt. Vålerengas nye Intility Arena med Vålerenga Kultur- og idrettspark, Vallhall idrettspark og treningssenter og Valle Hovin med skøytebane er bare fire minutter unna med sykkel.

Den korte avstanden til Hotell 33 gjør det lett å invitere mange gjester uten å måtte være bekymret for sengeplass. Du ordner fest hos deg på den flotte takterrassen, mens gjestene gjør seg klare på hotellrommet.

Lillomarka og Grefsenkleiva med attraktive turområder og anlegg for både sommer- og vinteraktiviteter er ikke langt unna. Etter hvert som bydelen vokser frem vil også nye tilbud vokse frem. Nye barnehager. Nye butikker. Nye spisesteder. Og nye fritidsaktiviteter.



Illustrasjonsbilde, avvik kan forekomme. Hvitevarer leveres ikke.

# Andre kapittel i historien om nye Ulven



Ulven T borettslag vil bestå av 168 flotte leiligheter i tillegg til 190 kvadratmeter med næringsarealer. De minste leilighetene er toroms på 36,5 kvadratmeter, og den største er en 4-roms på 127 kvm i 14. etasje.

Flere av de større leilighetene er tilrettelagt med utleiemulighet, og samtlige leiligheter har balkong eller markterrasse. Mange av de mindre toromsleilighetene leveres med en smart skyveveggsløsning, som gjør at man kan utvide stuen ved behov. Dette gir fleksibilitet og effektiv arealutnyttelse.

Leilighetene leveres med god standard for nye boliger. Unn deg litt egentid på ditt nye flislagte bad med varme i gulvet. Resterende rom får gulv med 14 mm 3-stavs parkett i hvit, mattlakkert eik, som gir leiligheten et lyst og delikat preg.

Veggene består av malt gips eller betong. Taket er i hvitmalt betong, bortsett fra gipsplater ved nedforet himling/innkassing.

Det legges opp til grønne utearealer med planter, trær og stauder. Det settes av eget område med dyrkingskasser, vanning, sykkelvask (inkl. pumpe, mekkestativ og verktøy). I Ulven T borettslag vil også alle oppgangene ha tilgang til felles takterrasser med sitteplasser, plantekasser og pergola.

Flere av leilighetene vil få mulighet til å kjøpe garasje plass i parkeringskjelleren i Ulven Park borettslag, som ligger rett ved. For å komme til parkeringskjelleren går man via torg og gatetun til Ulven Park borettslag hvor man benytter seg av en egen inngang.

I hus A er det planlagt en «work and living»-bolig. Denne er tilrettelagt for at en kunstner eller håndverker både kan bo og jobbe i, og skal leies ut av OBOS. Formålet er å skape hyggelig aktivitet mot gatetunet.

#### Leiligheter som inngår i salgstrinn 2:

2-roms: 43 stk. 36,5 - 44 kvm.

3-roms: 18 stk. 68 - 77,5 kvm.

4-roms: 24 stk. 84,5 - 127 kvm.

5-roms med utleiemulighet: 8 stk. 113 kvm.



# Kjøkkenet er boligens hjerte

Kjøkkenet er rommet som kan brukes til det meste og som knytter oss sammen i en travel hverdag. Her starter vi dagen over en kopp kaffe, lager middag sammen, snakker sammen, jobber og gjør lekser. Et godt kjøkken har en spesiell tiltrekningskraft – selv når en inviterer til fest ender mange av gjestene opp rundt kjøkkenbordet.

Som standard kjøkkeninnredning i Ulven T borettslag leveres HTH, Sigdal eller Norema eller tilsvarende kjøkken type hvit, glatt med fasede kanter. Kjøkkeninnredningens høyde er 2,1 meter.

I overskapet over komfyr er det avtrekkshette. Hvitevarer følger ikke med, men kan bestilles som tilvalg.

På innsiden av skapdørene festes det et flatt håndtak i børstet stål. Dørene på overskapene er håndtaksfrie med trykk-løsning. Både skuffer og skapdører leveres med demping.

Benkeplaten leveres i mørkgrå laminat med nedfelt kum. Veggen mellom under- og overskap males.

Åpningen mellom toppen på overskapene og himlingen skal tettes med en plate. Denne har enten samme overflate som kjøkkenet eller samme overflate som veggene.

For deg som er tidlig ute vil du få mulighet for å kjøpe tilvalg og sette ditt eget preg på leiligheten. Dette gjelder i en begrenset periode. Det vil være mulighet for å gjøre tilvalg på kjøkken, bad, parkett, maling av vegger osv.



Illustrasjonsbilde, avvik kan forekomme. Hvitevarer leveres ikke.





Illustrasjonsbilde, avvik kan forekomme. Hvitevarer leveres ikke. Ulike leiligheter har ulike bad.



# Ha det på badet!

Baderommet skal være en god blanding av komfort og funksjon. Her skal vi kunne skjemme oss bort med litt fortjent egentid, samtidig som rommet må kunne håndtere både klesvask og bleieskift.

I Ulven T borettslag leveres badene med gulvvarme samt grå 10x10 cm gulvfliser i dusjen og 20x20 cm fliser på øvrig gulvflate. På veggene vil det være hvite fliser i 40x20 cm.

De fleste badene leveres med underskap med to matte, hvite håndtaksfrie skuffer. Noen av badene har underskap med dører. Det leveres heldekkende vask. Speil har samme bredde som underskap, med belysning over. I taket monteres downlights.

WC har innebygget cisterne. Dusjhjørnet har innadslående glassdører. Veggknagger og toalettholder er standard.



## Smarte 2-roms med skyvevegg

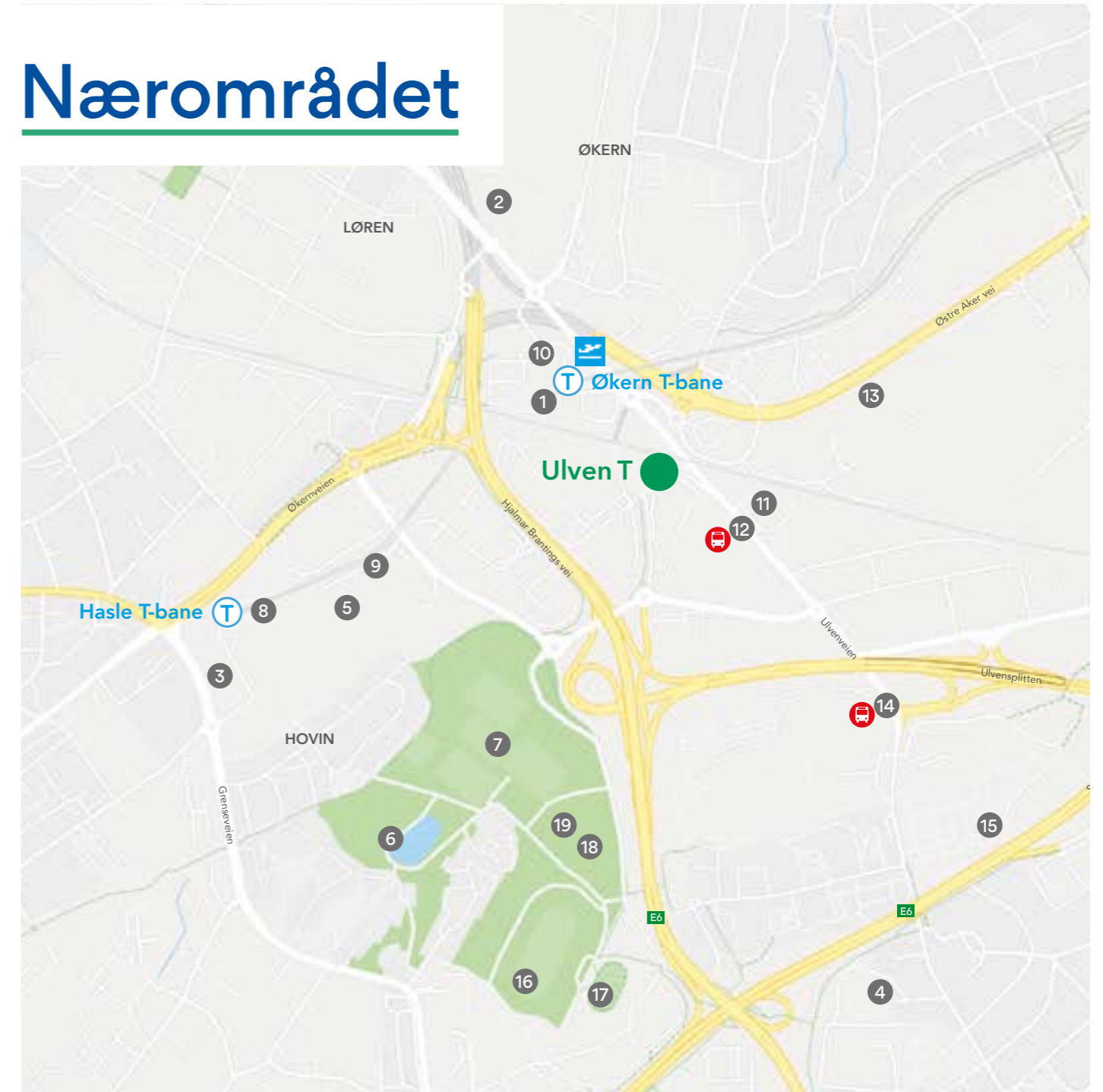
Flere av 2-roms leilighetene har praktiske skyvegger, som gjør det enkelt å både åpne og avgrense rom etter behov. Skap et skille mellom stue og kontor for å få arbeidsro. Eller et skille mellom stue og soverom for nattero. Eller dra veggene til side for å få plass til langbordet, middagsgjestene og dansegulvet.

Skyveveggene gir boligen fleksibilitet og muligheter. Privatliv, arbeidsro eller sosialt - du bestemmer.

# Landskapsplan



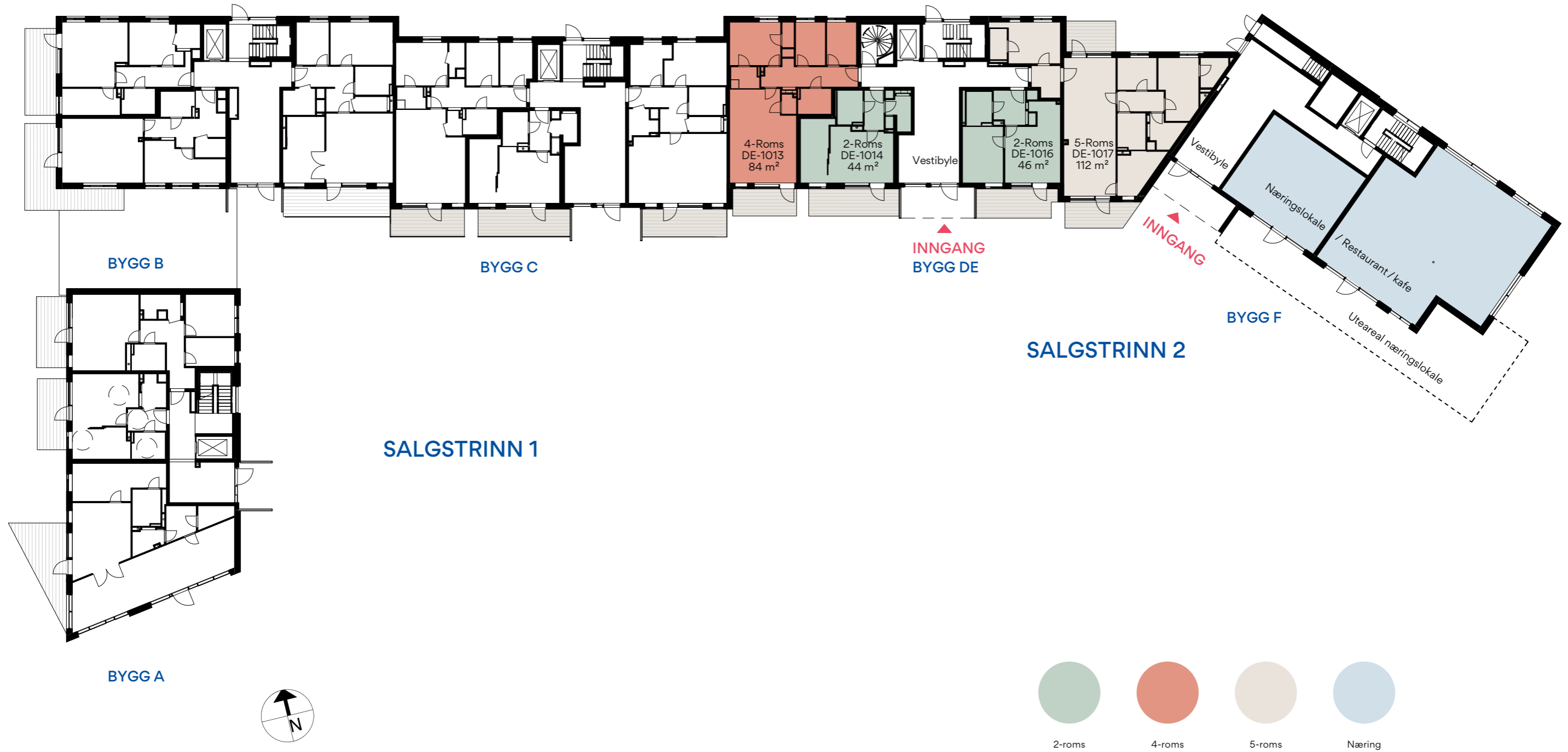
# Nærområdet



- |                           |                             |   |
|---------------------------|-----------------------------|---|
| 1 Økern T-bane / Flybuss  | 8 Teglverket skole          | 15 Østre Aker kirke                                 |
| 2 Løren skole             | 9 Tennishall                | 16 Valle Hovin                                      |
| 3 Hasle Torg              | 10 Økernsenteret            | 17 Intility arena                                   |
| 4 Teisenparken Barnehage  | 11 Kiwi Ulven               | 18 Vallhall innendørs fotballhall/<br>konsertlokale |
| 5 Hasle barnehage         | 12 Buss Ulven torg: 23, 24  | 19 Vallhall Arena                                   |
| 6 Hovindammen park        | 13 Kuben videregående skole |   |
| 7 Valle Hovin idrettspark | 14 Buss: 68, 100            |   |

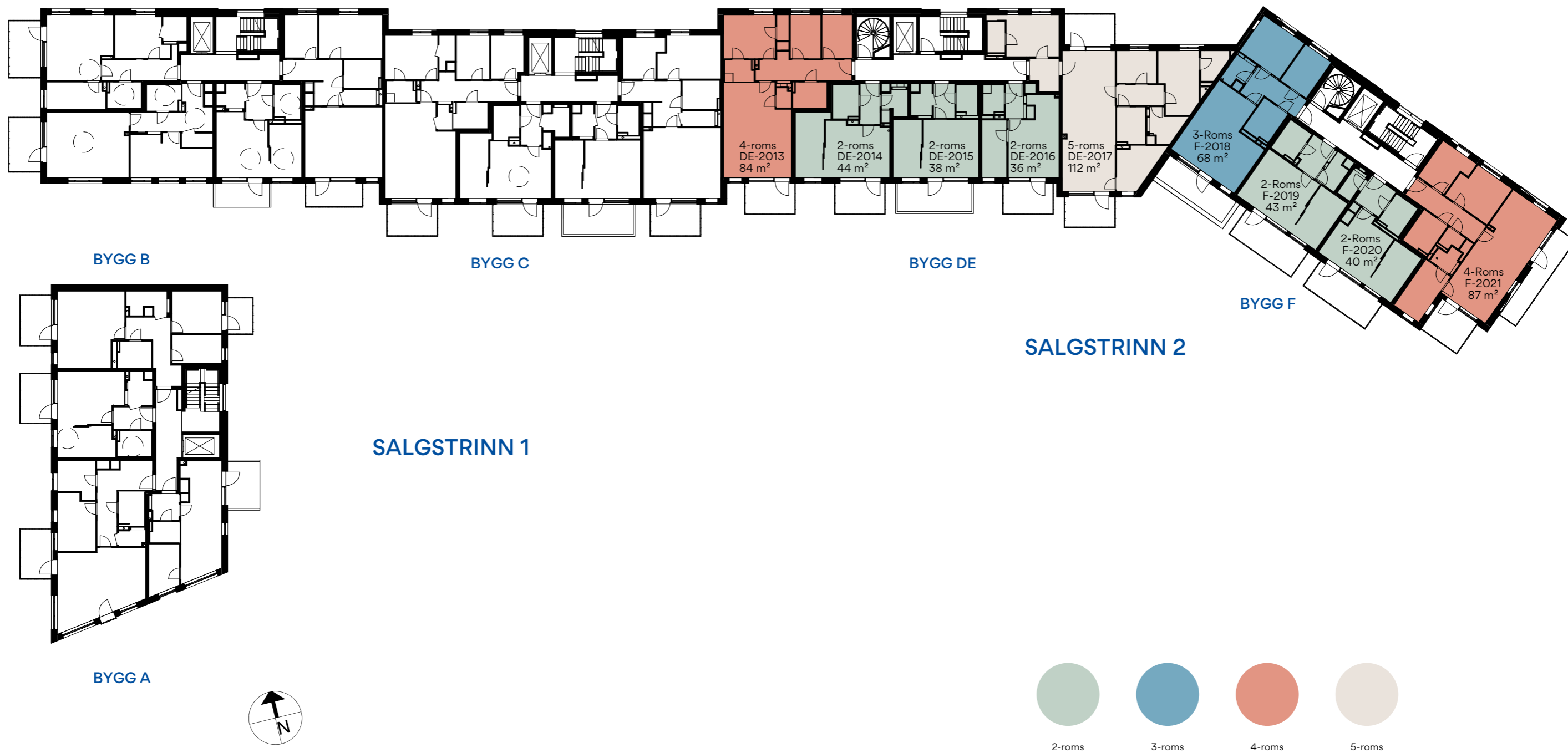
# Etasjeplan: 1

Prospektet for andre salgstrinn inneholder kun etasjeplanene til og med 14. etasje i Bygg DE og F.



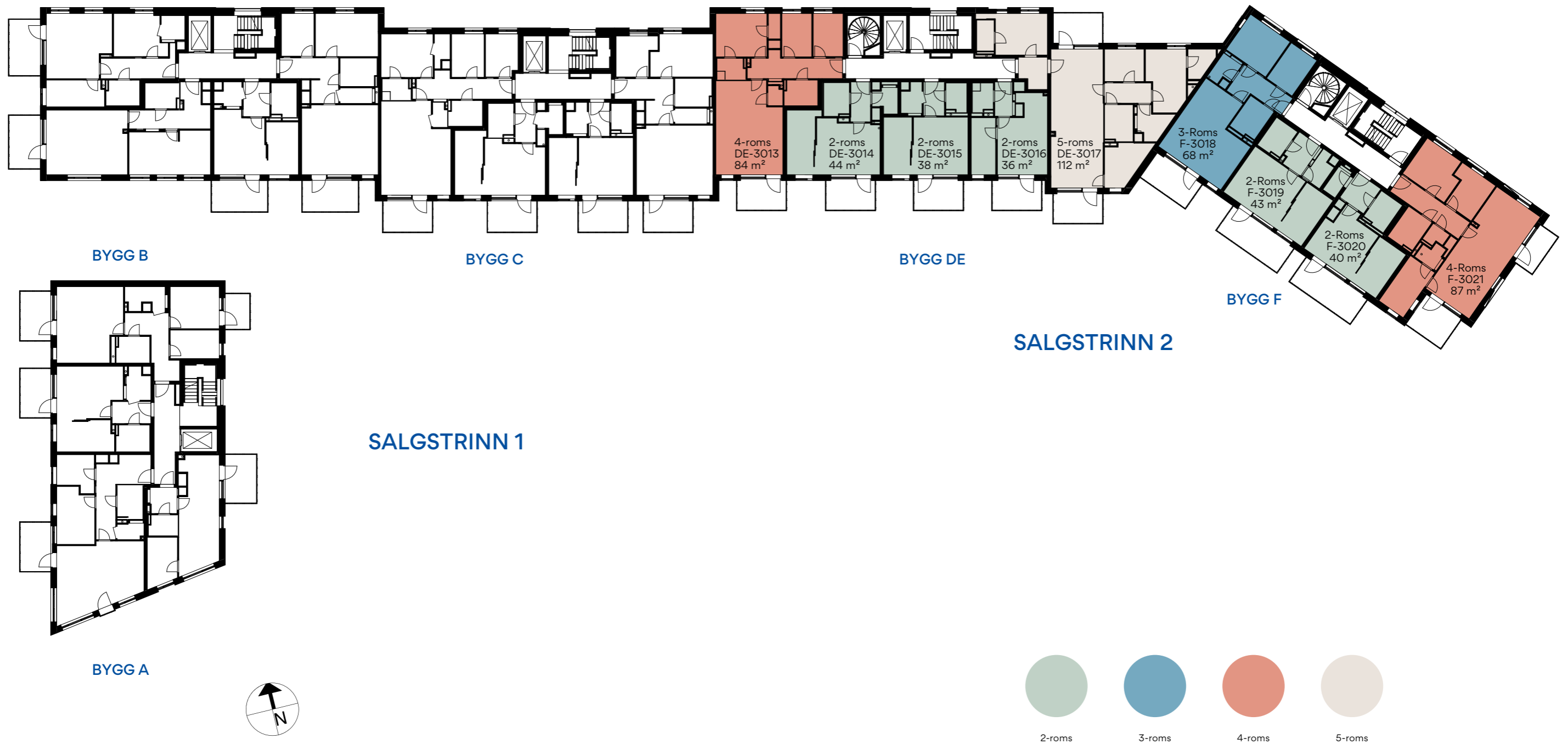
# Etasjeplan: 2

Prospektet for andre salgstrinn inneholder kun etasjeplanene til og med 14. etasje i Bygg DE og F.



