

Vedtekter for Ulven Borettslag

Disse vedtektene ble vedtatt på ordinær generalforsamling den 24. mai 2011, og erstatter tidligere gitte vedtekter.

Endret på ordinær generalforsamling 28.05.2018 og 28.05.2019, ekstraordinær generalforsamling 17. 06. 2019, digital generalforsamling 26.05.2020 og generalforsamling 27.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Lagets navn, organisasjonsnummer og forretningskontor

Lagets navn er Ulven Borettslag, org. nr. 947851217 og med forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- kroneretthundre.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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) I hh t. ny lov om borettslag kan følgende juridiske personer eie andel eller andeler

som gir rett til minst en 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 leid 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) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er sakelig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem 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) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

- 3-1 Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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) 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 andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
Andelseierne 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 § 3 andre ledd.

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.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Kostnader forbundet med behandlingen, og eventuell oppfølging av en søknad om bruksoverlating, kan kreves dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).
- (7) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret

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.
- (3) Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke, eller eventuelt i henhold til styrets generelle retningslinjer som er gjort gjeldende og meddelt andelseierne.
- (4) Det skal søkes om ombygging
- (5) Det er ikke anledning til å etablere flere boenheter / utleiedel(er) innen for en andel.

4-4 Garasje/Parkering

- (1) Borettslaget eier 127 garasjeplasser som leies ut til andelseierne. Leieretten til disse plassene er omsettelig basert på markedspris. Overdragelse eller fremleie av garasjeplassen kan imidlertid kun skje til andre andelseiere i Ulven Borettslag. Alle overdragelser eller fremleie av garasjeplass skal godkjennes av styret og ny leietaker skal signere egen leiekontrakt med borettslaget. Nektelse av godkjenning kan kun skje dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Borettslaget eier også 20 utendørs biloppstillingsplasser ved Ulvenveien og 17 stk. biloppstillingsplasser i Karl Staffs vei. Disse biloppstillingsplassene, i alt 37 stk., skal leies ut til andelseiere som ikke har garasje i borettslaget eller i AS Ulven-Helsfyr-Garasjene. I tillegg leier borettslaget et areal nederst i Karl Staaffsvei (ved Ringveien) av Oslo kommune. Dette arealet gir 73 biloppstillingsplasser. Etter 1. juni 2015 kan disse plassene kun brukes av kjøretøyer med registrert totalvekt inntil 3 500 kg. Leieretten er ikke omsettelig.
- (3) Andelseier eller husstand i borettslaget kan kun disponere 1 stk. garasjeplass eller 1 stk. biloppstillingsplass. Styret kan nekte godkjenning av overdragelse eller fremleie på dette grunnlag.
- (4) Andelseier som selger sin andel i borettslaget må også selge sin leierett til garasje senest 2-to måneder etter overdragelse av andel. Dersom dette ikke skjer vil leieretten til garasje bli solgt av borettslaget v/styret, som da selger leieretten til høystbydende. Salgssummen, med fratrekk av salgskostnader, tilfaller tidligere eier av leieretten. Ved arv må også leierett til evt. Biloppstillingsplass fristilles.
- (5) Andelseier som ønsker å bytte garasje-/ parkeringsplass internt i borettslaget må sørge for at hen ikke sitter med to plasser etter 2 måneder.

- (6) Styret har adgang til alle garasjer og kan gjennomføre vernerunder, brannforebyggende tiltak, tilsyn med og vedlikehold av bygninger og elektrisk anlegg, etter forutgående varsel til eier av leieretten.
- (7) Ladbart kjøretøy skal kun tilkobles godkjent ladepunkt på borettslagets ladeanlegg. Tilkobling på annen måte utgjør vesentlig mislighold og kan medføre at det gis salgspålegg for andelen etter Borettslagslovens §5-22.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, samt 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, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Utskifting av inngangsdør til den enkelte bolig (leilighet) bekostes av andelseier etter *skriftlig* godkjenning av styret. Dørene skal slå inn i leiligheten.

Større ominnredningsarbeider i leiligheten som for eksempel fjerning av vegger og lignende skal meldes til styret før arbeidene igangsettes. Arbeider som berører forhold som ligger innenfor borettslagets vedlikeholdsansvar så som bærende konstruksjoner, felles rør og ledninger m.v. krever *skriftlig* godkjenning fra styret før arbeidene kan igangsettes.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på verandaer eller balkonger.
- (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. Brannfarlig gass kategori 1 og 2 (eks gassflasker til grill) skal ikke oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng eller på loft."
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i 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 v/styret.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha 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 nødvendig utskifting av vinduer og balkongdør, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (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 unødige ulemper 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) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Bruk av garasjer

Garasjene skal kun benyttes til parkering/oppbevaring av personbiler og motorsykler.
Lagring av brennbart avfall/væsker i garasjene er forbudt.