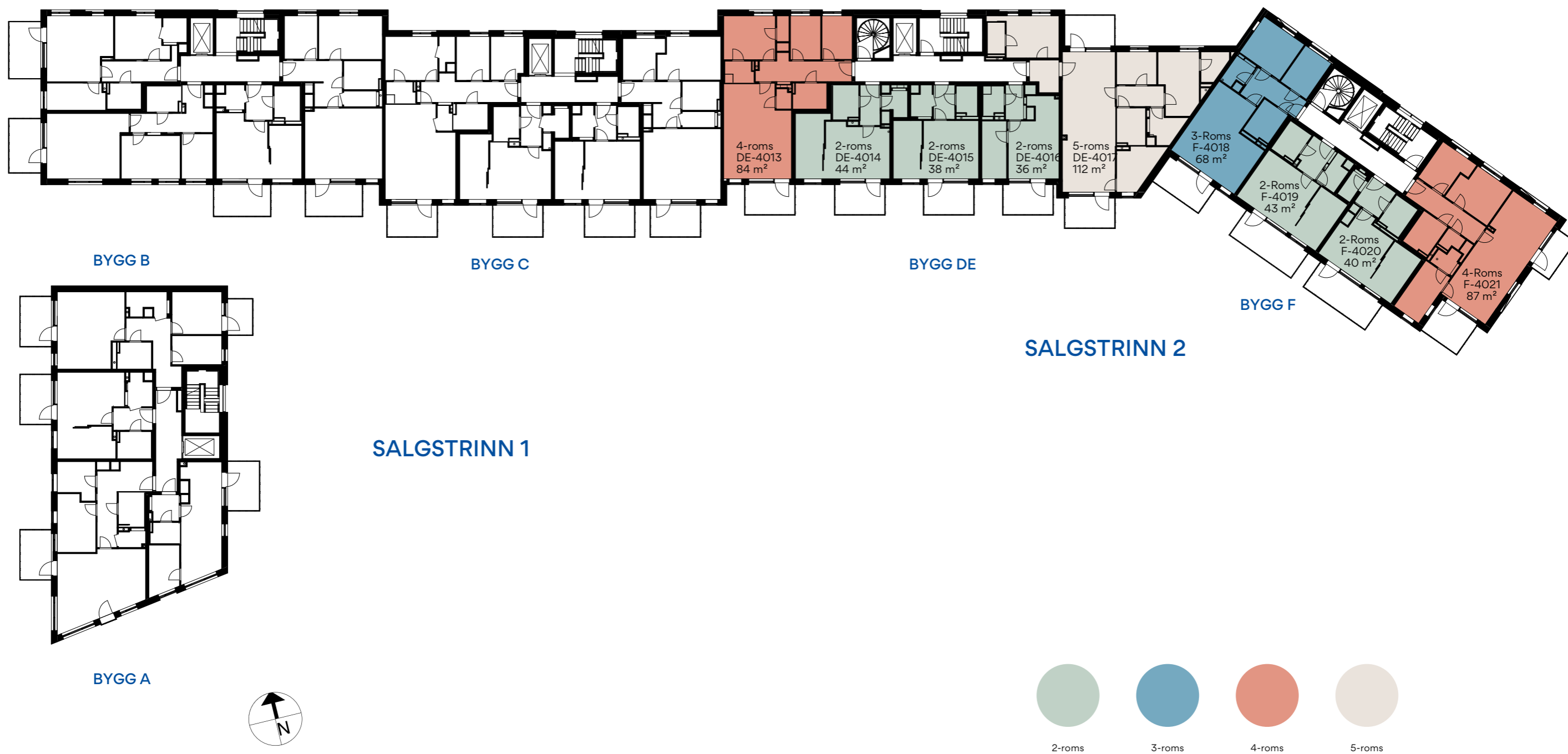
# Etasjeplan: 3

Prospektet for andre salgstrinn inneholder kun etasjeplanene til og med 14. etasje i Bygg DE og F.



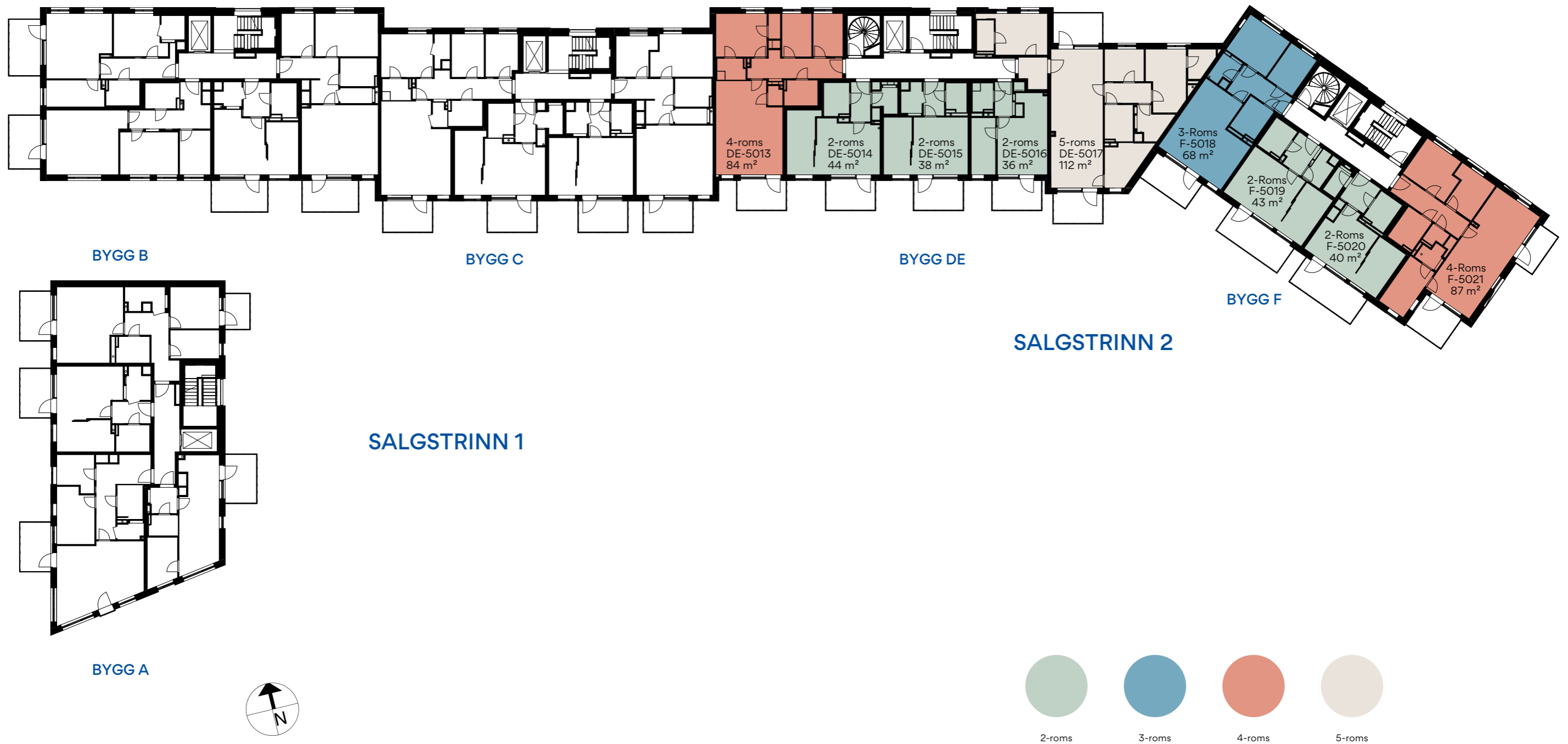
# Etasjeplan: 4

Prospektet for andre salgstrinn inneholder kun etasjeplanene til og med 14. etasje i Bygg DE og F.



# Etasjeplan: 5

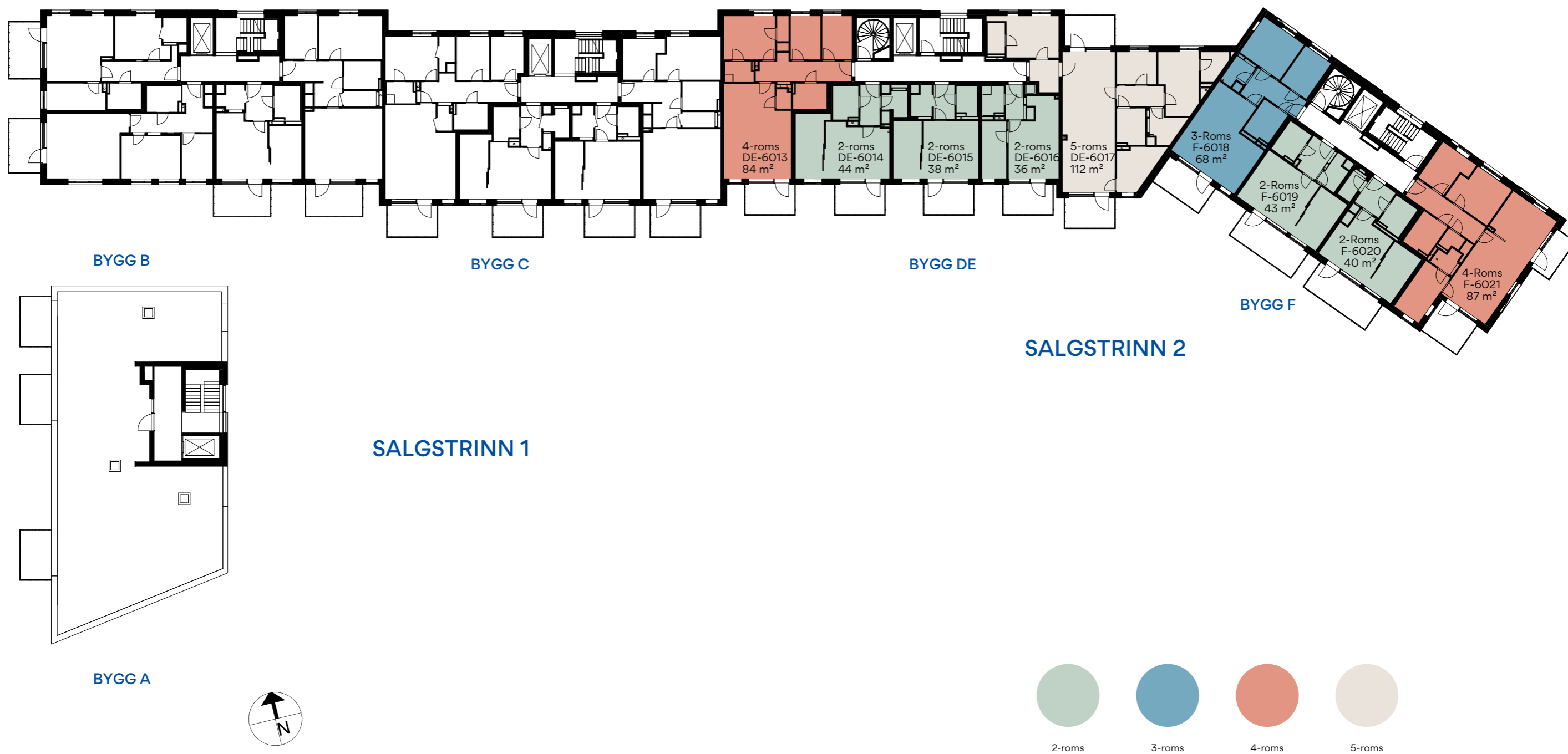
Prospektet for andre salgstrinn inneholder kun etasjeplanene til og med 14. etasje i Bygg DE og F.





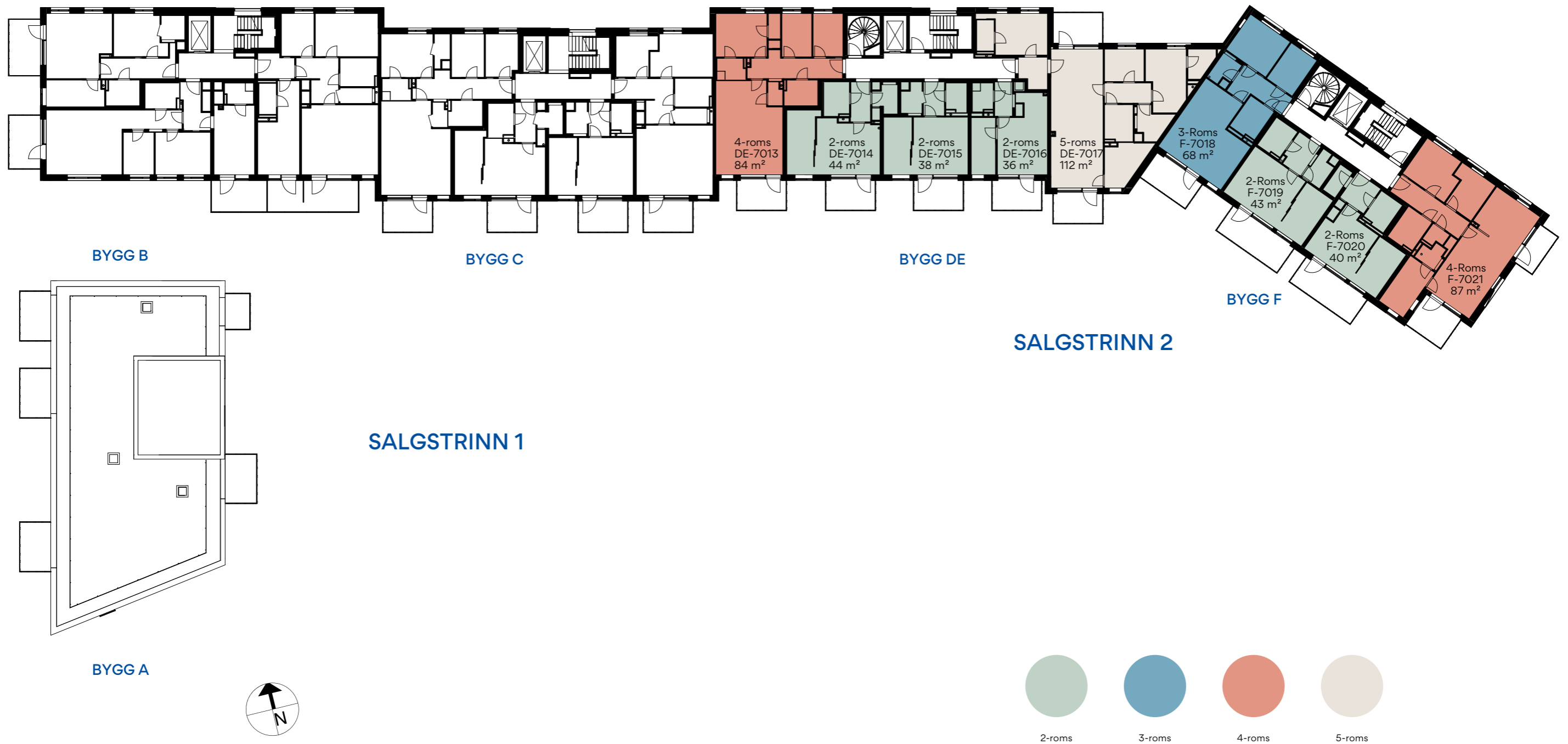
# Etasjeplan: 6

Prospektet for andre salgstrinn inneholder kun etasjeplanene til og med 14. etasje i Bygg DE og F.



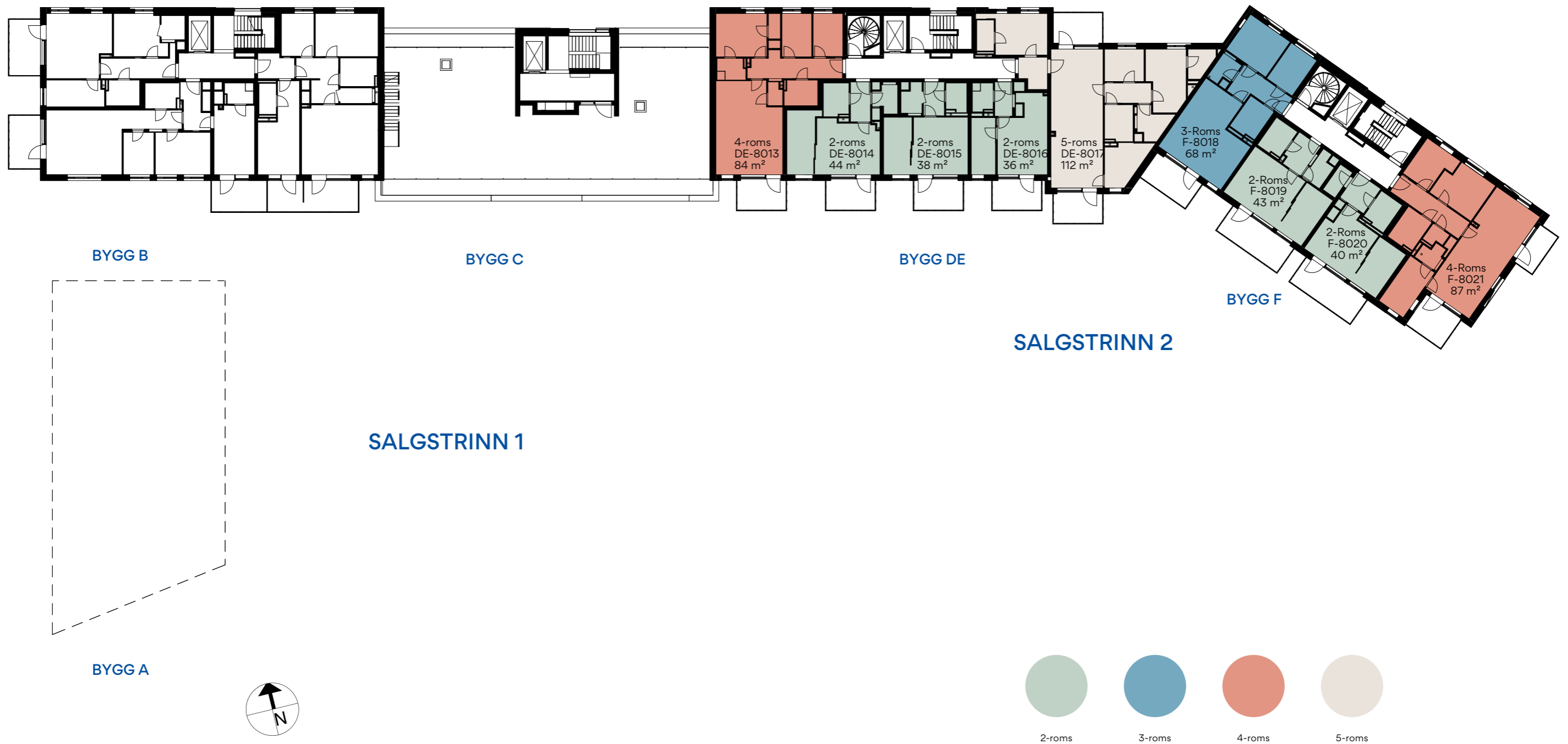
# Etasjeplan: 7

Prospektet for andre salgstrinn inneholder kun etasjeplanene til og med 14. etasje i Bygg DE og F.



# Etasjeplan: 8

Prospektet for andre salgstrinn inneholder kun etasjeplanene til og med 14. etasje i Bygg DE og F.