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 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 ordensreglene.

8-2 Pålegg om salg

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.

8-3 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 tvangsfyllbyrdslovens kapittel 13.

Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire styremedlemmer og fire varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Styreleder og varamedlemmer velges for ett år.
Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

9-2 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (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 fremmøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer 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 tredjedelers 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 som borettslaget eier.
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 fellekostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 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.

10-3 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 forretningsfører.
- (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.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (1) Konstituering
 - Opptak av navnefortegnelse
 - Valg av møteleder
 - Valg av sekretær, og 2 medlemmer til å undertegne protokollen
 - Spørsmål om møtet er lovlig satt
- (2) Godkjenning av årsberetning fra styret.
- (3) Godkjenning av årsregnskap, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- (4) Fastsetting av spesifisert godtgjørelse til styret, og evt. andre komiteer og tillitsvalgte, etter forslag fra valgkomiteen
- (5) Innkomne saker som er nevnt i innkallingen
- (6) Eventuelt valg av revisor (jf. pkt. 10)
- (7) Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer (jf. pkt. 8)
- (8) Valg av valgkomite og evt. andre komiteer
- (9) Orientering om budsjettet for inneværende år

Årsberetningen og årsoppgjøret gjennomgås på generalforsamlingen.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

10-5 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.

10-6 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 hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av de to som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan

det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelsei

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 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.

11. Regnskap og Revisjon

- 11-1 Borettslaget skal ha en forretningsfører som velges av styret. Regnskapsåret følger kalenderåret.
- 11-2 Regnskapsførsel skal foretas i henhold til bestemmelser i Regnskapsloven.
- 11-3 Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.
- 11-4 Årsberetningen og årsoppgjøret skal innen 8 dager før ordinær generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.
- 11-5 Borettslaget skal ha en statsautorisert eller registrert revisor, og denne velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.
- 11-6 Revisor skal gi revisjonsmelding til generalforsamlingen for hvert regnskapsår. Revisjonsmeldingen skal være styret i hende senest to uker før ordinær generalforsamling.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmakt 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.

12-2 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.

21-3 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.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 med endring sist ved lov av 17. juni 2005 nr. 94.

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Karl Staaffs vei 33
0665 OSLO
Gnr./Bnr.: 131/64
Oslo kommune

Rapportdato: 21.04.2026
Befaringsdato: 17.03.2026
Referansenummer: 15080278

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 73 m² (BRA-i: 67 m²)

Totalt bruksareal: 73 m² (BRA-i: 67 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Morten Bøhler Hansen



90186203

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

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



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.03.2026
Referansenummer	15080278
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0078
Hjemmelshaver/selger	Aina Løkken
Bygningssakkyndig inspektør	Morten Bøhler Hansen
Tilstede på befaringen	Aina Løkken
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	1 °C
Rapportdato	21.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Karl Staaffs vei 33
Postnummer/sted	0665 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	131/64
Andelsnr.	409
Borettslag / Sameie	ULVEN BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 54508 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1955		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende Alna, Oslo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, lekeplass, plenarealer, og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1955. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takplater av metall (ikke besiktiget). Entrédør med dørkikkert og sikkerhetslås. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral) og vannbåren gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

2. etasje: Entré, to soverom, bad, stue og kjøkken.

Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	9	
		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Andre rom		Overflate vegg	11	
		Overflate gulv	11	
		Ventilasjon	11	
		Annet	11	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)		2.etasje	11	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Annet	11	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	12	
		Lufting av ytterkledning	12	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	
		Ytterdører og omramming	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	67			67	7
	Entré, to soverom, bad, stue og kjøkken.				Balkong.
Kjeller		6		6	
		To boder.			
SUM	67	6		73	7
Total bruksareal: 73 m ²					

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på henholdsvis 3m² (BRA-e) og 3m² (BRA-e). Begge merket med 33-2-V.

Takhøyder er målt til ca. 2,33 meter på bad og ca. 2,53 meter i øvrige rom.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 10.03.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2003. Våtrommet er renoveret i regi av borettslaget. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med forheng. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør og synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerstammer for rør-i-rør system.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter



TG 2

Overflater vegger

Vindu er plassert i våtsonen, noe som anses som uheldig. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for fuktskader på både vinduet og tilstøtende veggkonstruksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Fallforhold rundt sluk

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.

Lekkasjesikkerhet

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger

Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Ventilasjon

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

Det er registrert stedvis riss i porselenet til servanten. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.