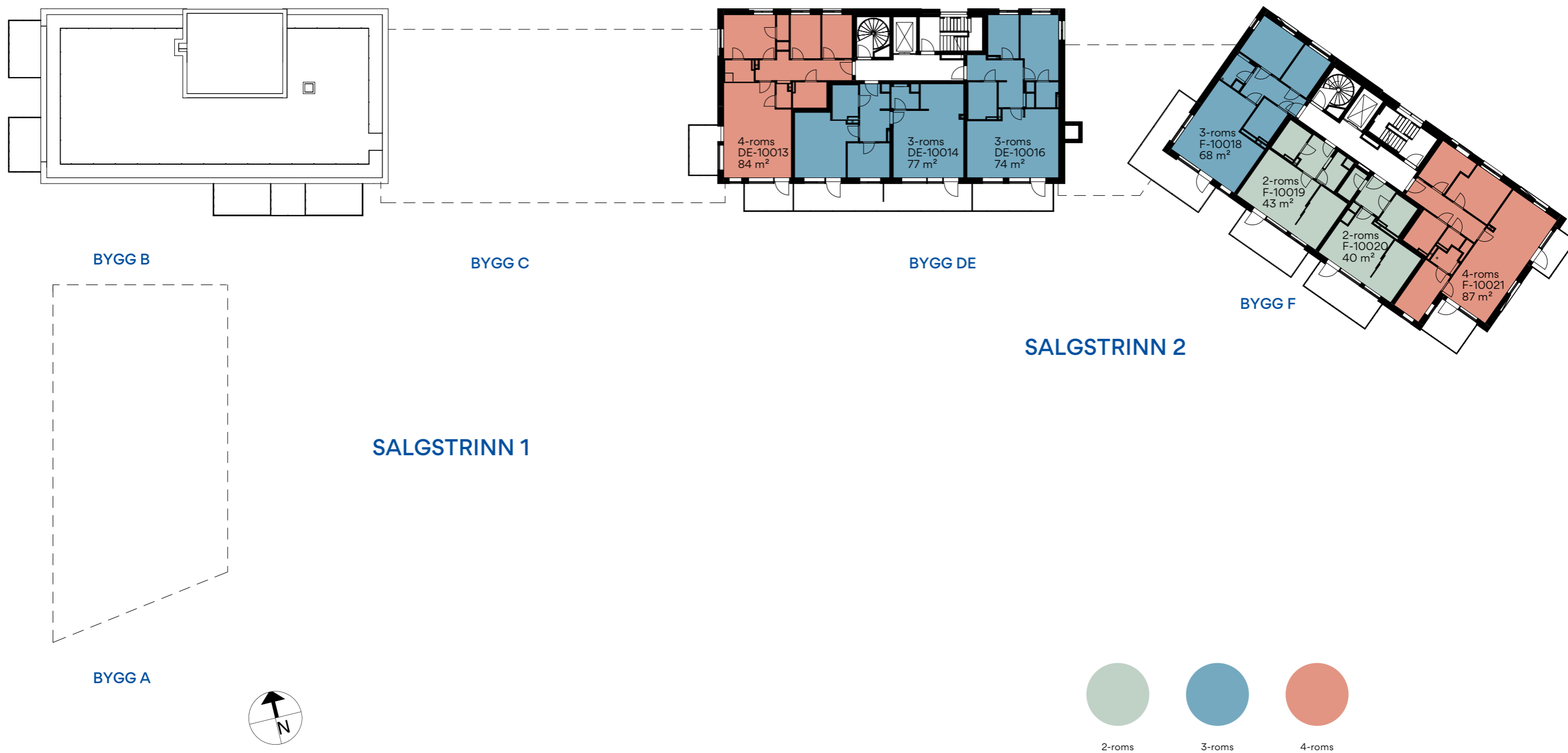
# Etasjeplan: 9

Prospektet for andre salgstrinn inneholder kun etasjeplanene til og med 14. etasje i Bygg DE og F.



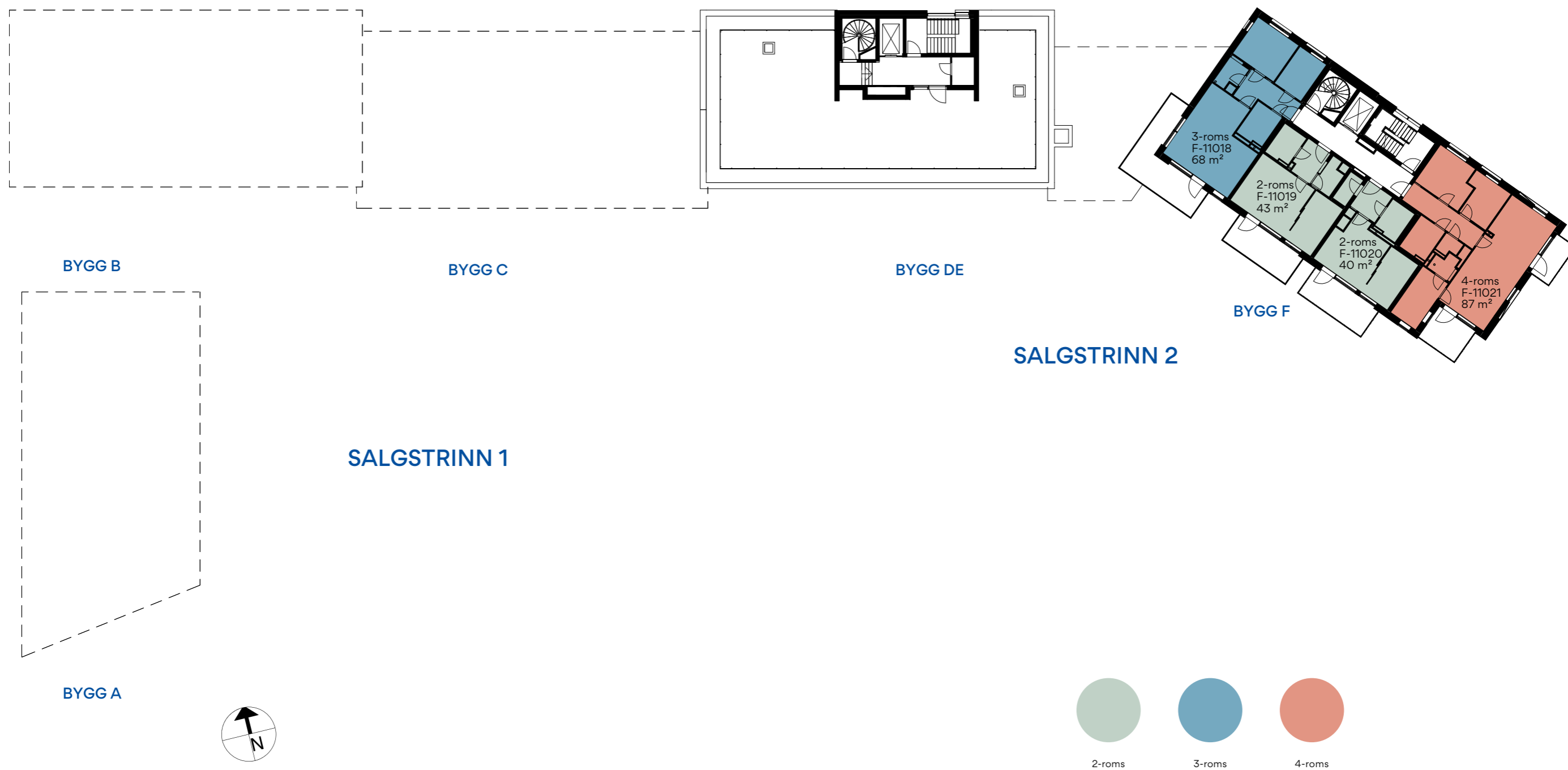
# Etasjeplan: 10

Prospektet for andre salgstrinn inneholder kun etasjeplanene til og med 14. etasje i Bygg DE og F.



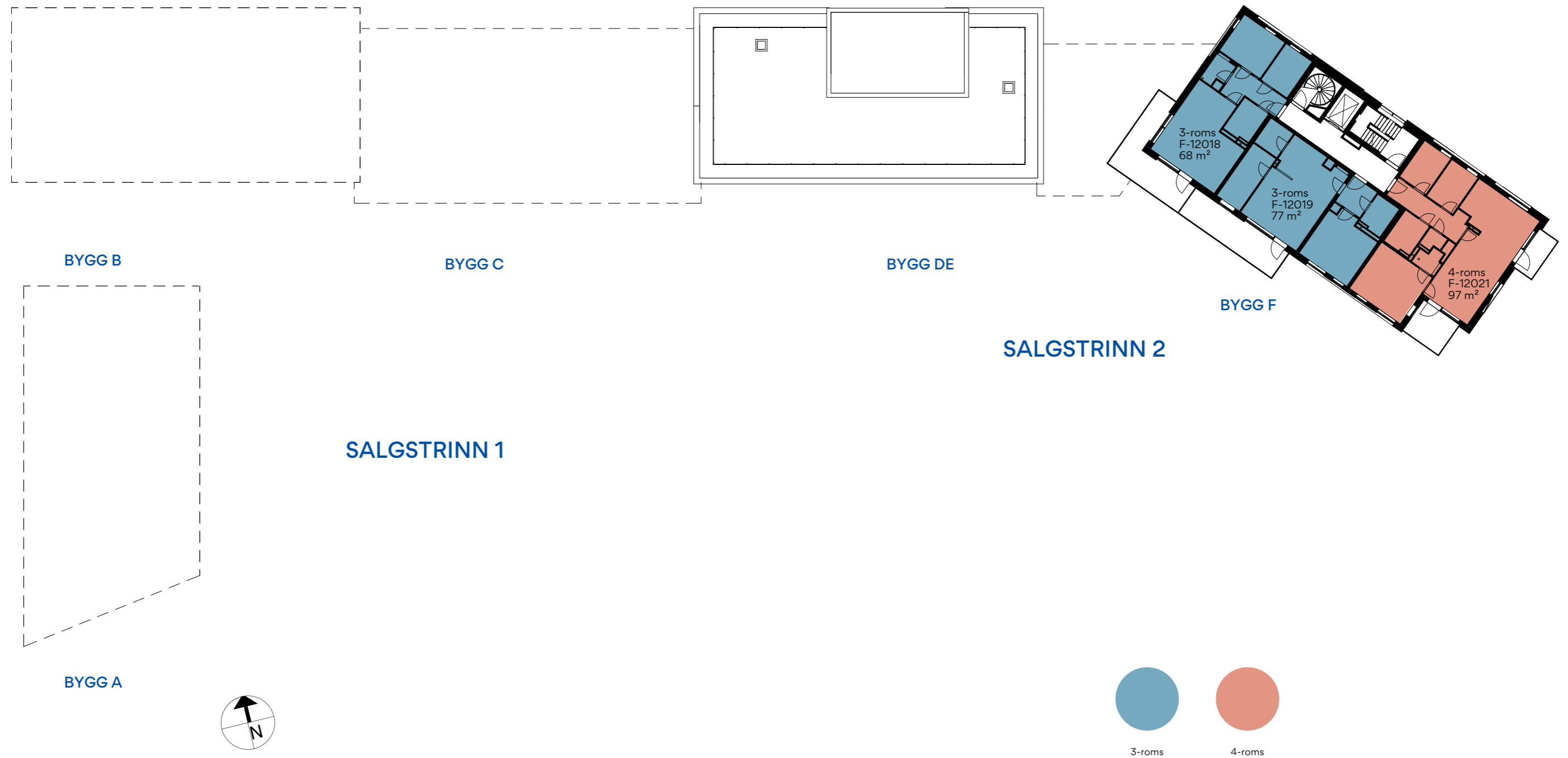
# Etasjeplan: 11

Prospektet for andre salgstrinn inneholder kun etasjeplanene til og med 14. etasje i Bygg DE og F.



# Etasjeplan: 12

Prospektet for andre salgstrinn inneholder kun etasjeplanene til og med 14. etasje i Bygg DE og F.



# Etasjeplan: 13

Prospektet for andre salgstrinn inneholder kun etasjeplanene til og med 14. etasje i Bygg DE og F.





# Etasjeplan: 14

Prospektet for andre salgstrinn inneholder kun etasjeplanene til og med 14. etasje i Bygg DE og F.

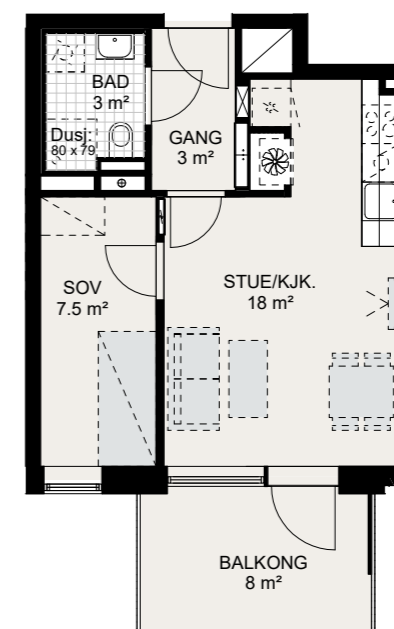




## LEILIGHETSPLAN

# 2-roms 36 kvm

Leilighetsnr:	DE-2016, DE-3016, DE-4016, DE-5016, DE-6016, DE-7016, DE-8016
Hus:	DE
BRA:	36 kvm
P-rom:	35 kvm
Uteplass/balkong:	8 kvm
Etasje:	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8



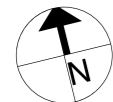
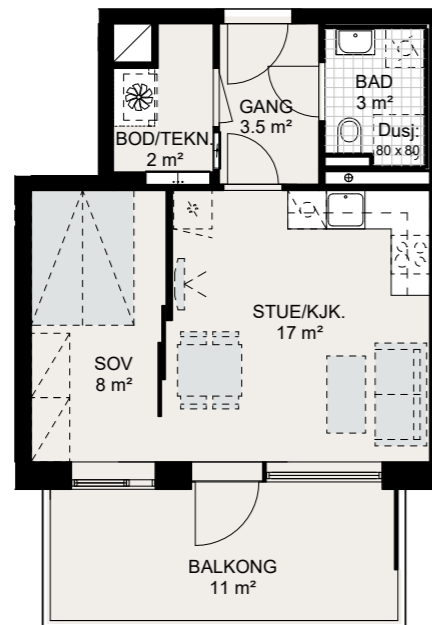
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 2-roms 38 kvm

Leilighetsnr: DE-2015  
 Hus: DE  
 BRA: 38 kvm  
 P-rom: 34 kvm  
 Uteplass/balkong: 11 kvm  
 Etasje: 2



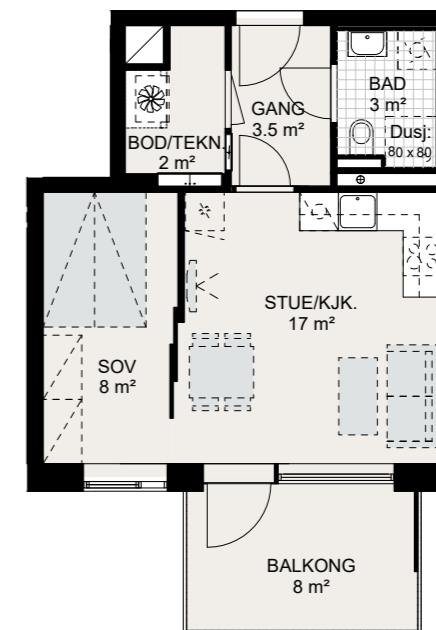
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 2-roms 38 kvm

Leilighetsnr: DE-3015, DE-4015, DE-5015, DE-6015, DE-7015, DE-8015  
 Hus: DE  
 BRA: 38 kvm  
 P-rom: 34 kvm  
 Uteplass/balkong: 8 kvm  
 Etasje: 3, 4, 5, 6, 7, 8



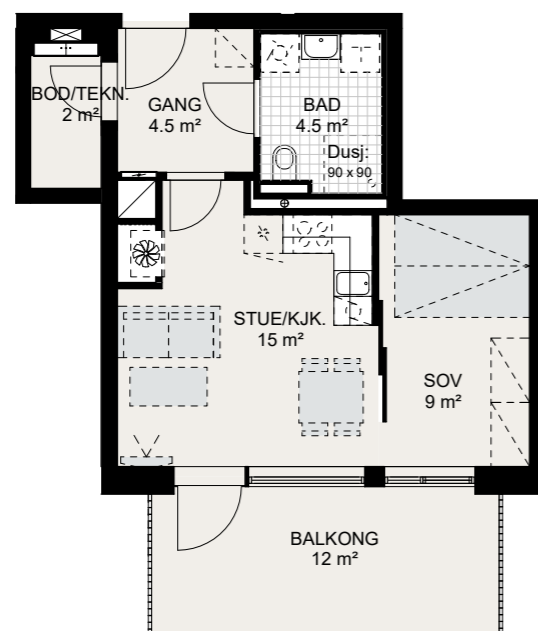
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 2-roms 40 kvm

Leilighetsnr:	F-2020, F-3020, F-4020, F-5020, F-6020, F-7020, F-8020, F-9020, F-10020, F-11020
Hus:	F
BRA:	40 kvm
P-rom:	36 kvm
Uteplass/balkong:	12 kvm
Etasje:	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11



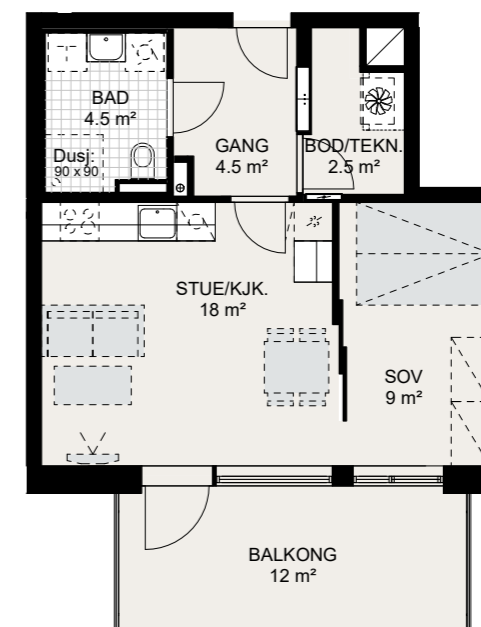
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 2-roms 43 kvm

Leilighetsnr:	F-10019, F-11019
Hus:	F
BRA:	43 kvm
P-rom:	39 kvm
Uteplass/balkong:	12 kvm
Etasje:	10, 11



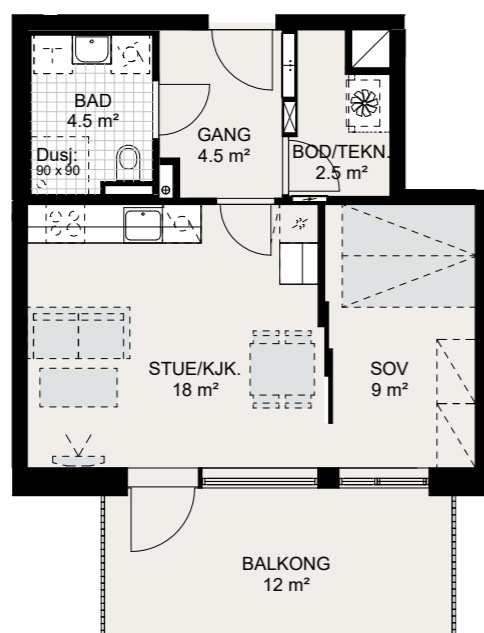
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 2-roms 43 kvm

Leilighetsnr:	F-2019, F-3019, F-4019, F-5019, F-6019, F-7019, F-8019, F-9019
Hus:	F
BRA:	43 kvm
P-rom:	39 kvm
Uteplass/balkong:	12 kvm
Etasje:	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9



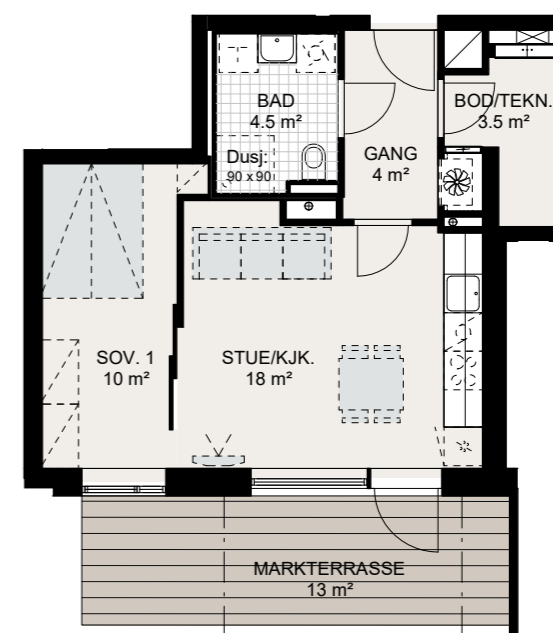
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 2-roms 44 kvm

Leilighetsnr:	DE-1014
Hus:	DE
BRA:	44 kvm
P-rom:	39 kvm
Uteplass/balkong:	13 kvm
Etasje:	1



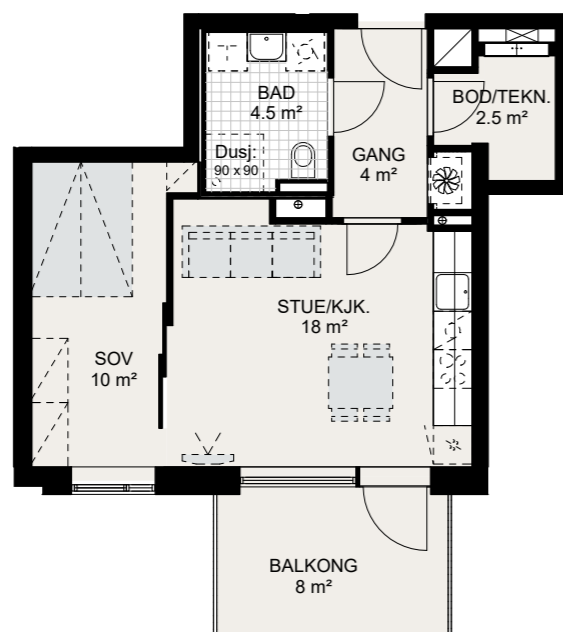
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 2-roms 44 kvm

Leilighetsnr:	DE-2014, DE-3014, DE-4014, DE-5014, DE-6014, DE-7014, DE-8014
Hus:	DE
BRA:	44 kvm
P-rom:	39 kvm
Uteplass/balkong:	8 kvm
Etasje:	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8



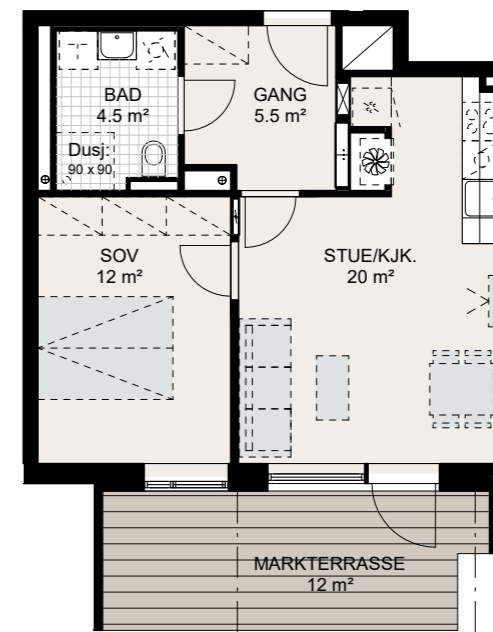
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 2-roms 46 kvm

Leilighetsnr:	DE-1016
Hus:	DE
BRA:	46 kvm
P-rom:	45 kvm
Uteplass/balkong:	12 kvm
Etasje:	1



Se etasjeplan for plassering.

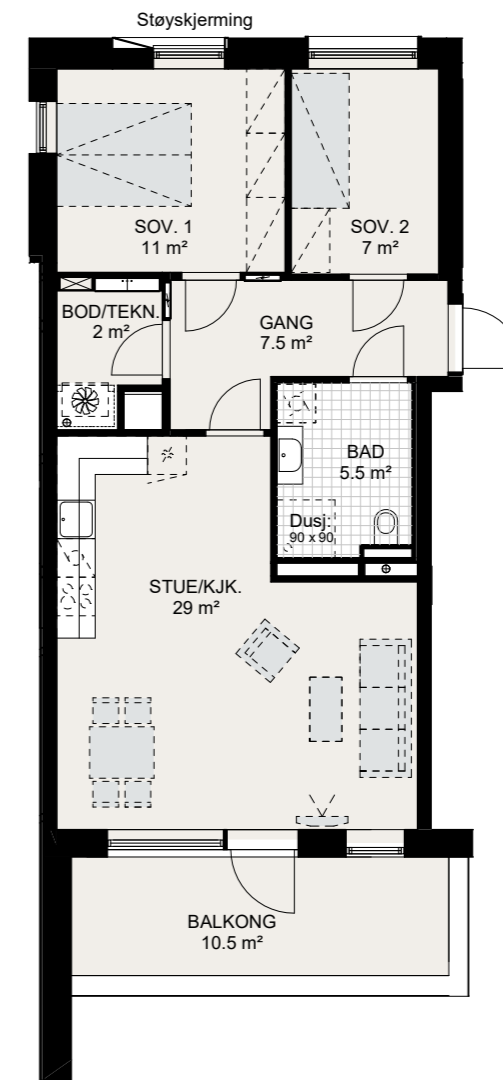




## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms 68 kvm

Leilighetsnr:	F-2018
Hus:	F
BRA:	68 kvm
P-rom:	64 kvm
Uteplass/balkong:	10,5 kvm
Etasje:	2



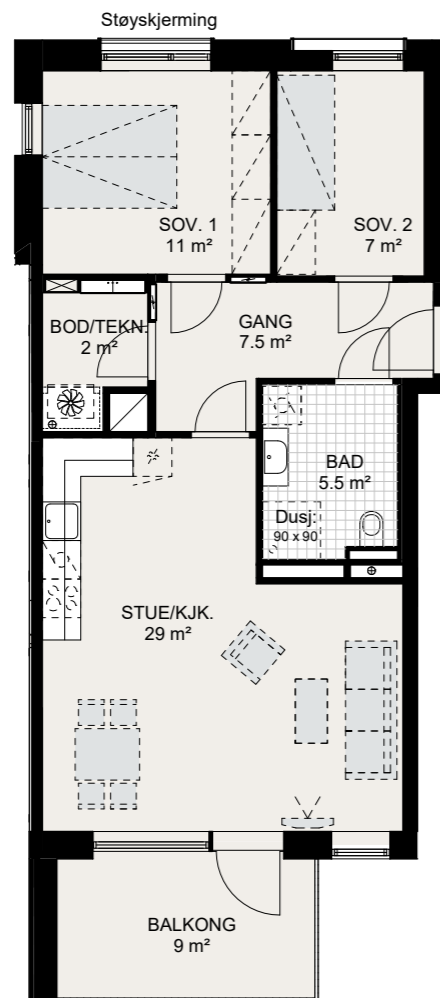
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms 68 kvm

Leilighetsnr: F-3018, F-5018, F-7018  
 Hus: F  
 BRA: 68 kvm  
 P-rom: 64 kvm  
 Uteplass/balkong: 9 kvm  
 Etasje: 3, 5, 7



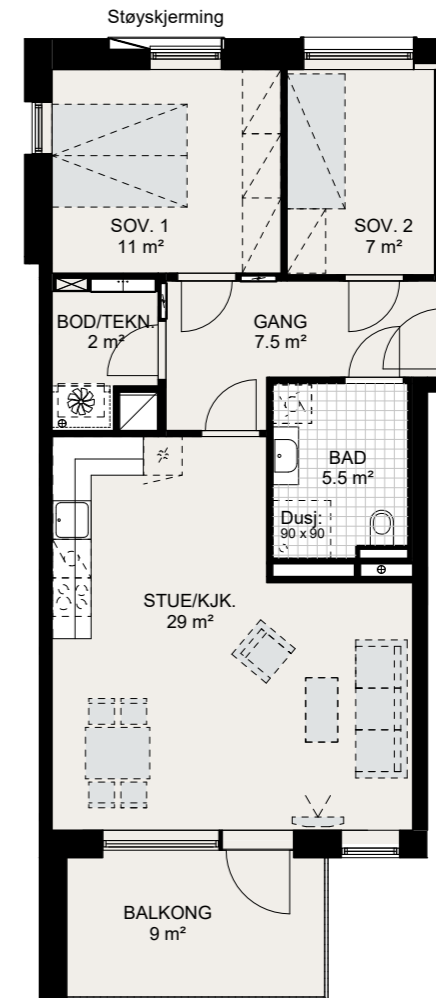
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms 68 kvm

Leilighetsnr: F-4018, F-6018, F-8018  
 Hus: F  
 BRA: 68 kvm  
 P-rom: 64 kvm  
 Uteplass/balkong: 9 kvm  
 Etasje: 4, 6, 8



Se etasjeplan for plassering.

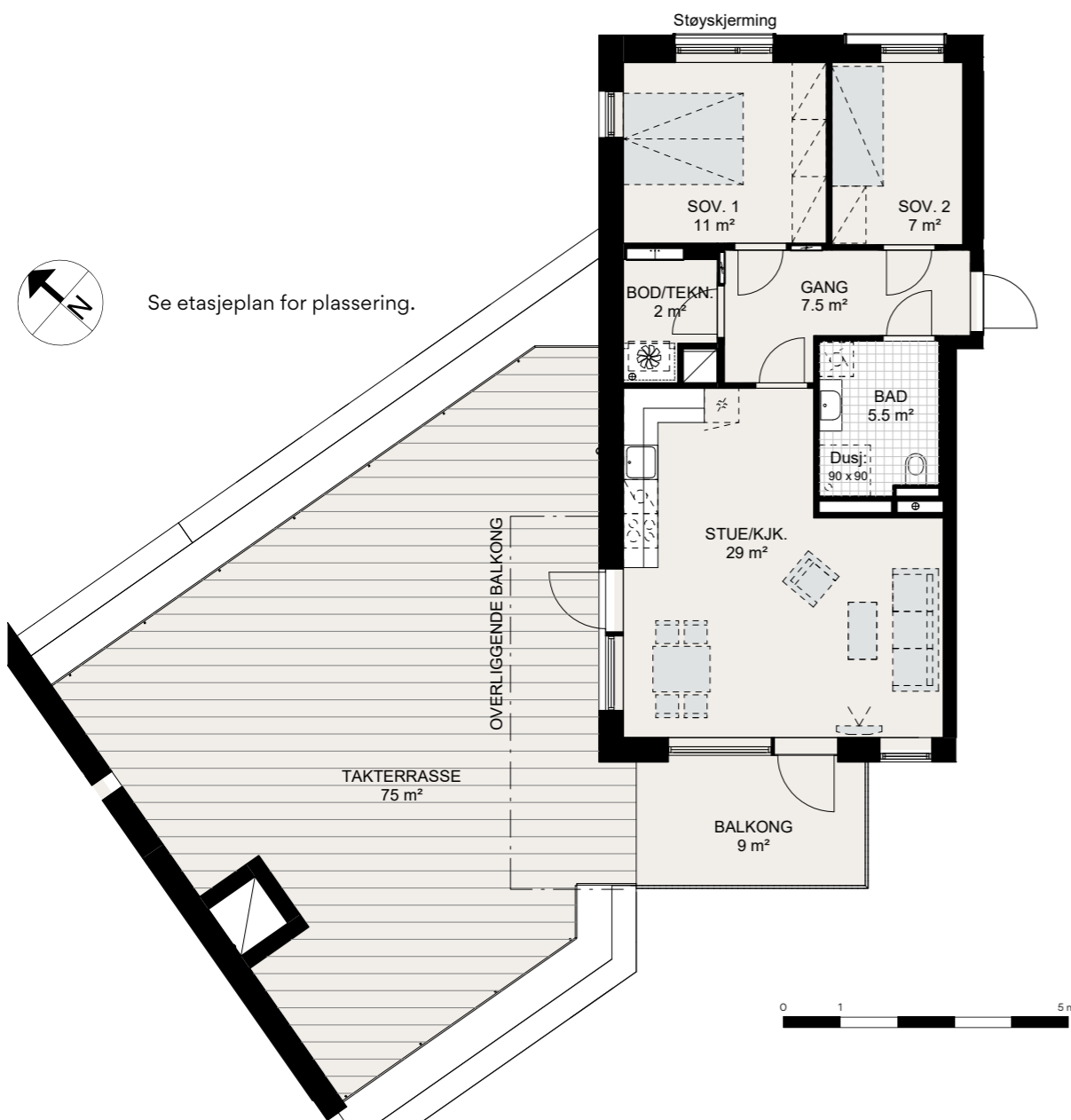




## LEILIGHETSPLAN

**3-roms 68 kvm**

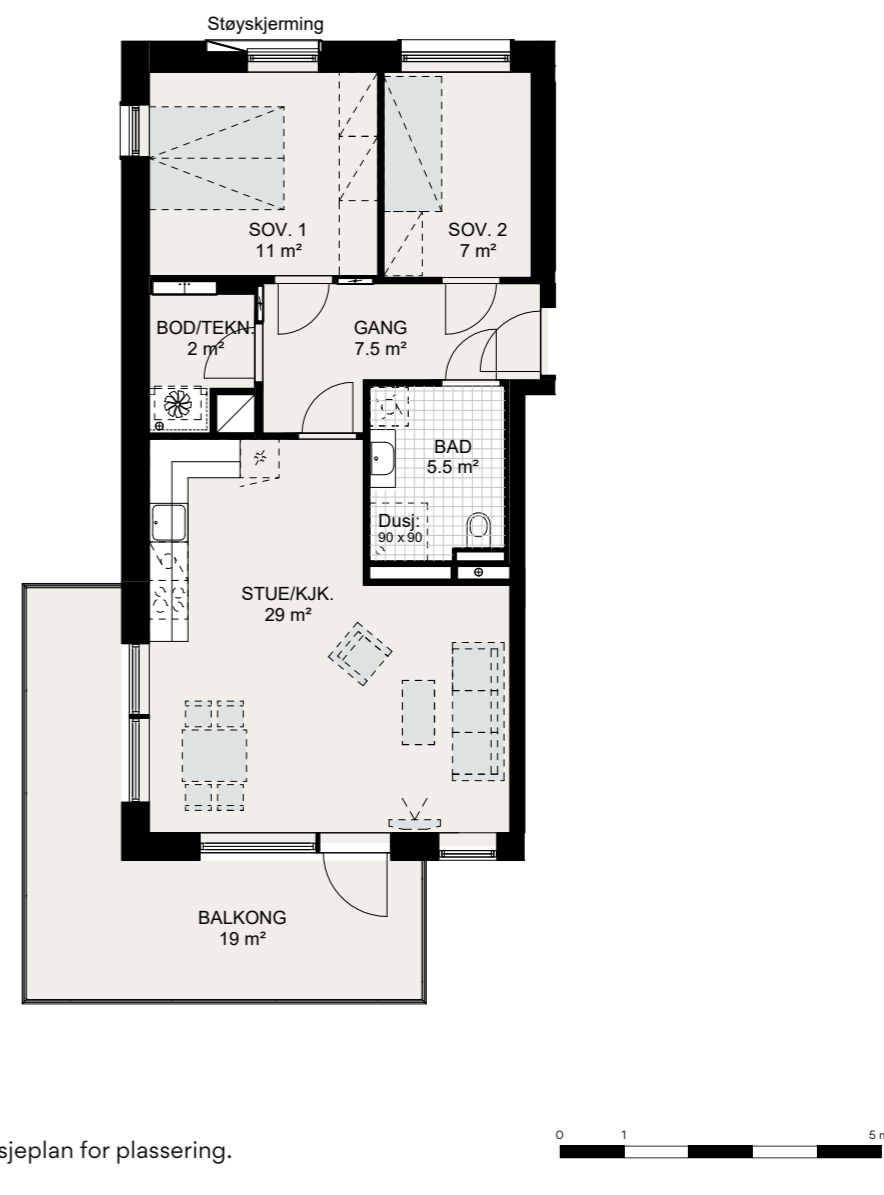
Leilighetsnr:	F-9018
Hus:	F
BRA:	68 kvm
P-rom:	64 kvm
Uteplass/balkong:	75 + 9 kvm
Etasje:	9



## LEILIGHETSPLAN

**3-roms 68 kvm**

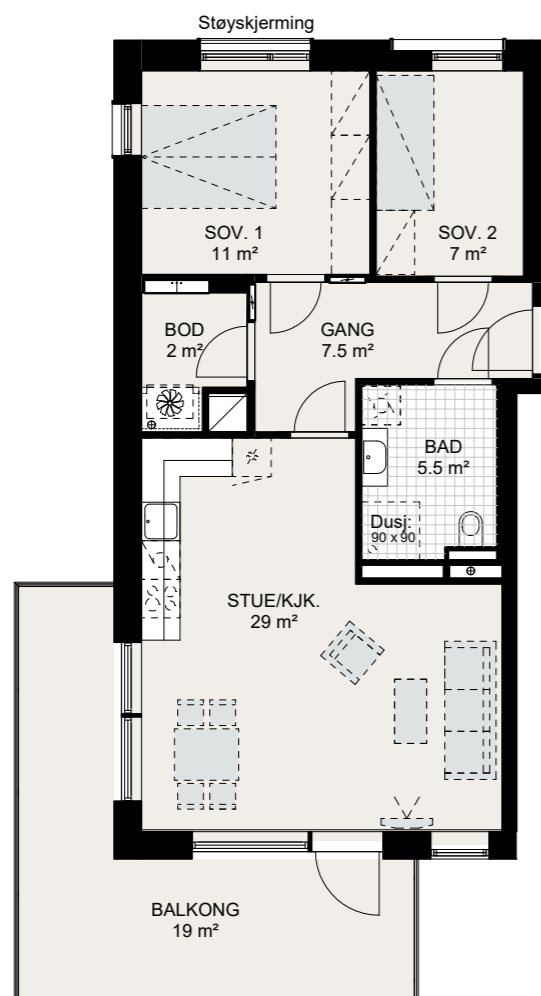
Leilighetsnr:	F-10018
Hus:	F
BRA:	68 kvm
P-rom:	64 kvm
Uteplass/balkong:	19 kvm
Etasje:	10



## LEILIGHETSPLAN

**3-roms 68 kvm**

Leilighetsnr: F-11018  
 Hus: F  
 BRA: 68 kvm  
 P-rom: 64 kvm  
 Uteplass/balkong: 19 kvm  
 Etasje: 11



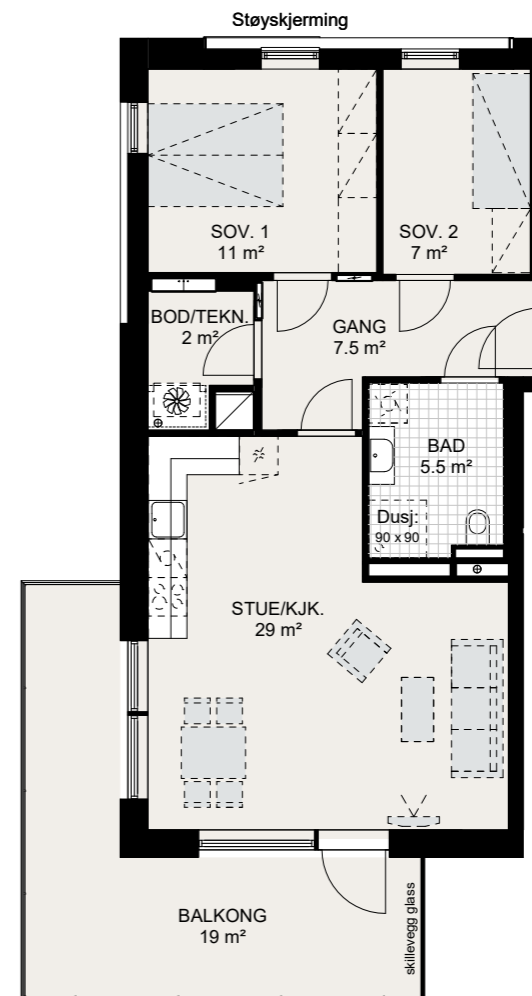
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

**3-roms 68 kvm**

Leilighetsnr: F-12018  
 Hus: F  
 BRA: 68 kvm  
 P-rom: 64 kvm  
 Uteplass/balkong: 19 kvm  
 Etasje: 12



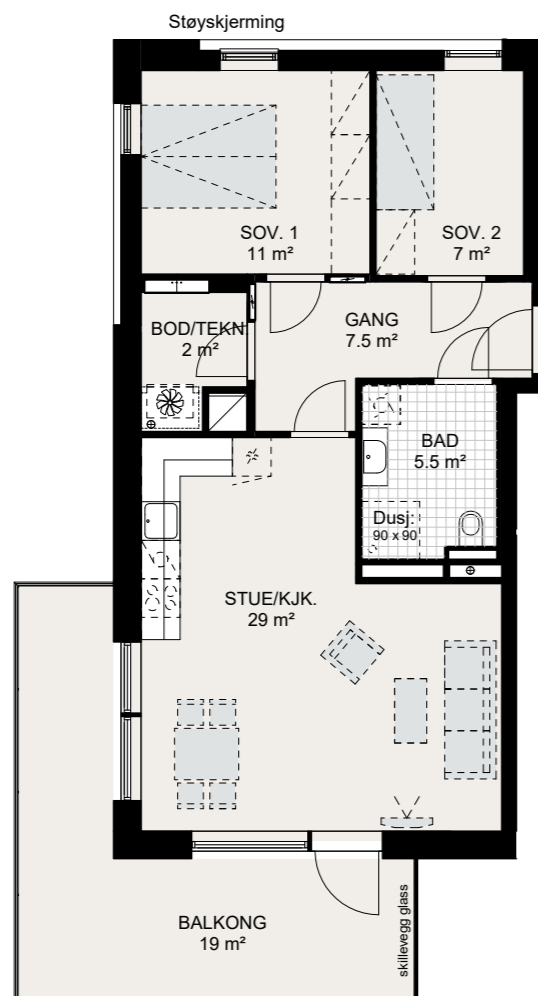
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

**3-roms 68 kvm**

Leilighetsnr: F-13018  
 Hus: F  
 BRA: 68 kvm  
 P-rom: 64 kvm  
 Uteplass/balkong: 19 kvm  
 Etasje: 13



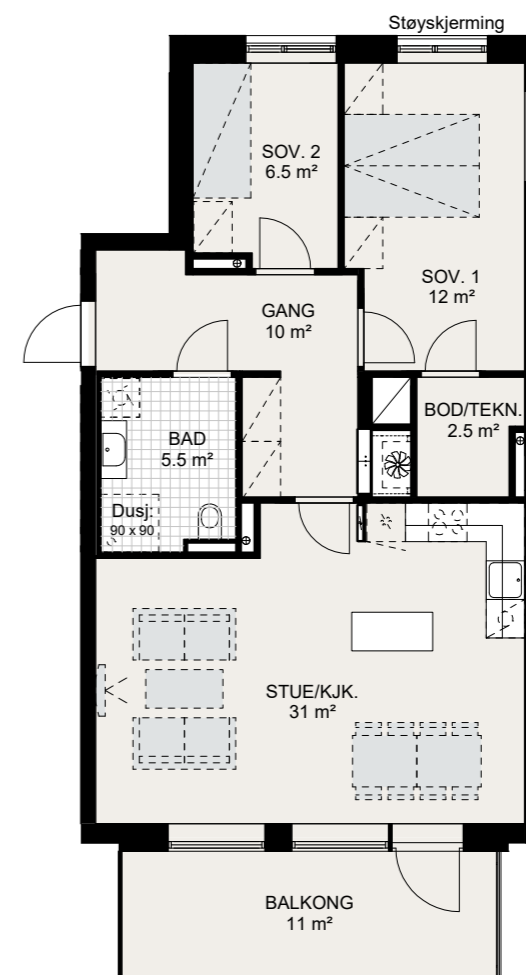
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