TGIU

Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2014. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Vegghengt ventilator. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med fliser. Malte veggflater. Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon
	TG 1	Ventilator Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
	TG 2	Innredning Tegn til svelleskader på benkeplate ved oppvaskkum, og vannsprut vurderes som en sannsynlig årsak. Konsekvens/foreslått tiltak er at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes ved behov. Benkeplate har synlig avskalling ved platetopp. Konsekvens er manglende beskyttelse mot fukt. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system og synlig forkrommede rør. Leilighetens stoppekran er plassert på fordellerstammer bad. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordellerstammer for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Vannbåren gulvvarme på bad.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fordelerskap og fordellerstammer - Innvendig stoppekran
	TG 2	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Ifølge eier tilfaller vedlikeholds- og utbedringskostnader knyttet til felles vannbåret varmesystem borettslaget.
	TGIU	Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett, laminat og gulvbelegg. Malte tapetserte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Garderobeskap i entré og soverom 1. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Innerdører	
 TG 2	Overflate vegg	Veggflater bærer stedvis preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale i entré og stue bærer preg av slitasje, skader og har stedvis åpninger/gliper i skjøter og overganger. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende ventiler i yttervegger. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventiler ved åpning av vinduer bør påregnes.
	Annet	Deler av overflatene i leiligheten var ikke tilgjengelige for inspeksjon på grunn av inventar og løsøre som var oppbevart på befaringsdagen. Konsekvens er at det kan være forhold som ikke lot seg registrere grunnet denne begrensningen i inspeksjonsmuligheten. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand når tilkomstmuligheten forbedres.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 2	2.etasje	TG1 gjelder: På soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. TG2 gjelder: I entré/stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 30 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige høydeforskjeller. Årsak er vurdert til å være pga tidligere vegg mellom rommene som er fjernet. Konsekvens vurderes blant annet å være problemer med høydeforskjeller, eller behov for kompensierende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.
--	----------	---

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

 TG 2	Annet	Huseier opplyser om observasjoner av brun pelsbille og møll. Opplysningene i dette punktet bør ses i sammenheng med punkt 19 i selgers egenerklæring. Eksakt årsak eller vilkår som er til stede for hvorfor brun pelsbille og møll kan ha etablert seg i boligen er ikke kjent. Selv om brun pelsbille og møll normalt ikke fører til bygningsmessige skader, kan de oppfattes som sjenerende. En fagkyndig med spesialkompetanse bør kartlegge og vurdere om angrepet er aktivt, samt kartlegge omfang og eventuelle nødvendige tiltak.
--	-------	---

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning og teglstein.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
 TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
 TGIU	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med dørkikkert og sikkerhetslås. Brannklasse B30 og 35dB. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra 1980). Vinduer med karm/ramme av tre (fra 1980).

 TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Ytterdører og omramming	Balkongdør viser tegn til slitasje og elde. Konsekvens er at døren har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

Ifølge eier tilfaller vedlikeholds- og utbedringskostnader for utvendig flater borettslaget.

Ifølge eier tilfaller vedlikeholds- og utbedringskostnader for utvendig flater borettslaget.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 7m². Rekkverkshøyden er målt til 0,90 meter. Balkong i betong- og metallkonstruksjoner. Rekkverk av metall. Gulvoverflater er belagt med fliser. Balkongen har følgende; markise.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på bad, kjøkken og sikringsskap. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvidevarer som følger boligen:

Ja. Eier opplyser at et program på oppvaskmaskin ikke fungerer. Konsekvens er at hvidevarer med feil kan påvirke brukerfunksjonen, eller i verste fall forårsake varmgang, kortslutning eller jordfeil. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

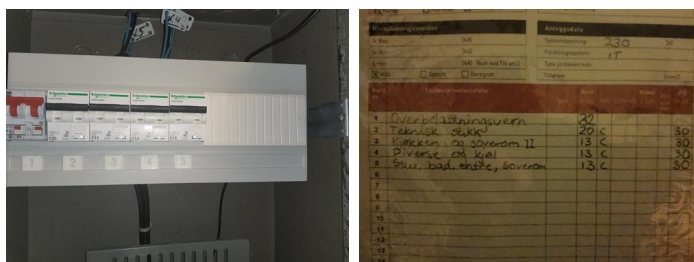
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slukkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slukkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er i utgangspunktet registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggssundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggssbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggssundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggssundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggssundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggssundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggssundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggssundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90186203

Egenerklæring

Karl Staaffs vei 33, 0665 OSLO

10 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Karl Staaffs vei 33

Postadresse

Karl Staaffs vei 33

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2000

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2000-2022 og 2024-nå

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 7248492

Informasjon om selger

Selger

Løkken, Aina

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2003

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppussing av bad i regi av borettslaget. Info fra styret: «Badene i borettslaget ble oppgradert i perioden 2002–2004. I den forbindelse ble alle vann- og avløpsrør skiftet ut fra kjeller og opp til leilighetene. Både vann- og avløpsanlegg har en forventet levetid på omtrent 40 år. På bakgrunn av dette har borettslaget per i dag ingen planer om rehabilitering av badene, da røranleggene fortsatt er innenfor normal brukstid og vurderes som teknisk gode.»

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

AF

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har sivet inn vann ved ett tilfelle etter arbeid med varmepumpe, dette er tettet.
Det har, i andre kjellere i borettslaget, vært oversvømt

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se over

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2014

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifm oppussing av kjøkken ble det utført arbeid på det elektriske

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elmesteren

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2019

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert overspenningsvern

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elmesteren

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall
2020
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installasjon av bergvarme
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
AF
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Brun pelsbille og møll

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 88343480

Egenerklæringsskjema

Name

Aina Løkken

Date

2026-03-10

Identification



Aina Løkken



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Aina Løkken

10/03-2026
20:31:41

BankID OIDC
High



Adresse

Karl Staaffs vei 33, 0665 OSLO

Dato for energimerking

Merkenummer

Bygningstype

Boligblokker

Bygningsnummer

80289510

Gårdsnummer

131

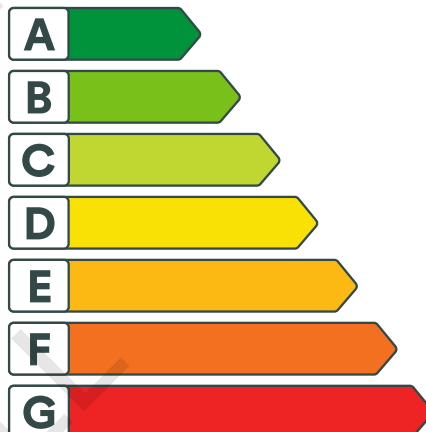
Bruksnummer

64

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1950

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

167,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

167,11 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 697 kWh



Karl Staaffs vei 33, 0665 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Karl Staaffs vei 33, 0665 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6009

Ulven Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ulven Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2026 kl. 18:00, Festlokalet/fellesrommet i borettslaget.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder - Trine Normann i OBOS
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret - Endring i vedtektenes 4-1, 4-3, 5-1 og 5-2
8. Forslag fra Trygve Aaler - Norsk Brannvern
9. Forslag fra Elsa Jensen - zipline og skilting i borettslaget
10. Forslag fra Gunnhild Bodding - zipline og skilting i borettslaget
11. Forslag fra Sengul Payasli - kameraovervåkning
12. Valg av tillitsvalgte - valgkomitèens innstilling

Med vennlig hilsen,
Styret i Ulven Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder - Trine Normann i OBOS

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

Trine Normann er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 6009 Revisjonsberetning.pdf

2. 6009 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for de øvrige boende styremedlemmene foreslås satt til kr 400 000,-.

Styrehonoraret for ekstern styreleder Heidi Sannes og eksternt styremedlem Tamara Butenko Christensen er forhåndsutbetalt, jfr. generalforsamlingsvedtaket fra oktober 2025. Dette honoraret skal derfor ikke behandles av generalforsamlingen nå.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000,-

Sak 7

Forslag fra styret - Endring i vedtektenes 4-1, 4-3, 5-1 og 5-2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Som følge av behov for presiseringer i vedtektene, foreslås endringer markert i rødt i vedlagte utkast til reviderte vedtekter.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endringer i vedtektenes 4-1, 4-3, 5-1 og 5-2 godkjennes.

Vedlegg

3. Utkast endringer i vedtekter GF 2026.pdf

Sak 8

Forslag fra Trygve Aaler - Norsk Brannvern

Forslag fremmet av:

Trygve Aaler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til generalforsamlingen . Norsk Brannvern . Jeg foreslår herved at faglig kontroll av leilighetene foregår hvert 3. år . I dag er det Norsk brannvern som har denne jobben . Jeg ber generalforsamlingen og stemme over dette . Pr i dag har styret bestemt at dette skal være vært år . Grunnen til at jeg foreslår dette er at reglene sier at slik som det er i borettslaget i dag der andelseierne er pålagt av styret å holde brannapparater og røykvarslere samt vedlikehold av disse selv .Da er regelverket slik at faglig branninspeksjon skal være innenfor en ramme på 5 år .Pr i dag har flertallet i styret gått inn i en avtale med Norsk Brannvern som koster Nok 148750.- pr år .De har gått inn i en 3 års avtale . Slik at borettslaget sparer Nok 148750 .- hvert år de ikke har faglig Brannvernkontroll. Jeg synes det er et betydelig beløp i et borettslag med anstrengt økonomi. Siden styret har bestemt at andelseierene skal ordne brannvernutstyret selv som nevnt over ,antar jeg at styret har tillit til beboerne . Men husk det er ikke jeg som skal bestemme dette ,det er dere . Mvh Trygve Aale

Forslag til vedtak

Jeg foreslår herved at faglig kontroll av leilighetene foregår hvert 3. år .