**3-roms 74 kvm**

Leilighetsnr: DE-9016, DE-10016  
 Hus: DE  
 BRA: 74 kvm  
 P-rom: 69 kvm  
 Uteplass/balkong: 11 kvm  
 Etasje: 9, 10



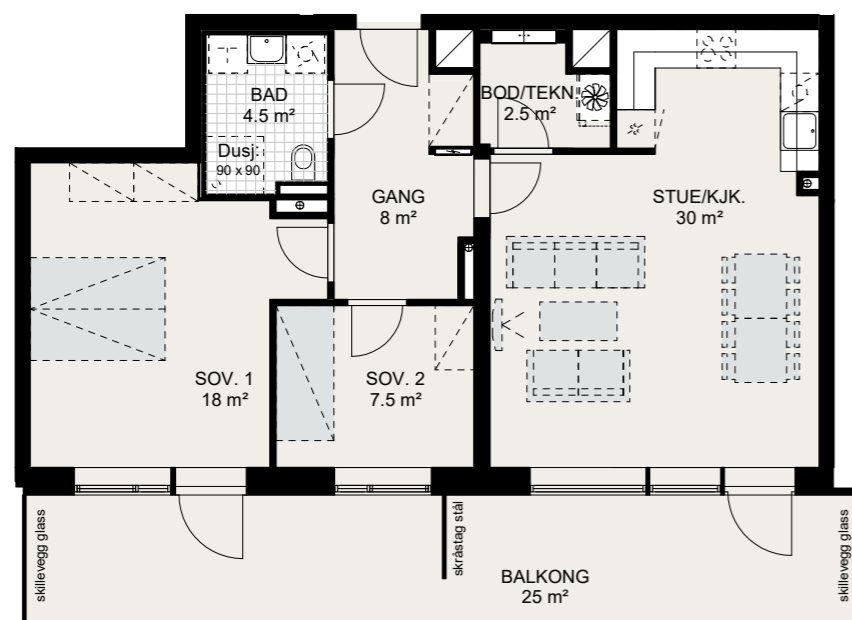
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms 77 kvm

Leilighetsnr: DE-9014, DE-10014  
 Hus: DE  
 BRA: 77 kvm  
 P-rom: 73 kvm  
 Uteplass/balkong: 25 kvm  
 Etasje: 9, 10



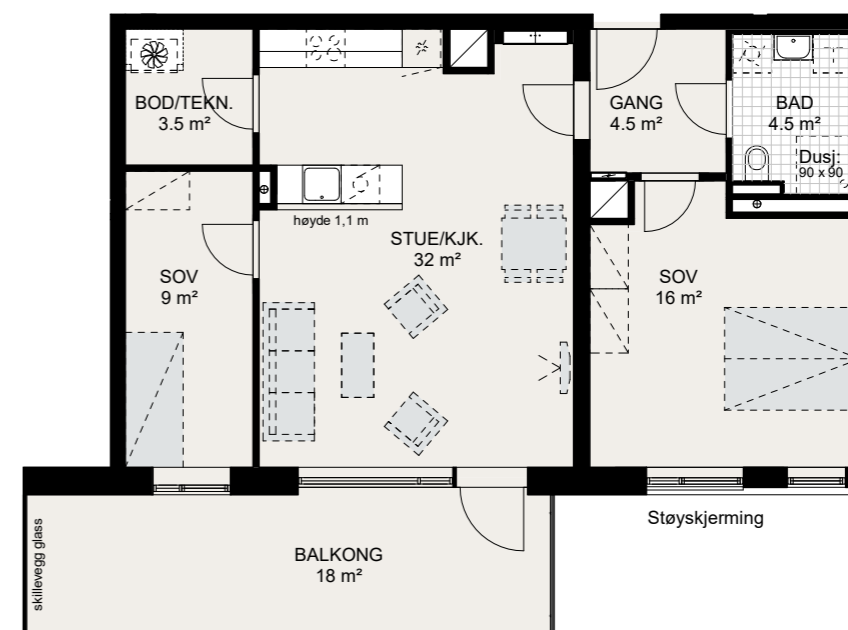
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 3-roms 77 kvm

Leilighetsnr: F-12019  
 Hus: F  
 BRA: 77 kvm  
 P-rom: 72 kvm  
 Uteplass/balkong: 18 kvm  
 Etasje: 12



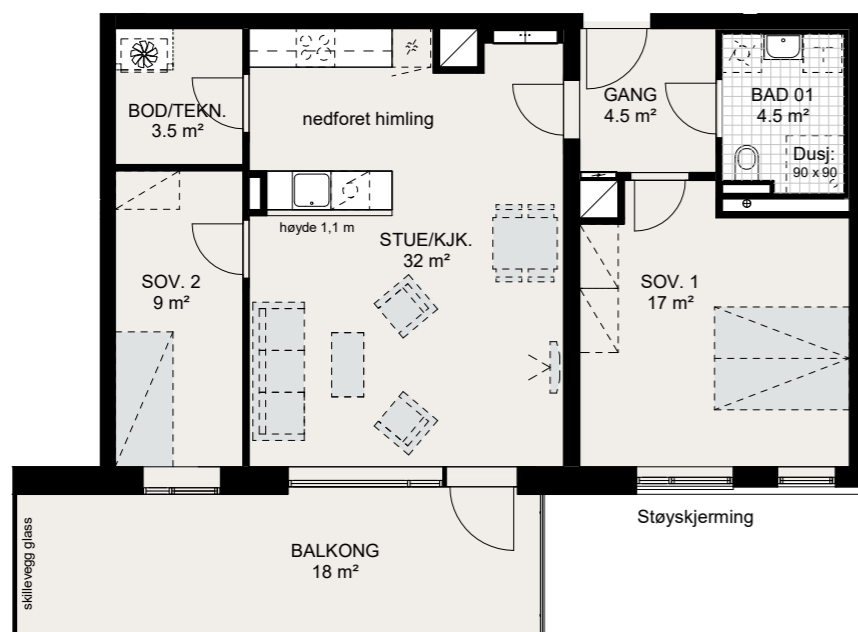
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

**3-roms 77 kvm**

Leilighetsnr: F-13019  
 Hus: F  
 BRA: 77 kvm  
 P-rom: 72 kvm  
 Uteplass/balkong: 18 kvm  
 Etasje: 13



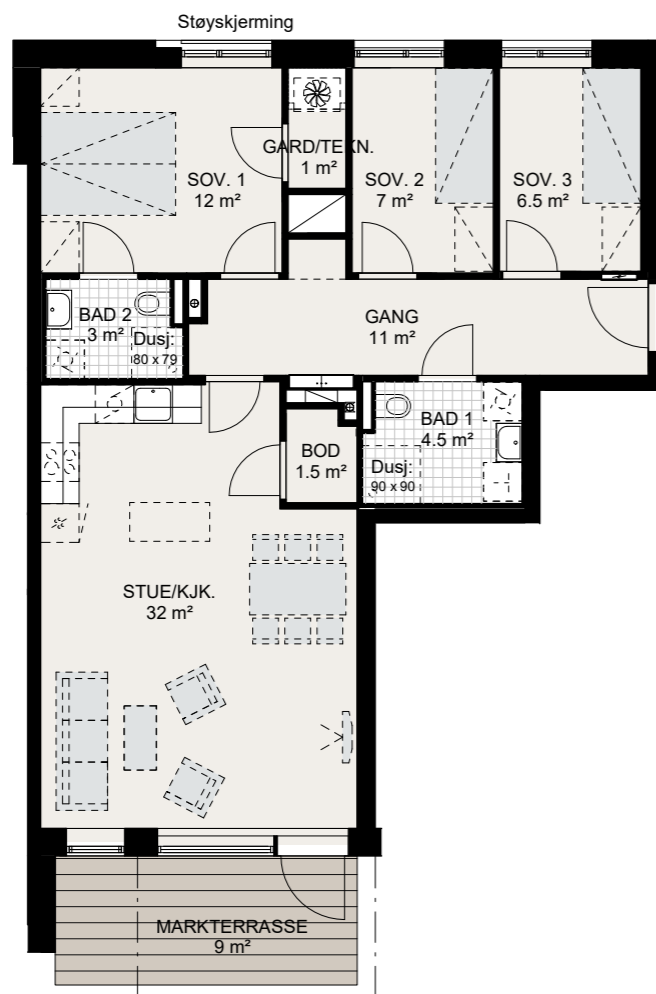
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 4-roms 84 kvm

Leilighetsnr: DE-1013  
 Hus: DE  
 BRA: 84 kvm  
 P-rom: 80 kvm  
 Uteplass/balkong: 9 kvm  
 Etasje: 1



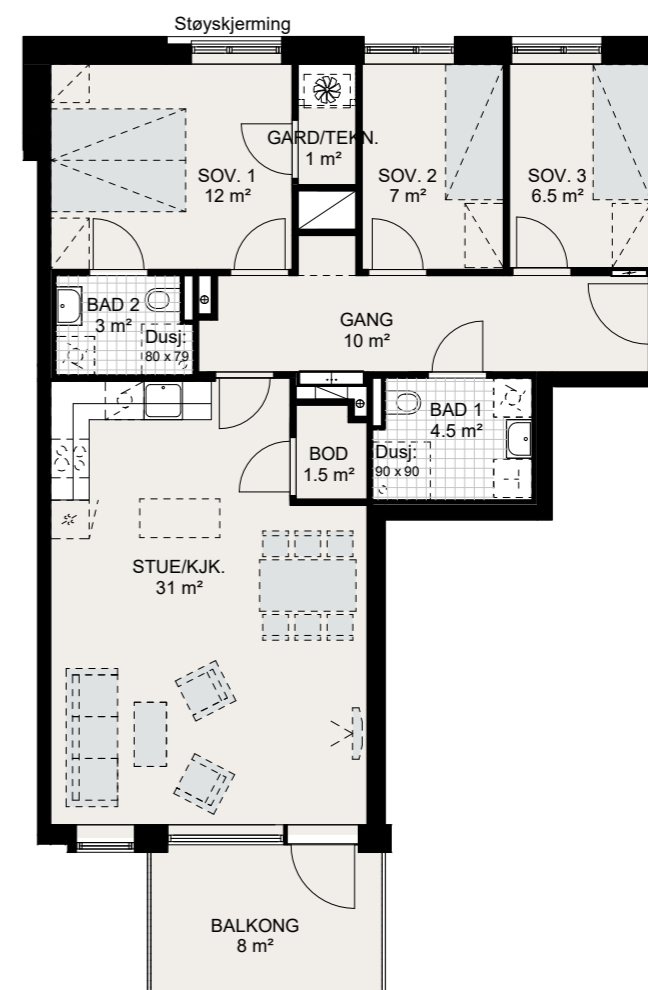
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 4-roms 84 kvm

Leilighetsnr: DE-2013, DE-3013, DE-4013, DE-5013, DE-6013, DE-7013, DE-8013  
 Hus: DE  
 BRA: 84 kvm  
 P-rom: 80 kvm  
 Uteplass/balkong: 8 kvm  
 Etasje: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8



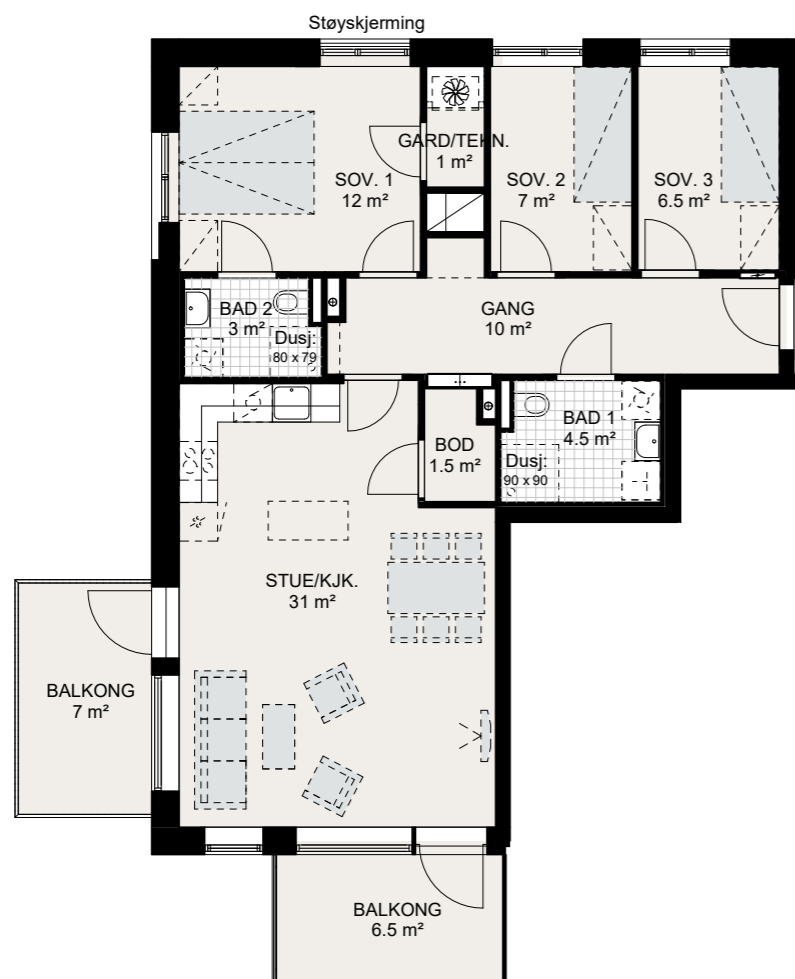
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 4-roms 84 kvm

Leilighetsnr: DE-9013, DE-10013  
 Hus: DE  
 BRA: 84 kvm  
 P-rom: 80 kvm  
 Uteplass/balkong: 7 + 6,5 kvm  
 Etasje: 9, 10



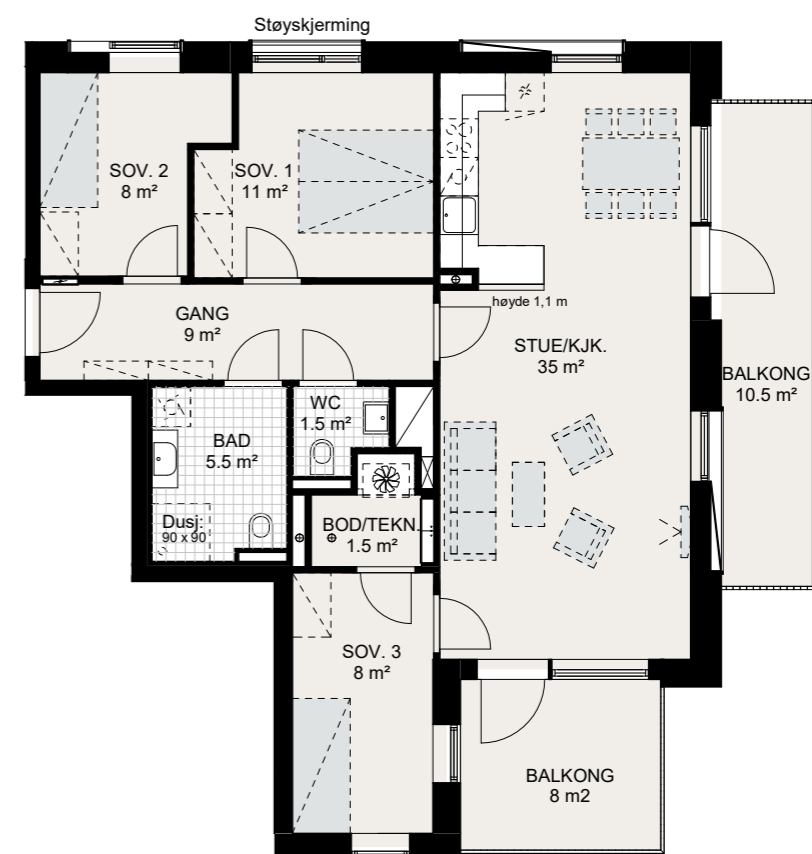
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 4-roms 87 kvm

Leilighetsnr: F-2021  
 Hus: F  
 BRA: 87 kvm  
 P-rom: 84 kvm  
 Uteplass/balkong: 8 + 10,5 kvm  
 Etasje: 2



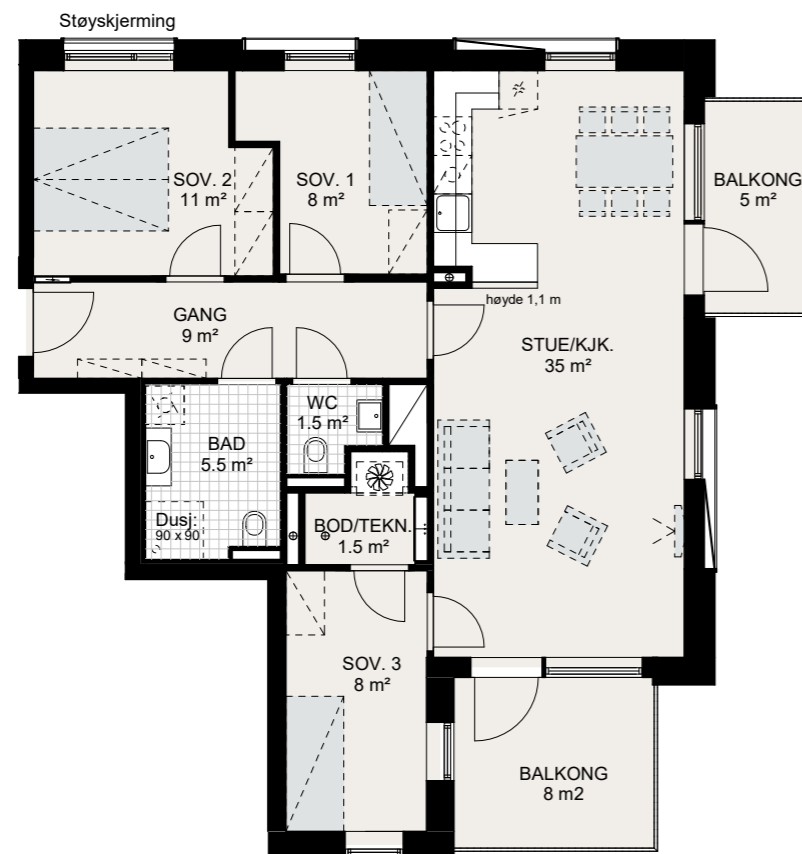
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 4-roms 87 kvm

Leilighetsnr: F-3021, F-5021, F-7021, F-9021, F-11021  
 Hus: F  
 BRA: 87 kvm  
 P-rom: 84 kvm  
 Uteplass/balkong: 8 + 5 kvm  
 Etasje: 3, 5, 7, 9, 11



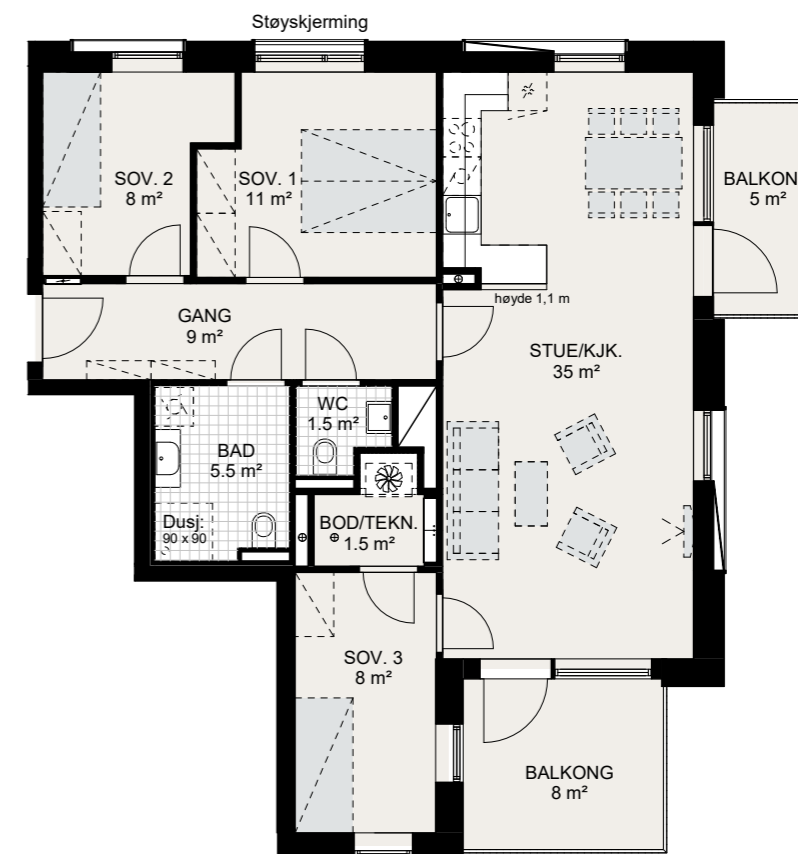
Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 4-roms 87 kvm

Leilighetsnr: F-4021, F-6021, F-8021, F-10021  
 Hus: F  
 BRA: 87 kvm  
 P-rom: 84 kvm  
 Uteplass/balkong: 8 + 5 kvm  
 Etasje: 4, 6, 8, 10



Se etasjeplan for plassering.





## LEILIGHETSPLAN

# 4-roms 97 kvm

Leilighetsnr: F-12021  
 Hus: F  
 BRA: 97 kvm  
 P-rom: 93 kvm  
 Uteplass/balkong: 8 + 5 kvm  
 Etasje: 12



Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 4-roms 97 kvm

Leilighetsnr: F-13021  
 Hus: F  
 BRA: 97 kvm  
 P-rom: 93 kvm  
 Uteplass/balkong: 8 + 5 kvm  
 Etasje: 13



Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 4-roms 117 kvm

Leilighetsnr: F-14018  
 Hus: F  
 BRA: 117 kvm  
 P-rom: 113 kvm  
 Uteplass/balkong: 36 kvm  
 Etasje: 14



Se etasjeplan for plassering.



## LEILIGHETSPLAN

# 4-roms 127 kvm

Leilighetsnr: F-14021  
 Hus: F  
 BRA: 127 kvm  
 P-rom: 123 kvm  
 Uteplass/balkong: 8 + 5 kvm  
 Etasje: 14



Se etasjeplan for plassering.





## LEILIGHETSPLAN

# 5-roms 112 kvm

Leilighetsnr: DE-1017  
 Hus: DE  
 BRA: 112 kvm  
 P-rom: 106 kvm  
 Uteplass/balkong: 8 + 9,5 kvm  
 Etasje: 1



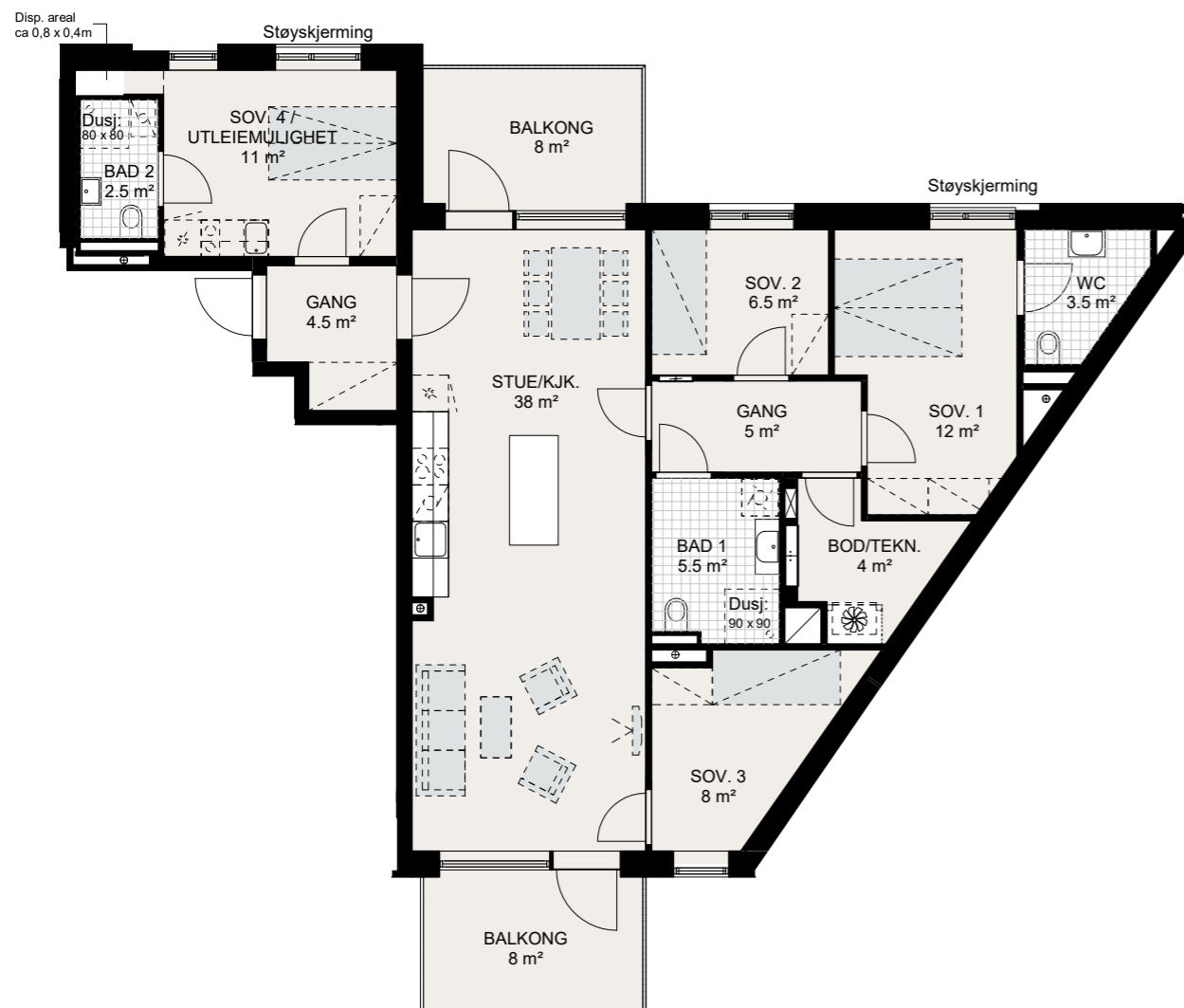
Se etasjeplan for plassering.



# LEILIGHETSPLAN

## 5-roms 112 kvm

Leilighetsnr: DE-2017, DE-3017, DE-4017, DE-5017, DE-6017, DE-7017  
 Hus: DE  
 BRA: 112 kvm  
 P-rom: 106 kvm  
 Uteplass/balkong: 8 + 8 kvm  
 Etasje: 2, 3, 4, 5, 6, 7



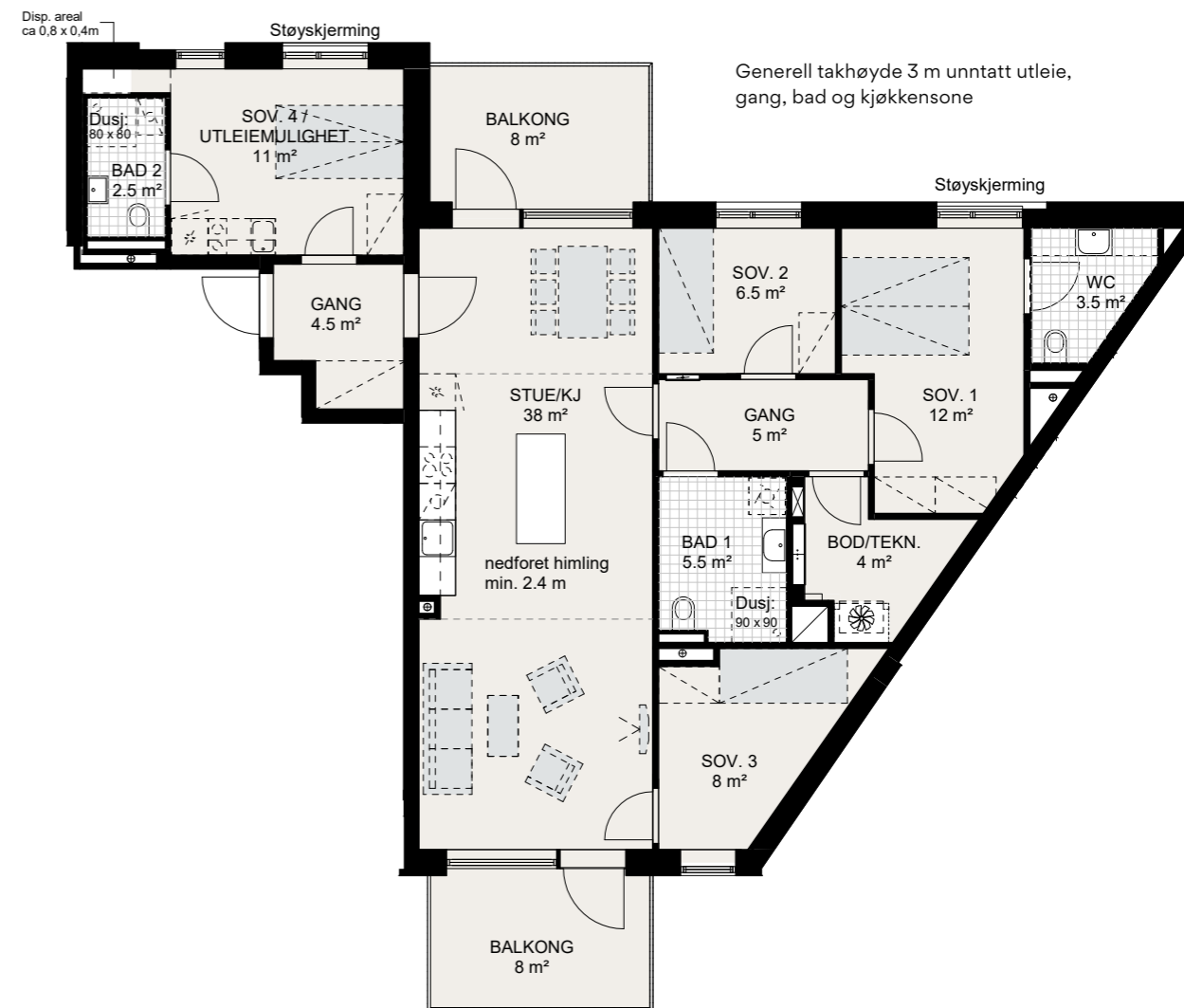
Se etasjeplan for plassering.



# LEILIGHETSPLAN

## 5-roms 112 kvm

Leilighetsnr: DE-8017  
 Hus: DE  
 BRA: 112 kvm  
 P-rom: 106 kvm  
 Uteplass/balkong: 8 + 8 kvm  
 Etasje: 8



Se etasjeplan for plassering.



# Finansiering

Når du kjøper ny bolig fra OBOS får du ekstra gode lånebetingelser i OBOS-banken.

## Med OBOS Nyboliglån får du:

- Svært god rente, uavhengig av lånebeløp
- Mellomfinansiering til samme rente som det langsiktige lånet
- Låne inntil 85 prosent av kjøpesummen
- Inntil 30 års nedbetalingstid

OBOS-banken ordner alt det praktiske, slik at du kan fokusere på gledene ved å få en helt ny bolig.

[Les mer og søk om finansiering på obosbanken.no](https://www.obosbanken.no)



# Ulven T borettslag – Leveransebeskrivelse

## Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse til leilighetene. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse, illustrasjoner, modeller, plan-tegninger med mer. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveransen, så som møblering, fargevalg, kjøkkenløsning, fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning etc.

Ulven T borettslag bygges etter byggeteknisk forskrift 2017 (TEK 17) gjeldende ved tidspunkt for søknad om rammetillatelse.

Generelt utføres arbeidene i henhold til NS 3420 (2017) med tilhørende anbefalte toleranser til grunn.

For prefabrikkerte betongkonstruksjoner legges Betong-elementboken bind F til grunn, og for overflater i bolig legges toleranseklasse «Spesial» til grunn, mens for øvrige flater gjelder toleranseklasse «Normal».

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men da uten at dette skal forringe den generelle standard.

For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder ved salgstidspunktet til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

Salgstegninger viser kun omfanget av kjøkkeninnredning, dvs. samlet lengde på underskap og overskap. Endelig planløsning kan variere fra tegninger. Innredning som er vist stiplet, samt hvitevarer, inngår ikke i standard leveranse.

## Organisering

Utbygger og selger av boligene er Ulven Bolig AS som er et datterselskap av OBOS Eiendom AS. For boliger med mulighet for OBOS Bostart er selger OBOS BBL og utbygger Ulven Bolig AS.

Oppgjør forestås av Megleroppgjør AS som er et selskap i OBOS-konsernet.

Boligene blir organisert som et borettslag i samsvar med lov om borettslag (borettslagsloven). Borettslaget vil sammen med næringsarealet utgjøre Ulven T Eierseksjonssameie.

## Bebyggelse

Bebyggelsen består totalt av 168 leiligheter fordelt på fem hus/opp ganger (A, B, C, DE og F) med varierende etasjeantall fra 5 til 14 etasjer, i tillegg til kjeller og takterrasse. I hus F etableres det også et næringsareal på ca. 190 kvadratmeter i første etasje. Her kan det bli en kafe eller restaurant med utadrettet aktivitet mot torget.

Leilighet 1001 i hus A bygges som en «work & living»-enhet. Dette vil være en leilighet klausulert at skal bebos av en utøvende kunstner. Det betyr at beboeren også vil ha arbeidsplass i leiligheten.

Under bygningene ligger en kjelleretasje som inneholder boder, diverse tekniske rom og sykkelparkering.

Fasadene er i hovedsak forblendet med teglstein og platekledning. Enkelte fasadedetaljer kan være i andre materialer.

## Utomhus

En foreløpig plan for utomhusarealene vises i prospektet. Planene viser hvordan gårdsrom og øvrige utearealer tenkes disponert, men er ikke å anse som bindende for selger, hva utforming, detaljering og materialbruk angår. Utomhusanlegget skal være tiltalende og av god kvalitet.

Hver oppgang vil ha en takterrasse til felles bruk for beboerne i Ulven T borettslag.

Utomhusarealene i gårdsrommet disponeres av eierseksjonssameiet. Leiligheter på bakkeplan får eget uteareal/markterrasse og disponerer dette arealet alene. Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

### Innvendige vegger

Innvendige lettvegger består av lettmetallstendere eller treverk og er kledd med gipsplater. Veggene fleksparkles og males.

Noen innvendige bærevegger er hovedsakelig av betong. Disse helseparkles, grunnes og males. Overgangen mellom betong og gipsvegger kan på grunn av ulike materialer over tid påregnes å få synlige riss som må sparkles og males på nytt, evt. påmonteres en overgangslist.

Vegger i bad leveres med keramiske fliser. Det er muligheter i tidlig fase for kjøp av tilvalg til andre fliser.

Vegger i WC males på lik linje med øvrige rom. Egne toalettrom er ikke definert som våtrom.

Malt flate på vegg mellom over- og underskap på kjøkken utføres med egnet maling som oppfyller funksjon for vask av fettsprut fra matlaging. Det er mulig å kjøpe tilvalg med fliser.

### Skyvevegg mellom soverom og stue

For å øke romfleksibiliteten i utvalgte toromsleiligheter har vi valgt å gjøre del av vegg mellom stue og soverom bevegelig/flyttbar. Dette gjør at soverommet også kan brukes som en del av stuen ved behov. Materialvalg og innfestningsløsning for veggene er ikke endelig avklart.

Løsningen kan kompletteres med smarte møbler.

### Gulv

Baderomsgulv leveres med fliser og sokkelflis. Fall til sluk kun i dusjnisen.

Gulv i WC leveres med fliser og sokkelflis (ikke sluk).

Øvrige gulv i leiligheten leveres med trestavs parkett, type Karelia «Eik Living Vanilla med hvit matt lakk» eller tilsvarende. Gulvlister leveres med tilnærmet likt uttrykk som standardparkett. Alle gulvlister leveres ferdig behandlet fra fabrikk med synlig innfesting.

### Himling

Det benyttes prefabrikkerte betongelementer (trolig hulldekker). Det må derfor påregnes synlige v-fuger i himlingene. Sprang mellom betongelementene i taket kan forekomme.

Normal netto etasjehøyde i leilighetene er ca. 2,5 m. Noen rom, og deler av rom, får nedforet gipshimling ned til ca. 2,2 m over gulv pga. tekniske føringer som elektro, rør, sprinkelanlegg og ventilasjon.

Himlinger leveres i sparklet og malt utførelse.

Det benyttes ikke taklister, og overgang mellom vegg og tak fuges.

I boder/tekniske rom i leilighetene vil det være systemhimling.

### Vinduer/dører

Hovedinngangsdør til leiligheten leveres i fabrikkmalt utførelse med sikkerhetslås og kikkehull.

Balkongdører leveres som vindusdører med lav brystning og med trepunkts låsing. FG-godkjent sikkerhetslås leveres på utvalgte dører der det er påkrevet.

Vinduer og balkongdører leveres med utstikkende foringer uten gerikt. Innvendige nødvendige utforinger tenkes i hvit utførelse.

Det leveres trevinduer, malt innvendig og mantles utvendig med pulverlakkerte aluminiumprofiler.

Deler av fasadene kan oppleves som noe støyutsatt. For å ivareta ekstra luftemulighet utover den balanserte ventilasjonen er det for enkelte leiligheter montert en «lokal støyskjerm» som en del av vinduet på minst ett soverom. Støyskjermingen består av et glassfelt på utsiden av vinduet. Se etasjeplaner og salgstegninger for hvilke leiligheter dette gjelder. Det kan forekomme endringer for hvilke vinduer dette gjelder som følge av videre prosjektering.

Innvendige leilighetsdører leveres med hvite, glatte dørbliker, samt hvitmalte karmene, gerikter og utforinger med synlige spikerhoder. I fire- og femromsleiligheter leveres det enfløyet dør med glassfelt (høy brystning) mellom stue og entré. Dørene leveres ferdigbehandlet fra fabrikk.

I leiligheter med mulighet for utleiedel leveres det standard innerdører. Det vil tilbys tilvalg for å oppgradere til en mer egnet dør for inngang til utleiedelen.

### Garderobe

Garderobeskap leveres ikke, men kan kjøpes som tilvalg. Det er vist mulig plass til minst én lengdemeter garderobeskap pr. inntegnet sengeplass. Se stiplede strek for mulig plassering på leilighetsplan.

### Balkonger/terrasser

Alle leilighetene vil ha balkong eller markterrasse. Størrelse og form vil variere og er vist på salgstegningene.

Balkonger leveres hovedsakelig som ferdige elementer av betong fra fabrikk. Balkongoverflaten vil være av betong. På grunn av klaring til balkongdør kan det ikke påregnes at det vil være plass til å ettermontere fliser eller tremmegulv.

Balkongene henges i ovenliggende balkonginnfestingskonsoll med stag i galvanisert utførelse, med unntak av enkelte tilfeller der balkongen festes til søyler. Under enkelte balkonger vil det kunne være behov for å montere søyabsorbenter. Avrenning fra balkong skjer fra en nedsenket renne inne ved vegg og ned via sluk og nedløp. Balkonger er å anse som en utvendig

konstruksjon og det kan forekomme at vann blir liggende lokalt på balkongdekket ved nedbør.

Det leveres i hovedsak spilerekkverk i aluminium på balkonger. Som ekstra støyskjerming vil enkelte balkonger i tillegg få klart glass på innsiden av spilerekkverket.

Enkelte balkonger vil ha rekkverk bestående av glass med rammeverk og håndløper i aluminium/stål med pulverlakkert overflate.

Balkonger i 2. etasje som ligger rett over et inngangsparti vil integreres i inngangspartiets takoverbygg og derfor ha platerekkverk i stedet for spiler eller glass.

Totalhøyden på balkongrekkverket varierer avhengig av forskriftskrav.

Det monteres utelampe og dobbel stikkontakt på balkong og markterrasser.

Markterrasser og takterrasser vil ha tremmegulv.

Sammenkoblede balkonger/terrasser vil bli levert med skillevegger (høyde ca. 2,1 m). Enkelte balkonger utover dette vil også kunne ha skillevegger. Dette er vist i salgstegningene.

På balkonger med støyskjerming (anvist på salgstegninger) vil skjermen være av klart glass og strekke opp til ovenforliggende balkong.

### Kjøkken

Som standard kjøkkeninnredning leveres enten HTH, Sigdal, Norema eller tilsvarende.

Innredningen vil bestå av hvite glatte kjøkkenfronter med fasede kanter (ikke pålimt kantlist). På underskapsfronter monteres flatt håndtak i stål som festes på innsiden av skapdør. Overskapene leveres håndtaksfrie med «click-push»-løsning. Det leveres én seksjon med skuffer for hvert kjøkken som standard. Både skuffer og skapdører leveres med demping.

Topp på overskap går ikke helt til tak, men til en høyde på ca. 2,1 m. Åpning mellom topp overskap og himling tettes med samme overflatekvalitet som frontene på skapene eller som vegger for øvrig (sparklet og malt gips).

Det leveres laminat benkeplate i ca. 62 cm dybde med rett forkant og nedfelt vaskekum. Benkeplaten er gjennomgående over posisjon for komfyr, og leveres uten utskjæring til platetopp. Innbyggingsskap for komfyr leveres ikke som standard, men kan kjøpes som tilvalg. Dersom man ønsker frittstående komfyr må endret benkeplate bestilles som tilvalg. Alternativt kan kjøper kappe benkeplaten selv og forsegle skjæreflatene.



Leilighetene leveres med plass til frittstående kjøleskap.

På bunn i kjøkkenskap under vask monteres det en fuksikker bunnplate med tetting i bakkant og sideveis i skapet.

Det monteres LED-belysning (ca. 1,2 m lengde) under overskap, fortrinnsvis over vask.

Det leveres ikke hvitevarer, men det kan bestilles som tilvalg. Kjøkkenavtrekk leveres enten i form av en standard volumhette, eller i form av en omluftshette av god kvalitet. Avtrekk integreres i overskap.