Sak 9

Forslag fra Elsa Jensen - zipline og skilting i borettslaget

Forslag fremmet av:

Elsa Jensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Demontering Zipline.
2. Skilt PRIVAT OMRÅDE.

Grunn:

Zipline har ingen for støydemping noe jeg har etterlyst siden den blei montert.

Det smeller i den fra kl.9-23 på godværsdager hele sommeren. Jern mot jern 10 meter fra mitt soveromsvindu.

På Bøn i Akershus blei den fjernet etter klage fra naboene, uten protest.

Vi vil ha tilbake vårt uterom i kv4 og nyte sommeren sammen med naboer og venner noe som ikke er mulig da bord og benker blir blokkert av fremmede.

Ballspill, fotball, håndball ol. er også blitt et problem enda dette ikke er tillatt etter vedtektene.

Det må komme opp skilt med pålydende PRIVAT OMRÅDE. Dette skiltet står på områdene til OBOS på Ulven Torg.

Mvh Elsa Jensen KS 21

Forslag til vedtak

1. Demontering Zipline.
2. Skilt PRIVAT OMRÅDE.

Sak 10

Forslag fra Gunnhild Bodding - zipline og skilting i borettslaget

Forslag fremmet av:

Gunnhild Bodding

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak 1 :

Styret for i oppgave å vedta at Zip leinen blir fjernet fra kvartal nr. 4., grunnet mye støy og ubehag, hvorav beboerne ikke kan leve med dette bråket i hele sommermåneden, jeg viser her til naboloven/grandeloven paragraf 2. vi i kvartalet forstår at barn skal ha det gøy, men vi som bor i kvartal nr. 4 må også få noe ro i sommermånedene. Jeg er også opptatt om det er borettslaget som blir erstatningspliktig for eventuelle skader relatert til lekeapparatene eller om det er foreldrene sine barn som blir erstatningspliktig for evt. skader.

Ifølge advokat i huseiernes landsforening vil borettslaget stå ansvarlig dersom lekeplassen er åpnet for allment bruk, noe informasjon på VIBBO fra foregående styre formidlet. Det er ellers foreldrene sitt ansvar dersom barnet/ungdommen bor i borettslaget.

Forslag til vedtak 2 :

Styret får i oppgave å sette opp et skilt som forklarer at dette er et privat borettslag, noe Helsfyr-borettslag har gjort.

Dette har jeg foreslått at styret i lang tid, ja fra mai mnd. 2025 hvorav jeg har fått bekreftet at det er bestilt, uten at noe p.t. har skjedd på nå et år.

Jeg vil at styret skal skrive på skiltet at dette er et privat borettslag, og at lekeplassen har en åpningstid fra kl. 09:00 til kl. 21:00.

Mvh.

Forslagstiller: Gunnhild Bodding

Gunnhild.bodding@hotmail.com

Telefon 907 86 120

Forslag til vedtak

1) Styret iverksetter at Zipliten fjernes 2) Jeg vil at styret skal skrive på skiltet at dette er et privat borettslag, og at lekeplassen har en åpningstid fra kl. 09:00 til kl. 21:00.

Sak 11

Forslag fra Sengul Payasli - kameraovervåkning

Forslag fremmet av:

Payasli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har over tid vært utfordringer knyttet til bruk av borettslagets område for avfallshåndtering, blant annet feilsortering og hensetting av avfall utenfor avfallsbeholderne. Dette kan medføre ekstra kostnader for borettslaget, bidra til et mindre ryddig miljø og skadedyr.

For å forebygge slike problemer foreslås det at borettslaget vurderer etablering av kameraovervåkning ved avfallsområdet.

Eventuell kameraovervåkning skal begrenses til avfallsområdet, skiltes tydelig og gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk og anbefalinger fra Datatilsynet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utrede og eventuelt etablere kameraovervåkning ved borettslagets avfallsområde innenfor gjeldende regelverk og økonomiske rammer.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte - valgkomitéens innstilling

Se vedlagt:

- 1) Innstilling fra valgkomitèen
- 2) Tilbud på ekstern styreledelse

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Heidi Moestue Sannes

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tamara Butenko Christensen

Valg av 1 styremedlem ' Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem ':

- Helge Aurheim
- John Magnar Kampesæter

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

Vedlegg

1. Tilbud Ulven Borettslag 2026-2027 styreleder.pdf
 2. FW Valgkomiteens innstilling..pdf
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det sittende styret ble valgt i oktober 2025 og har siden da avholdt 8 ordinære styremøter. Saker knyttet til løpende drift, beboerhenvendelser, mv. har blitt løst fortløpende på e-post og telefon og SMS. Den siste tiden har de boende styremedlemmene også begynt å avholde arbeidsmøter annen hver uke som har fungert godt for å ta unna løpende mindre saker.