Kildesorteringsenhet med tre fragmenter er inkludert.

Lengden på kjøkkenet vil være i henhold til det som fremkommer av leilighetens salgstegning med heltrukken strek. Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet, og kan avvike fra hva som vises på salgstegning/kontrakttegning.

Endelig kjøkkentegning vil foreligge etter at kjøkkenleverandør er valgt.

#### Bad

Badene bygges på fabrikk og leveres som moduler (badekabiner) som heises inn i bygget. Baderommene vil ha en takhøyde på ca. 2,2 m. Arealene er angitt på salgs- og kontrakttegninger.

Badene leveres med fliser på vegg og gulv. Det leveres heldekkende vask over skuffeskap med to stk. skuffer. Dybde på skuffeseksjon (ytte mål) er ca. 40 cm. Det leveres speil på alle bad i samme bredde som vask og skuffeseksjon. Det monteres egen belysning over speil i tillegg til downlights i tak.

Dusjvegger i glass med beslag/hengsler som gjør at de er rettvisklet og inn-/utadslående. Det leveres fuktstyrt avtrekksventil og gulvvarme.

Plass og opplegg til kombimaskin vaskemaskin-/tørketrommel er vist på tegninger.

Toalett er vegghengt med innebygd cisterne.

Toalettpapirholder og fire knagger til håndkle medfølger. I de minste badene, som leveres i leiligheter med utleiemulighet, vil det være skap og ikke skuffer under vask. Skapene vil ha mindre dybde og bredde på skuffeseksjonen enn øvrige bad. Her vil også deler av dusjvegg kunne være fastmontert, og det leveres to håndkleknagger.

Mindre ansamlinger av vann vil kunne forekomme på baderomsgulv.

Innredning og farge på flis kan avvike noe fra illustrasjoner. Se romskjema og leilighetsplan for ytterligere opplysninger og for innredning i baderom.

#### WC (toalettrom)

Noen leiligheter har i tillegg til baderom et eget toalettrom med kun toalett og ikke dusj. Disse leveres med flislagt gulv og sokkelflis, og med vegger i malt utførelse. Toalett er vegghengt med innebygd cisterne. Porselenservant, speil og veggmontert lysarmatur med stikkontakt medfølger. Se romskjema og tegninger for ytterligere informasjon.

#### Brann- og røykvarsling

Alle leilighetene leveres med boligsprinkleranlegg og med synlige sprinklerhoder.

Det er viktig at en utviser forsiktighet og tar hensyn til sprinklerhodene slik at disse ikke unødvendig utløses, og da med påfølgende vannskader.

Det leveres ett brannslukningsapparat til hver leilighet, og som trolig plasseres enten i innvendig bod, i gang eller i benkeskap i kjøkken.

Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av FDV som hver kjøper vil få tilgang til ved overlevering av leiligheten.

#### Sanitær

Det monteres ettgreps blandebatterier på bad og kjøkken. Videre leveres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin og tørketrommel på bad.

Salgstegningene viser tiltenkt plassering av vann- og varmfordelerskap i leilighetene, men endelig plassering kan avvike som følge av videre detaljering.

#### Oppvarming

Det leveres vannbåren gulvvarme fra fjernvarmeanlegg. Gulvvarme leveres i stue, kjøkken og gang, i tillegg til bad. Soverom leveres uten gulvvarme, med mindre det skulle være nødvendig for å dekke forskriftskravet til det totale oppvarmingsbehovet i leiligheten. I soverom med vinduer som har lav brystningshøyde vil det om nødvendig monteres elektrisk panelovn.

Fjernavleste energimålere for individuell måling av forbruk varme og varmtvann leveres i hver boenhet. Målere plasseres i vann- og varmfordelerskap.

#### Ventilasjon

Boligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med lokalt aggregat i hver leilighet.

Alle rom skal ha lufttilførsel enten via ventiler for til- og/eller fraluft, eller ved at luft trekkes gjennom rommet via over-



strømning. Ventilasjonsanlegget leveres uten kjøling, og derfor vil temperaturen på tilluften aldri være lavere enn luften utendørs.

#### Elektro

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, dvs. NEK 400:2018. Dette innebærer blant annet at det monteres komfyrvakt på kjøkken og at alle kontaktpunkter er jordet. NEK 400 definerer også antall stikkontakter det skal være i hvert enkelt rom, og erfaringsmessig vil dette dekke de fleste behov. Plassering av elektriske punkt fremkommer av egen elektrotegning som utleveres i forbindelse med tilvalgsprosessen. I forbindelse med tilvalg vil det ikke være mulig å flytte på elektriske punkter, men ekstra punkter kan tilleggbestilles.

Måler for strømforbruk pr. leilighet er i eget tavleskap i trapperom. Det benyttes fortrinnsvis skjult anlegg, men åpent anlegg må påregnes i spesielle tilfeller. Planlagt plassering av sikringssskap i hver enkelt leilighet vises på salgs-/kontraktstegninger, men er ikke endelig besluttet.

#### Bredbånd – data/tv/telefon

Ulven Bolig AS vil på vegne av borettslaget inngå en avtale med OBOS OpenNet for installasjon og drift av fiberkabel

frem til hver enkelt leilighet. Fiberkabelen avsluttes i et eget modem i IKT-skapet. Kjøper vil få muligheten til å selv velge blant flere utvalgte signalleverandører som leverer bredbånd og/eller TV-signaler gjennom fibernettet. Dette gjør at hver enkelt beboer vil kunne få den mediepakken som best dekker eget behov.

Kjøper vil i god tid før innflytning få muligheten til å gjøre sitt valg av sin bredbånds- og TV løsning.

Det leveres ikke kabling for fasttelefon. Ved behov må trygghetsalarm løses av den enkelte beboer/kjøper med alternativ løsning.

#### Tegninger av tekniske anlegg

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

#### Renovasjon

På Ulven vil det bli etablert felles avfallssuganlegg for alle boligene, og dette skal Ulven T borettslag knytte seg til. Det blir plassert en «avfallsstasjon» som vist på utomhusplan. Avfallsstasjonen består av et nødvendig antall nedkast tilpasset antall forventede brukere.

### Sykkelparkering

Det vil bli etablert innvendig og utvendig sykkelparkering. Til sykkelparkeringen i kjeller i hus F etableres det en egen inngang fra Ulvenveien.

### Fellesarealer

Vestibylene vil bli belagt med keramiske fliser på gulv og malte vegger.

Det leveres postkasser med lås til hver bolig. Det leveres ekstra postkasser for leiligheter med mulig utleiedel.

Det leveres prefabrikkerte trapper i betong fra 1. etasje og hele veien opp til de felles takterrassene i alle oppgangene. I oppgang i hus A, B og C går trapp også ned i kjeller. I alle husene kan det brukes heis for adkomst til kjeller. I trapper og repos legges gulvbelegg med trinnlydsdemping.

Betonggulv i kjeller og bodanlegg leveres stålglattet/flytesparklet og støvbundet. Gulv i kjeller foran trapperom og sluse foran heis males.

### Porttelefon

Det blir levert porttelefon med toveis kommunikasjon til leilighetene ved hovedinngang. Hver leilighet har svarapparat fortrinnsvis plassert i entré. Systemet er forberedt for kamera.

### Heis

Alle oppgangene leveres med heis som går fra kjelleretasjen og opp til takterrassene.

### Garasje/parkering

Det bygges ikke egen parkeringskjeller i Ulven T borettslag. Det settes av et antall parkeringsplasser i parkeringskjelleren i Ulven felt B2 (Ulvenparken) som utvalgte leiligheter i Ulven felt B3 (Ulven T) vil kunne kjøpe bruksrett til.

Parkeringskjelleren vil bli en del av et eierseksjonssameiet for Ulven felt B2 (Ulvenparken) der enkelte andelseiere i Ulven felt B2 (Ulvenparken borettslag), Ulven felt B3 (Ulven T borettslag), samt seksjonseiere næring og barnehage i Ulven felt B2 (Ulvenparken) vil kunne kjøpe bruksrett til parkeringsplass. Innkjøring til parkeringskjelleren i felt B2 vil bli fra sydsiden og under deler av Ulven park.

Det vil være mulig å kjøpe lader for elbil som tilvalg, med forbehold om eventuell forskriftsendring.

### Bod i kjeller

Det leveres en bod i kjeller på ca. 5 m<sup>2</sup> for leiligheter over 50 kvm, og på ca. 2,5 m<sup>2</sup> for leiligheter under 50 m<sup>2</sup>. Bodene avdeles med nettingvegger som mot fellesareal er ført til tak, og mellom bodene ca. 2,2 m. Bodene leveres med hengelås.

### Tilvalgsmulighet - endring

Vi har i utgangspunktet lagt opp til en god standard, men nå er det likevel slik at smak og behag er forskjellig og derfor gis det mulighet for å kjøpe tilvalg eller gjøre endringer. Tilvalgprosessen vil foregå en stund etter vedtatt byggestart. Tilvalg kan kjøpes ut fra en ferdig prisliste.

Det vil være begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene må bestilles, avhengig av hvor langt i byggeprosessen prosjektet har kommet. Utbygger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Alle kjøperne vil bli invitert til å delta på tilvalgsmøte hvor nærmere informasjon om muligheter for tilvalg vil gis.

Det planlegges for å gjennomføre tilvalgsprosessen gjennom et nettbasert kundebehandlingssystem «kundeportal» som hver kjøper får et brukernavn og passord til.

Retten til tilvalg/endringer er begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen, jfr. Bustadoppføringslova § 9. Det er ikke anledning til å gjøre endringer som kan være søknadspliktige, som for eksempel endring av vinduer, balkongrekkverk eller fasade med mer.

Utbygger forbeholder seg rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. selv om utarbeidelsen av pristilbud m.v. ikke resulterer i noe bestilling fra kjøpers side, jfr. Bustadoppføringslova § 44.

Med bakgrunn i prefabrikkerte baderomskabiner i prosjektet, må tilvalg på baderom skje tidlig. Tilvalgsprosessen vil derfor bestå av minst to faser, en for tilvalg i baderom og en for andre tilvalg.

### Utleiemulighet

Enkelte leiligheter har rom som med kjøp av egen tilvalgspakke kan egne seg til utleie. Merk at leiligheter med utleiemulighet alltid vil være én boenhet, og at rom til utleie ikke kan skilles ut som egen boenhet.





# Salgsoppgave

# Ulven T Borettslag

## Salg

Salg av boligene er underlagt Bustadoppføringslova (Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad med mer).

## Eiendommen

Eiendommen består av gnr./bnr. 122/407 i Oslo kommune. Denne skal sammenføres med flere parseller som fradeles fra omkringliggende tomter (gnr./bnr. 122/54, 122/180, 122/297, 122/309, 999/538) slik at endelig eiendomsgrense vil sammenfalle med formålsgrensen for felt B3 i reguleringsplan S-4832. Deretter vil eiendommen vil bli seksjonert. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen kan få et nytt matrikelnummer.

Hjemmelshaver til eiendommen gnr./bnr. 122/407 i Oslo kommune er Ulven AS som er et datterselskap av OBOS Eiendom AS.

Hjemmelshaver til eiendommene gnr./bnr. 122/54, 122/180, 122/297, 122/309, 999/538 i Oslo kommune er Oslo kommune.

Eiendommen er planlagt bebygget med to bygninger (med felles kjeller). Bygningene vil bestå av en eller flere næringsseksjoner og en samleseksjon for leilighetene. Leilighetene vil bli organisert som et borettslag.

Det vil bli etablert et eierseksjonssameie med et eget styre og med egne vedtekter, hvor forholdet mellom borettslaget og næring reguleres nærmere. Ulven T borettslag skal eie samleseksjonen for leilighetene.

## Utbygger

Utbygger og selger av boligene er Ulven Bolig AS som er et datterselskap av OBOS Eiendom AS. For boliger med mulighet for OBOS Bostart er selger OBOS BBL og utbygger Ulven Bolig AS.

## Prosjektets eiendom og grunnareal

Tomten vil eies av borettslaget og Ulven AS (næringsdelen) i et eierseksjonssameie.

Selger forbeholder seg retten til å etablere leilighetene i ett eller flere borettslag. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte borettslagene i forhold til hva som er hensiktsmessig i

forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter. Selger tar forbehold om tomtens størrelse inntil organisering er besluttet og oppmålingsforretning er gjennomført.

Selger tar forbehold om at tomten kan bli oppdelt i flere parseller.

Borettslaget planlegges å bestå av totalt ca. 168 andeler (tilsvarende antall leiligheter).

Leilighet 1001 (hus A) vil bli etablert som en «work & living»-bolig, og det vil i den forbindelse kunne bli medtatt i vedtektene forutsetninger for å kunne leie eller eie denne leiligheten i borettslaget. I første omgang er det planlagt at leiligheten skal eies av OBOS BBL som så skal leie den ut til en kunstner eller håndverker.

Det tas forbehold om at antall leiligheter i borettslaget enten kan økes eller reduseres.

Ved en eventuell utvidelse av borettslaget, skal selger dekke alle kostnader i forbindelse med slik utvidelse. Kjøper plikter å yte den formelle medvirkning som eventuelt måtte være nødvendig for å gjennomføre utvidelse som her nevnt, herunder å medvirke til nødvendig flertall på borettslagets generalforsamling for utvidelsen.

Da prosjektet ikke er detaljprosjekt på salgstidspunktet, vil boder og parkeringsplasser tildeles først kort tid før overtakelse.

## Arealer utomhus

Leiligheter på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. I borettslagets vedtekter vil det bli fastsatt at andelseier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av utearealet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.).

De øvrige utomhusarealer på tomten, dvs. med unntak av de som disponeres av leilighetene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av leilighetene i borettslaget og av næringsarealene (næringsarealene har ikke bruksrett til felles takterrasser). Kostnadene til drift og vedlikehold av disse utomhusarealene dekkes av eierseksjonssameiet gjennom felleskostnadene. Uteareal (takterrasser) som ligger på taket av boligene i

tilknytning til oppgangene, disponeres eksklusivt og vedlikeholdes av borettslaget. Privat takterrasse på hus E disponeres av leilighet 9018.

På Ulven er det i reguleringsplanen forutsatt at enkelte av fellesarealene (parkene, Ulven torg og enkelte gangveier) skal eies og driftes av de som «bor» på Ulven. Det vil bli etablert et driftsselskap for Ulven som på vegne av alle boligselskapene og næringseiendommene vil drifte og vedlikeholde disse arealene. Kostnadene vil bli fordelt ut på boligselskapene og næringseiendommene i forhold til bebygd m<sup>2</sup> BRA. Næringseiendommen belastes med faktor 0,5 i forhold til boligselskapene. I forslag til budsjett for borettslaget er det medtatt et beløp for denne kostnaden.

## Betalingsbetingelser

Kr. 100.000,- betales ved kontraktsinngåelse. Ved beslutning om igangsetting av prosjektet skal det betales 10 % av totalprisen fratrukket de innbetalte kr. 100.000,-. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at prosjektselger avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtakelse.

Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse. Selger har rett til å innhente kredittopplysninger i offentlige registre om kjøperne. Slike undersøkelser vil i så fall bli gjennomført før inngåelse av ordinær kjøpekontrakt. Selger kan på grunnlag av opplysninger fra disse undersøkelserne bestemme at det ikke skal gjennomføres salg av bolig, herunder at ordinær kjøpekontrakt ikke blir inngått.

## Omkostninger

Gebyr for tinglysning av borettslag	kr.	430,-
Gebyr for tinglysning av andel	kr.	430,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse	kr.	430,-
Gebyr panteattest	kr.	172,-
Utskriftgebyr	kr.	28,-
Andelskapital til borettslaget	kr.	5.000,-
Dokumentavgift andel tomteverdi	kr.	20.000,-

Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysningsmyndighetene og endringer av offentlige satser/avgifter.

Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS org nr. 977 040 949.

## Bustadoppføringslova/garantier

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet

økes til 5 % av kjøpesum og står 5 år etter overtakelsen jf. Bufl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjektselger. Loven finner du også på: [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no)

## Konsesjon

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

## Brukstillatelse/ferdigattest

Bygget er rammesøkt (rammetillatelse foreligger ikke pr. dato, se forbehold.), og vil bli bygget i henhold til Byggteknisk forskrift 2017, (TEK 17). Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtakelse av leiligheten.

Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen.

## Energiattest

Det blir utstedt energiatteest for den enkelte leilighet innen overtakelse. Ved salgsstart foreligger det en energiatteest for prosjektet samlet, denne viser energimerke Gul C. Energimerket er beregnet etter energimerkeordningen som gjelder pr. 02.04.2019, og kravene for ordningen kan endre seg i fremtiden.

## Ligningsverdi

Ligningsverdi for leiligheten vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 30 prosent av markedsverdien/kvadratmeterprisen for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger. Ligningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå årlige kvadratmeter satser. For beregning av ligningsverdi, gå inn på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

## Eiendomsskatt på bolig og annen fast eiendom

I 2016 ble det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom i Oslo kommune, som inkluderer bl.a. boliger, ubebygde tomter, fritidsboliger mv. For 2019 er det et bunnfradrag på 4,6 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2019 er på 3 promille, se <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/>

## Hvitvasking

Megleroppgjør AS er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at de har plikt til å melde fra til Økokrim av eventuelle mistenkelige transaksjoner.

## Fellesgjeld – felleskostnader

Fellesgjelden utgjør inntil 70 % av leilighetens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om i OBOS Banken. Lånet løper i 40 år med 5 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via andelseiernes

månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

#### Kapitalkostnader

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Felleskostnadene som er vist i prislisten er beregnet med den gjeldende rentesats.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

#### Driftskostnader

Er fordelt slik: 50 % av borettslagets samlede driftskostnader er fordelt med et likt beløp pr leilighet. De resterende 50 % av de samlede driftskostnader er fordelt forholdsmessig på grunnlag av den enkelte boligens areal, BRA.

De månedlige driftskostnadene skal bl.a. dekke offentlige avgifter, forsikring på bygning(er), renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget og eierseksjonssameiet.

Internett, Kabel-TV, oppvarming, strøm og eget varmtvann kommer i tillegg iht. målt forbruk. Dette betales vanligvis a konto hver måned sammen med fellesutgiftene.

Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som borettslaget enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om.

Se prislisten som viser stipulert felleskostnad pr. måned pr. leilighet.

#### In-ordning

(individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)

Kjøper kan allerede ved sluttoppgjøret før overtagelse, selv bestemme størrelsen på hvor stor andel fellesgjeld man ønsker å ha ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet.

Dette får umiddelbar virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader.

Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

Etter overtagelse kan nedbetaling av andel fellesgjeld gjøres 2 ganger i året med minimum kr. 60.000,- pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

Borettslaget vil ha panterett i borettslagsandelene som sikkerhet i tilfelle mislighold av betaling av felleskostnader.

Panteretten er beløpsmessig begrenset ved lov, og for å begrense risikoen for tap pga mislighold av felleskostnadene, er det for enkelte av boligene stilt vilkår om nedbetaling av en andel av felleslånet ved overtagelse av boligen. Dette betyr at det for disse boligene vil være et krav til egenkapital utover 50 % av totalprisen.

Egenkapitalen som betales utover 50 % skal i sin helhet benyttes til å redusere boligens andel av fellesgjeld og dermed felleskostnadene.

Prislisten viser hvor stor andel fellesgjeld hver bolig har etter at det gjort en justering av egenkapitalandelen for de boligene dette gjelder for.

OBOS garanterer overfor borettslaget mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader, gjennom egen avtale. Dette betyr at den enkelte andelseier ikke belastes ved at noen andre eventuelt ikke betaler sine månedlige felleskostnader.

#### Skattefradrag for kapitalkostnader

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget etter gjeldende regler. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

#### Arealoppgaver

I prislisten er det laget kolonne for BRA og P-rom.

BRA (bruksareal) er målt innenfor boligens omsluttende vegger inklusiv bod og sjakter.

P-rom (nettoareal primære rom) angir nettoareal av alle primære rom i boligen innvendig, inklusiv innvendige vegger. For samtlige boliger omfattes P-rom av følgende rom: hall/entré, kjøkken, stue, bad/wc og soverom.

#### Utleie

Boligene i prosjektet kan leies ut når lovens vilkår for å overlate bruken av boligen til andre er oppfylt, jfr. lov om borettslag kapittel 5, I og II. Vilkår for utleie er blant annet i hht. Borettslagsloven at eier må ha bodd i boligen minst i ett år før utleien tar til. Se for øvrig bestemmelsene i Borettslagsloven § 5-5 mht. utleiebegrensning og avvik.



#### Garasje plass

Det er bygges ikke p-plasser i Ulven T borettslag, men flere av leilighetene vil få mulighet til å kjøpe garasje plass i parkeringskjelleren i Ulven Park borettslag. Det er ikke direkte adkomst med heis fra borettslaget til parkeringskjelleren, og man må gå via torg og gatetun til Ulven Park borettslag hvor man benytter seg av en egen inngang. Parkeringsplassene vil bli lagt ut for salg med fortrinn til utvalgte leiligheter. Se prisliste for oversikt over hvilke leiligheter som kan kjøpe p-plass.

I Ulven Park eierseksjonssameie settes det av 56 p-plasser som planlegges etablert som en egen seksjon. Denne seksjonen vil være eid av Ulven T borettslag. Den enkelte kjøpers bruksrett til sin p-plass sikres gjennom egen liste over p-plasser vedlagt borettslagets vedtekter.