Vaktmestertjenesten - Facilitec

Borettslaget gikk i juni 2025 over til ny leverandør av vaktmestertjenester - Facilitec. Facilitec skal ivareta en stor del av borettslagets daglige drift knyttet til løpende gjøremål og vedlikehold av borettslagets bygningsmasse. Per i dag leverer Facilitec sine tjenester 3 dager i uken (mandag, onsdag og fredag med kjernetid fra 07-15). Vaktmesteren kan nås på vaktmester.ulven@facilitec.no.

Styret opplever at samarbeidet med Facilitec i utgangspunktet har vært greit. Som følge av relativt hyppig utskiftning av de ansatte derfra som jobber i borettslaget opplever imidlertid styret at effektiviteten til arbeidsoppgavene blir noe lavere, og at formålet med å redusere vaktmestertjenestene fra 5 til 3 dager i uken dermed ikke oppnås i den grad som er ønsket.

Styret ønsker derfor å vurdere de økonomiske og praktiske mulighetene for å innføre vaktmestertjenestene 5 dager i uken igjen, eventuelt å ansette en vaktmester i borettslaget på fulltid istedenfor å benytte et vaktmesterfirma. Styret tar gjerne imot beboernes innspill på dette.

Bergvarmesaken

Styret har jobbet intensivt med bergvarmesaken den inneværende perioden og opplever nå god fremdrift. Med bistand fra borettslagets fagkyndige rørlegger Gavin Parish i Zijdemans Consult AS har varmpumpeanleggene i alle de 19 tekniske rom i borettslaget blitt befart, undersøkt og vurdert.

Blant annet har det blitt konkludert med at det foreligger prosjekteringsfeil knyttet til anleggets etablering i 2019/2020. Dette vil trolig innebære at større deler av bergvarmeanlegget må byttes ut/etableres på nytt. I tillegg er det avdekket en rekke mindre feil/mangler knyttet til enkelte komponenter i noen av anleggene i de tekniske rommene.

Styret opplever at samarbeidet med AF-gruppen den inneværende perioden har vært greit. AF-gruppen har via sin underleverandør Thermia gjennomført en rekke utskiftninger av ulike komponenter i de tekniske rommene, samt forsøkt flere ulike tiltak/utbedringer som ledd i å få et fungerende anlegg. Styret håper derfor på at samarbeidet kan fortsette på en hensiktsmessig måte, selv om det nå blir behov for å gå inn i forhandlinger eller i ytterste konsekvens gå til søksmål. Styret rådfører seg fortløpende med borettslagets advokat om veien videre.

Grundig og omfattende informasjon om status i bergvarmesaken ble gitt på beboermøtet onsdag 29. april. For beboerne som ikke hadde anledning til å være tilstede kan styret kontaktes for oversendelse av Powerpoint-presentasjonen som ble brukt under møtet.

Vedlikehold av borettslagets bygningsmasse

Styret har den inneværende perioden nedprioritert det forrige styrets påbegynte arbeid knyttet til takrehabiliteringen. Det har vært styrets oppfatning i denne perioden at bergvarmesaken representerer en økonomisk usikkerhet for borettslaget og at det følgelig ikke vil være forsvarlig å igangsette et kostbart takrehabiliteringsprosjekt. Ifølge borettslagets advokat er tidshorisonten knyttet til en rettslig avklaring med AF-gruppen i løpet av 2027, men det kommer an på hvordan forhandlingene utvikler seg og eventuelt når en rettssak vil bli berammet.

Som følge av at levetiden til de fleste av borettslagets tak nærmer seg utløpt, ønsker imidlertid styret relativt raskt å få avklart hvor mange år det er før en takrehabiliteringen er nødvendig. Styret viser her særlig til potensielle forsikringssaker knyttet til taket, der skader ikke vil være dekket dersom taket er eldre enn 40 år.

I den anledning ønsker styret å gjennomføre en helhetlig vurdering av borettslagets behov for vedlikehold i en 10-20 års periode fremover. Per i dag eksisterer det etter styrets oppfatning ikke tilstrekkelig dokumentasjon knyttet til bygningsmassen og en fagmessig prioritering av behovene for de ulike større vedlikeholdsprosjektene (tak, fasader/balkonger, rør- og el.).

Det er styrets oppfatning at en vedlikeholdsplan vil bidra til å gjøre styrearbeidet fremover mer oversiktlig og forutsigbart. I tillegg innebærer en vedlikeholdsplan bedre muligheter til å planlegge finansieringen av de ulike tiltakene, eksempelvis ved å opprette et langsiktig vedlikeholdsfond. På den måten vil den økonomiske belastningen til borettslaget i fellesskap og den enkelte andelseier bli så lav/forutsigbar som mulig.