Det vil bli fastsatt nærmere regler om parkering i eierseksjonssameiets og borettslagets vedtekter.

Parkeringsplassene i garasjekjelleren er prosjektert med utgangspunkt i anbefalinger fra SINTEF Byggforsk sitt byggdetaljblad 312.130 fra mars 2015. Det er lagt til grunn at brukere av parkeringsplassene er «Faste brukere» og således tatt utgangspunkt i en bredde på 2,4 m pr plass.

Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra de anbefalinger som gis, men alle parkeringsplassene er likevel fullt ut funksjonelle i samsvar med kravene i teknisk forskrift.



#### Boder i kjeller

Samtlige leiligheter leveres med bod i kjeller. Leiligheter under 50 m<sup>2</sup> leveres med bod på ca. 2,5 m<sup>2</sup>, og leiligheter over leveres med bod på ca. 5 m<sup>2</sup>.

#### Tilvalg/endringer

Det blir utarbeidet en tilvalgsportal som viser standardprodukter og hvilke tilvalg og endringer som tilbys til hvilke priser. Mulighet til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om dette. Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke påregnes tilvalg/endringer utover det som fremgår av listen. Rett til tilvalg/endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen. Jfr. bustadoppføringsloven § 9.

#### Spesielle betingelser

OBOS har som utgangspunkt at alle som kjøper bolig i et OBOS tilknyttet borettslag har til hensikt selv å bo i boligen og følgende vilkår gjelder: "Ingen kan samtidig inneha kontrakt på mer enn en bolig under oppføring i et OBOS-tilknyttet borettslag." Dersom kjøper benytter sin OBOS-ansiennitet ved kjøp av bolig, vil ansienniteten midlertidig "nullstilles" fra kjøpstidspunktet og til 12 måneder etter at boligen er ferdigstilt.

#### Borett

Etter overtagelse av bolig har selger anledning til å tinglyse borett. Boretten gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført.

Selger har 2 års frist, regnet fra første leilighet i borettslaget ble overtatt, til å overføre andelen til kjøper.

#### Forbehold

Det skal ikke tas forbehold for en periode på mer enn 8 måneder fra salgsstart.

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av prosjektet:

1. Det tas forbehold om at Selger får igangsettingstillatelse.
2. Det tas forbehold om at det blir solgt 110 boliger av totalt 168 boliger i Ulven T borettslag. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
3. Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 14. januar 2020. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Inngått kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Beløp som kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres kjøper inkl. opptjente renter.

Under detaljprosjekteringen kan det bli behov for mindre endringer/justeringer og små arealavvik kan oppstå, men uten at den generelle standard forringes. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

Alle modeller, perspektiver, illustrasjoner og møblerte plan-skisser i prospekt, annonser, boards og lignende, er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse og kan vise elementer som ikke inngår i leveransen. Oppstår tvil om hva som leveres, vennligst kontakt prosjektselger.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Alle perspektiver, tegninger og illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det fremkommer elementer som ikke inngår i leveransen, som vaskemaskin, hvitevarer, møbler med mer. Plantegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan fore-

komme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal.

Utomhusarealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhusarbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

#### Framdrift

Selger planlegger å ferdigstille boligene første halvår 2022, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt.

Dersom selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i kjøpekontraktens pkt. 16 innen fristen, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i kjøpekontraktens pkt. 16 sende en skriftlig melding til Kjøper om når Overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden.

Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en Overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder perioden 01.04.2022-30.06.2022 som Overtakelsesperiode.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor Overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og overtakelsesperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i kjøpekontrakten.

#### Avbestilling

Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt, medfører at kjøper skal betale et avbestillingsgebyr på kr. 100.000,-. Avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt skjer mot full erstatning for selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen. Jfr. Bustadoppføringslova kap. VI.

#### Forbud mot salg av kontraktsposisjon

Utbygger ønsker å selge boligene til kjøpere som har til hensikt å overta den ferdigstilte leiligheten. Derfor tillater ikke utbygger at inngåtte kjøpekontrakter videreselges før det er gjennomført overtakelse av boligene. Kjøpere som måtte få behov for å komme seg ut av kontraktsforholdet, kan avbestille kjøpet i medhold av bustadoppføringslovas bestemmelser om avbestilling.

#### Leiligheter uten tilgjengelighetskrav

Enkelte boliger i prosjektet er unntatt regelen om tilgjengelighetskrav. Dette gjelder følgende 2-romsleiligheter i salgstrinn 2: DE-2015, DE-2016, DE-3015, DE-3016, DE-4015, DE-4016, DE-5015, DE-5016, DE-6015, DE-6016, DE-7015, DE-7016, DE-8015 og DE-8016. Det tillates ikke videresalg av boligen før det er gått ett år etter overtakelse. Dersom kjøper ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet i løpet av dette året, reverseres kjøpet slik at selger får leiligheten tilbake. Kjøpe-

summen på reverseringstidspunktet skal være den samme som opprinnelig kjøpesum, med justering for SSBs boligprisindeks for blokk i Oslo fra overtakelsestidspunktet til reverseringstidspunktet. Kjøpesummen på reverseringstidspunktet kan allikevel ikke være lavere enn opprinnelig kjøpesum.

#### Obos-medlemskap

Ved salgsstart er det mulig å benytte Obos-medlemskapet til nærstående slektninger. Medlemskapet må deretter overføres til vedkommende som har benyttet seg av medlemskapet. Ved overføring av Obos-medlemskap til nærstående vil det påløpe et eierskiftegebyr på kr. 15 000,-. Kontakt medlemservice ved ytterligere spørsmål.

#### Endring i eierforhold/overføring av andel

Ved endring av andelseier etter signert kjøpekontrakt så vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 15.000,-. Overføring av andel kan ikke gjøres senere enn 6 uker før første overtakelse i Borettslaget.

#### Lev vel med obos

Boligene vil bli organisert som et borettslag med OBOS som forretningsfører. OBOS har lang og solid erfaring med forretningsførsel, og vil sikre at borettslag får en trygg og sikker drift.

#### Forsinkelse/dagmulkt

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillingsdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bustadoppføringslova § 18, jfr. også §§ 10 og 11.

#### Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via faks/e-post/leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

#### Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten

- Kjøpekontrakt
- Prisliste datert
- Salgsinformasjon
- Kontraktstegning datert
- Prospekt
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Utkast til driftsbudsjett for borettslaget (eierseksjonssameiet)
- Utkast til vedtekter for borettslag
- Grunnboksutskrift
- Utomhusplan
- Kopi av § 12 garanti i henhold til Bustadoppføringslova.
- Kopi av § 47 garanti i henhold til Bustadoppføringslova.
- Informasjon fra boligprodusentenes landsforening vedr skjeggkre
- Bustadoppføringslova



# ROMSKJEMA

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR/VENT.	ANNET
GANG	Parkett, 14 mm 3-stavs hvit, mattlakkert eik.  Fotlister og terskler i eik.	Hvit malt gips eller betong.  Fargekode NCS 0502Y. Glans 05.	Hvit malt betong, synlige v- fuger.  Hvitmalte gips-plater ved nedforet himling/innkassing.  Minimum 2,2 m himlingshøyde. Glans 05.	Se "Generelt for elektro".	Evt. koblingsskap for vann.	Porttelefon og røykvarsler. (Porttelefon med fargeskjerm kan leveres som tilvalg.)
KJØKKEN	Som gang.	Som gang.  Malt flate mellom over- og underskap.	Hvit malt betong, synlige v- fuger.  Hvitmalte gips-plater ved evt. nedforing eller innkassing.	LED-lys under overskap.  Nødvendig stikkontakt for kjøleskap, komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin.  Komfyrvakt.  Minimum to doble stikkontakter over benkeplate.	Benkebeslag, med enkel kum.  Ettgreps blande-batteri med stengeventil.  Forberedt for oppvaskmaskin. Avtrekkshette med omluft (kullfilter).	Kjøkkeninnredning med fronter i hvit glatt utførelse med faset kant.  Benkeplate i mørk grå laminat med nedfelt kum.  Kildesortingsenhet med 3 fraksjoner.  Forberedt for innbyggings-komfyr (det leveres hel benke-plate).  Til info er kjøkkentegning på salgstegning veiledende.  Hvitevarer leveres ikke, men kan kjøpes som tilvalg.
STUE	Som gang.	Som gang.	Som kjøkken.	Uttak for IKT.		Leiligheter på bakkeplan har låsbar balkongdør.  Alle balkongdører leveres med låsbar luftestilling.
BAD	Gulvflis 20x20 cm, 10x10 cm i ned-senket dusjsone.  Sokkelflis.  Farge matt grå.	Hvit veggflis 20x40 cm.	Hvit polyester-lakkert stålplate med synlige skjøter.	Spotter i tak.  Belysning over speil.	Det leveres vann-båren gulvvarme på bad.  Avtrekkshette.  Vegghengt toalett med innebygget cisterne.  Servant med blande-batteri.	Beslag i standard forkrommet stål.  Knagger for oppheng av håndkle og toalett-papirholder.  Dusjdører i glass.  Speil leveres utenpåliggende på veggfliser.  Underskap til servant med enten skuffer eller skap.  Se for øvrig leveranse-beskrivelsen.
WC	Gulvfliser og sokkelflis.	Som gang.	Som kjøkken.	Vegghengt lysarmatur med stikkontakt.	Vegghengt toalett med innebygget cisterne.  Servant med blande-batteri.	WC regnes ikke som våtrom (ikke sluk).  Speil over servant.
SOV	Som gang.	Som gang.	Som kjøkken.	1 stikkontakt v/tak for lys med bryter.  Stikkontakt for panelovn. Panelovn leveres i rom med lav brystning.		Avsatt plass for garderobeskap. Skap leveres ikke som standard.
BOD (i leilighet)	Som gang.	Som gang.	Systemhimling med åpning rundt ventilasjonskanaler.	1 stk. lampe i tak/vegg med bryter.  Sikringskap/IKT-skap hvis dette ikke er plassert annet sted i leiligheten.	Ventilasjons-aggregat og VVS-skap hvis dette ikke er plassert annet sted i leiligheten.	Ingen innredning leveres.  Pulverapparat (kan bli plassert i annet rom).

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR/VENT.	ANNET
BALKONG	Stålglatt betong.	Variierende fasademateriale.	Betong på underside er umalt.  Ikke tak over balkong dersom det ikke er balkong i etasjen over.	1 stk. lampe med innvendig veggbryter.  1 stk. dobbel stikkontakt.		Spilerekkeverk i aluminium/stål.  Utvalgte balkonger leveres også med klart glass på innsiden av spilerekkeverk.  Skillevegger i frostat glass. Eventuell støyskjerming i klart glass.  Rekkeverk av platemateriale på balkong over inngangspartier.
PRIVAT TAKTERRASSE	Royalimpregnerte tretrepper på takpapp.	Variierende fasademateriale.		1 stk. lampe med innvendig veggbryter.  1 stk. dobbel stikkontakt.		Rekkeverk i glass/stål/aluminium.
PRIVAT MARKTERRASSE	Tregulv.  Royalimpregnerte terrassebord.	Variierende fasademateriale.		1 stk. lampe med innvendig veggbryter.  1 stk. dobbel stikkontakt.		

FELLESAREALER	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR/VENT.	ANNET
INNGANGSPARTI UTVENDIG	Skraperist foran dører.			Lys ved inngangsdør.		Utvendig montert ringetablå med porttelefon og kamera.
VESTIBYLE (1. ETASJE)	20 x 20 cm sklisikre fliser.	Malt gips eller betong.	Struktur malt betong (synlige v-fuger).  Hvit (T-profil himling A-kant).	Belysning.		Postkasser.
TRAPPEROM/ TRAPP	Trinnlysdempende beleg i trapper/ inntrepp.  Opptrinns/vanger malt. Vaskekant på begge sider i inntrepp.  Sklisikker trapp- enese med UU-markering.	Malt gips eller betong.	Struktur malt betong (synlige v-fuger).  Hvit (T-profil himling A-kant).	Ringeklokke ved inngangsdør.  Nødvendig belysning i tak.  1 dobbelstikk i hver etasje.		Ståltrekkverk med håndløper.  Etasjenummer på motstående vegg ved heis i hver etasje.
BODER I KJELLER	Støvbundet betong (brettsskurt). Sparklet.	Betong støvbindes m/ to strøk hvit maling.  Nettingvegger med høyde 2,2 m mellom bodene og helt til tak mot korridor.	Betong sårfløket og støvbundet med to strøk hvit maling.	Nødvendig belysning.		Ingen innredning.  Ventilert.

Generelt for elektro	Diverse
Antall stikkontakter i hvert rom leveres i henhold til kravene i NEK 400, noe som erfaringsmessig vil dekke de fleste behov.  Alle rom i leiligheten (utenom bad der det er spotter) vil ha minst en stikkontakt for belysning montert ved tak, eller en DCL-kontakt i tak dersom det er nedforet. Punktene vil være tilkoblet lysbrytere på vegg.	Selger tar et generelt forbehold om rett til mindre endringer i beskrivelse og tegninger, men da uten at dette skal forringe den forutsatte standard og kvalitet.  Det vil være begrenset adgang til tilvalg, definert i egen tilvalgsliste. Se også leveransebeskrivelsen for ytterligere informasjon.

NY BOLIG?

# Smart å bo i borettslag

**OBOS har mange års erfaring med å bygge og forvalte borettslag. En ny bolig i et av våre borettslag er et trygt kjøp!**

Når du kjøper en bolig i et borettslag, blir du andelseier. Det betyr at du eier en andel som gir deg enerett til din egen bolig, og rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Når du eier en bolig i et OBOS borettslag, er du en del av et godt organisert fellesskap, som gir deg en enklere og tryggere hverdag både når det gjelder vedlikehold og økonomi. OBOS borettslag kan få ekstra gode priser på blant annet bredbånd, kabel-tv og strøm. Hvis du ikke er OBOS-medlem fra før, må du melde deg inn når du kjøper boligen.

## Hvem bestemmer i borettslaget?

En gang i året er det generalforsamling. Dette er den øverste bestemmende myndigheten i borettslaget. Alle eiere har rett til å delta på møtet, til å komme med forslag og til å stemme over saker som gjelder borettslaget. På generalforsamlingen velges det et styre som har ansvaret for driften og forvaltningen av eiendommen. Styret tar alle avgjørelser i den daglige driften, men må følge borettslagsloven, vedtektene og andre beslutninger som generalforsamlingen har fattet. Borettslaget har en egen forvaltningskonsulent som hjelper styret, blant annet med utsendelse av fakturaer for felleskostnader, betaling av regninger og regnskapsførsel.

## Vedlikeholdsansvar

Du har ansvar for vedlikehold av din bolig (bruksenhet), slik at det ikke oppstår noen skader eller ulemper for de andre eierne. Det samme ansvar har borettslaget for fasader, tak, inngangspartier, fellesarealer både inne og ute, etc. Borettslaget forsikrer bygningene, men du må skaffe deg egen innboforsikring.



## Salg og utleie

Du kan fritt selge eller leie ut boligen din, ihht reglene i borettslagsloven. Hovedregelen er at det bare er fysiske personer som kan eie en bolig i et borettslag, og ingen kan eie mer enn én. Din OBOS-bolig kan kjøpes på forkjøpsrett av andre OBOS-medlemmer. Hovedregelen for utleie er at du må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Det er styret i borettslaget som formelt godkjenner utleie.

## Fellesgjeld og skattefradrag

Når du kjøper bolig i et nytt borettslag, vil en del av kjøpesummen være del av et felleslån. Det er et gunstig lån som OBOS har forhandlet fram for alle boligene samlet. Fellesgjelden er din del av dette lånet som du betaler gjennom felleskostnadene. Når du skal kjøpe en OBOS-bolig, står det tydelig i prisoversikten hvor stor din andel av fellesgjelden blir. Du får fradrag for deler av rentene på din andel av fellesgjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av. I tillegg får du formuesfradrag for din andel av fellesgjelden. OBOS gir deg full oversikt over postene som skal føres i skattemeldingen.

## Felleskostnader

Du betaler felleskostnader én gang i måneden. De dekker kapitalkostnader på fellesgjeld, og drift av borettslaget, som for eksempel kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, forsikring av bygningene, felles energibruk og vedlikehold av uteområder og bygninger med mer. I et nytt borettslag får du vanligvis avdragsfrihet på fellesgjelden de første årene. OBOS garanterer for alle felleskostnadene i borettslaget. Det betyr at selv om noen ikke betaler sin del, får det ingen konsekvenser for din eller borettslagets økonomi. Det samme gjelder for boliger som er usolgte ved innflytting. Dette gir stor trygghet for alle som kjøper en OBOS-bolig.





## OBOS Bostart

OBOS Bostart er en kjøpsmodell som gjør veien til boligdrømmen litt kortere. Kjøpere vil kunne velge mellom to salgspriser på boligene, ordinær pris eller OBOS Bostart-pris, som er lavere enn ordinær pris.

Med OBOS Bostart eier du boligen og du beholder den prosentvise verdikningen boligen eventuelt får, dersom du skal selge. Forskjellen er at OBOS får retten til å kjøpe den tilbake den dagen du ønsker å selge.

### Hvordan fungerer det?

Du får kjøpt boligen til en pris som vil være lavere enn ordinær pris. Dette mot at OBOS har en tinglyst forkjøpsrett på boligen dersom du ønsker å selge den. Tilbakekjøpsprisen er prisen du betalte for boligen inkludert eventuelle tilvalg og endringer som er betalt før overtagelse. I tillegg kommer den prosentvise verdikningen tilsvarende prisøkningen på boliger i området, basert på boligprisindeksen til Eiendom Norge. Den prosentvise verdikningen vil være den samme som for gjennomsnittet av alle boliger i det samme området.

*(OBOS' forkjøpsrett gjelder også ved tvangssalg og ved arv – dvs. ethvert eierskifte, unntatt overføring til nærstående).*

For å hindre at noen får en tilfeldig gevinst og for å motvirke spekulasjon, tinglyser OBOS en tilbakekjøpsrett på boligen. Fordi OBOS Bostart-prisene er lavere enn markedsprisen, ønsker OBOS å ha muligheten til å få igjen noe av dette ved et resalg.

### Hva skjer hvis boligprisene stiger eller faller?

OBOS har rett til å kunne kjøpe boligen tilbake til opprinnelig salgspris pluss prosentvis verdikning tilsvarende prisøkning på boliger i området basert på boligprisindeksen til Eiendom Norge. Skulle boligprisene falle vil boligprisindeksen fra Eiendom Norge være negativ og kjøpstilbudet fra OBOS vil i så fall være til en lavere kjøpspris. Har markedsprisen falt må andelseier ta et tap på lik linje med andre boligeiere.

### Tilvalg og endringer

Tilvalg og endringer som er bestilt i regi av OBOS og betalt før overtagelse, vil inngå i kjøpesummen som skal indeksreguleres. Det samme vil gjelde dersom borettslaget har utført påkostninger som gir andelen verdikning og som har medført en økning av andelens felleslån.

For mer informasjon om OBOS Bostart se [obos.no/bostart](https://obos.no/bostart)



## Helt nytt

### 9 gode grunner til å kjøpe helt ny OBOS-bolig:

- Unngå oppussing
- Ingen stressende budrunder
- Gode energiløsninger
- Boligen oppfyller de nyeste standardene
- Lave vedlikeholdsutgifter
- Bolig til fastpris
- 5 års garanti og reklamasjonsrett
- Vi er tilgjengelige også etter innflytting
- Lave kjøps- og overtagelseskostnader

Les mer på: [obos.no/heltnytt](https://obos.no/heltnytt)



### Forbehold

På salgstidspunktet er ikke alle forhold avklart. Det tas derfor forbehold om at utførelse og materialvalg kan endres. Bilder og illustrasjoner er ment for å gi et visuelt inntrykk av prosjektet. De kan vise tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, herunder også endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter. Det forutsettes at dette ikke medfører vesentlige endringer av den angitte standarden.

Møbler og løsøre som er vist på illustrasjoner inngår ikke i standardleveransen. Det henvises til kontraktstegning og leveransebeskrivelse som nærmere beskriver hva som leveres.

Det tas forbehold om mindre endringer i utførelsen av uteområdene i forhold til beskrivelser og illustrasjoner som er vist i salgsmaterialet. Ved overlevering vil ferdigstillelsesgrad og tilvekst av vegetasjon og beplantning i uteområdene kunne ha kommet kortere enn det illustrasjoner viser.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

### Salg ved:

ULVEN BOLIG AS  
PB 6666, St. Olavs Plass, 0129 OSLO  
Telefon: 22 86 55 00  
Organisasjonsnummer: 919 939 214

### E-post:

prosjektsalg@obos.no

### Utbygger

Ulven Bolig AS

### Arkitekt

Arcasa arkitekter AS

### Illustrasjoner

Blår 3D visualisering

### Foto

Nadia Frantsen

### KONTAKT

#### Prosjektseiere på vegne av Ulven Bolig AS:

Benedicte T. Wien 476 08 089  
Thomas B. Rasmussen 486 03 366

### E-post:

benedicte.wien@obos.no  
thomas.borg.rasmussen@obos.no

### Nettside:

obos.no/ulven-t



obos.no/ulven-t