Når det gjelder andre løpende vedlikeholdstiltak har styret den inneværende perioden gjennomført oppgradering av Wifi-anlegget for å bedre ladesituasjonen, oppgraderinger av asfalten på uteområdene, reparasjon av grusplassn, vinduer og balkongdører har blitt skiftet ut fortløpende av borettslagets snekker Erik Winnje AS, ferdigstilt utskiftningen av hovedinngangsdører i samtlige blokker, mv.

Økonomi

Blant annet som følge av kostnadene knyttet til bergvarmesaken og generelt behov for mindre vedlikeholdstiltak i borettslaget, er det styrets klare oppfatning at det er behov for bedre likviditet. Som regnskapet fra 2025 viser, ligger borettslaget fortsatt langt under den anbefalte grensen knyttet til disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld).

På bakgrunn av det ovennevnte har styret besluttet å øke felleskostnadene fra og med juli 2026.

Styret vil som nevnt over også jobbe videre med planleggingen og finansieringen av takrehabiliteringen, og trolig foreslå å opprette et vedlikeholdsfond. Styret vil informere nærmere om dette og kalle inn til de nødvendige generalforsamlinger/beboermøter i den anledning.

Beboernes kontaktkanal inn til styret

Styret opplever et meget høyt sakstilfang/henvendelser fra beboerne i borettslaget. Dette gjelder i stor grad henvendelser som det finnes lett tilgjengelig informasjon om på borettslagets digitale portal Vibbo (www.vibbo.no/ulven).

Styret ber beboerne merke seg at den store mengden beboerhenvendelser har beslaglagt uforholdsmessig mye av styrets tid- og kapasitet knyttet til styrearbeidet.

Som følge av styrets behov for å frigjøre kapasitet har styret besluttet at det kun besvares henvendelser til styrets e-post adresse: ulven@styrerommet.no.

Styret oppfordrer imidlertid alle andelseierne til å gå inn på Vibbo og se gjennom de ulike informasjonsfanene der, før det sendes en henvendelse til styret. Styret oppdaterer Vibbo fortløpende slik at informasjonen der skal være korrekt.

Bygningsmessige arbeider inne i andelen

Styret mottar en del henvendelser knyttet til oppussing/bygningsmessige arbeider inne i andelene. Merk at all ombygging skal omsøkes til styret og at alt søknadspliktig arbeid skal dokumenteres godkjent fra plan- og bygningsetaten før arbeidet igangsettes.

Arbeider som ikke har nødvendige godkjennelser fra styret eller kommunen, vil bli krevd tilbakeført til opprinnelig stand for andelseiers kostnad.

HMS

Styret har et digitalt velfungerende HMS-system der blant annet årlige brannkontroller registreres. Styret har den inneværende perioden jobbet med å innarbeide rutinene knyttet til dokumentering av ansvaret knyttet til HMS i borettslaget.

Avfallshåndtering

Styret mottar ofte klager knyttet til avfallshåndteringen i borettslaget. Merk at det ikke er tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i avfallsbeholderene. Annet søppel skal leveres til en av Oslos gjenbruksstasjoner. Vår nærmeste gjenbruksstasjon er Brobekk Gjenbruksstasjon.

Borettslagets fellesrom/festlokale

Fellesrommet i nr. 6 er utstyrt for en hyggelig sammenkomst i forbindelse med bursdager, konfirmasjoner og andre arrangementer. Informasjon om leie av lokalet finnes på Vibbo.

Forsikring

Borettslagets forsikringsselskap er Tryg Forsikring. Skadesaker fra beboerne meldes inn til forsikringsavdelingen i OBOS på e-post: forsikring@obos.no, og en saksbehandler der vil sørge for å følge opp saken videre overfor Tryg.

Til orientering vil kun sakene som omfattes av borettslagets bygningsforsikring bli håndtert av forsikringsavdelingen i OBOS. Dersom skadesaken avslås under henvisning til at saken ikke er dekket av borettslagets bygningsforsikring, er andelseieren selv ansvarlig for å sørge opp videre overfor eget forsikringsselskap (eksempelvis innboforsikringen).

For skadesakene som omfattes av borettslagets bygningsforsikring, gjør styret en løpende vurdering av om egenandelen skal dekkes av andelseieren eller ikke og fakturerer i tråd med styrets beslutning.

Bomiljø

Styret får tidvis klager rundt bråk/støy i leilighetene. Styret minner spesielt om vedtektene og husordensreglene/trivselsreglene som setter klare begrensninger på spilling av musikk, oppussing, mv, og ber om at alle andelseierne setter seg inn i disse og overholder rammene som fremgår der.

Til generalforsamlingen i ULVEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULVEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2025 - Resultatregnskap 2025 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. - Oppstilling over endring av disponible midler	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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 avvirket.

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>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

ULVEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947851217, KLIENTNR. 6009

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 158 230	4 033 241
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 201 160	3 306 409
Tilbakeføring av avskrivning	14	1 833	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-88 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 384 959	-2 179 702
Red. annen langs. gjeld		0	-1 718
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-4 672 286	1 124 989
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		485 945	5 158 230
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 765 402	6 457 151
Kortsiktig gjeld		-4 279 457	-1 298 921
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		485 945	5 158 230

ULVEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947851217, KLIENTNR. 6009

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	32 992 271	31 640 708	33 072 000	34 335 468
Andre inntekter	3	715 115	522 558	350 000	350 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		33 707 385	32 163 266	33 422 000	34 685 468
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-112 800	-91 650	-92 000	-92 000
Styrehonorar	5	-800 000	-650 000	-650 000	-1 000 000
Avskrivninger	14	-1 833	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-37 863	-22 575	-36 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-647 160	-617 598	-653 000	-683 000
Konsulenthonorar		-78 321	-79 428	-90 000	-200 000
Drift og vedlikehold	7	-13 025 008	-6 600 764	-6 392 000	-8 365 000
Forsikringer		-1 142 801	-883 230	-1 200 000	-1 350 000
Festeavgift		-133 897	-133 897	-134 000	-134 000
Kommunale avgifter	8	-5 913 708	-5 440 684	-6 080 000	-6 386 000
Vaskeri		0	0	-10 000	0
Energi/fyring	9	-2 954 119	-2 907 617	-3 500 000	-3 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 532 989	-2 360 143	-2 492 000	-2 580 000
Andre driftskostnader	10	-3 525 468	-3 729 986	-3 186 000	-3 204 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-30 905 967	-23 517 573	-24 515 000	-27 034 100
DRIFTSRESULTAT		2 801 419	8 645 693	8 907 000	7 651 368
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	151 168	158 267	0	0
Finanskostnader	12	-5 153 747	-5 497 551	-5 380 000	-4 702 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 002 578	-5 339 284	-5 380 000	-4 702 000
ÅRSRESULTAT		-2 201 160	3 306 409	3 527 000	2 949 368
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	3 306 409		
Udekket tap:		-2 201 160	0		

ULVEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947851217, KLIENTNR. 6009

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 508 102	59 508 102
Tomt		346 089	346 089
Andre varige driftsmidler	14	108 168	22 001
SUM ANLEGGSMIDLER		59 962 359	59 876 192
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		204 026	227 141
Forskuddsbetalte kostnader		1 749 192	1 514 700
Andre kortsiktige fordringer	15	502 208	334 772
Driftskonto OBOS-banken		11 294	1 554 022
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Skattetrekkskonto OBOS-banken		52 500	0
Sparekonto OBOS-banken		2 245 692	2 826 041
Sparekonto OBOS-banken II		491	474
SUM OMLØPSMIDLER		4 765 402	6 457 151
SUM EIENDELER		64 727 761	66 333 343
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 432 * 100		43 200	43 200
Udekket tap	16	-40 430 792	-38 229 633
SUM EGENKAPITAL		-40 387 592	-38 186 433
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	97 428 706	99 813 665
Borettsinnskudd	18	3 207 440	3 207 440
Annen langsiktig gjeld	19	199 750	199 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		100 835 896	103 220 855
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		695 745	444 481
Leverandørgjeld		3 483 963	824 715
Skyldige offentlige avgifter	20	73 650	0
Påløpte renter		26 100	29 725
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 279 457	1 298 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 727 761	66 333 343
Pantstillelse	21	121 407 440	121 407 440
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2026
Styret i Ulven Borettslag

Heidi Moestue Sannes	Helge Aurheim	Tamara Butenko Christenser
Sebastian Parelius	Trygve Willy Aaler	

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Husleie	229 165
Ladeinfrastruktur	3 264
Felleskostnader	6 000
Felleskostnader	29 770 356
Garasje	1 107 000
Stor gar leie	7 630
Parkering	260 145
Lokale	1 621 932
Fryseboks	7 920
Leie/felleskostnader tidl.år	-21 141
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	32 992 271

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Grusplass, Radig AS	657 145
Nøkler	1 500
Skilt	614
Tryg, skadeerstatning	15 056
Utleie møterom	40 800
SUM ANDRE INNTEKTER	715 115

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-112 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-112 800

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-800 000
SUM STYREHONORAR	-800 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-13 289

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-37 863
SUM REVISJONSHONORAR	-37 863

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utemiljø	-700 946
Hovedentreprenør I	-4 172 608
Hovedentreprenør II	-3 975 456
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-8 849 009
Drift/vedlikehold bygninger	-596 036
Drift/vedlikehold VVS	-141 424
Drift/vedlikehold elektro	-1 397 162
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 930
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-945 499
Drift/vedlikehold brannsikring	-190 006
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-697 656
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-133 053
Egenandel forsikring	-66 000
Kostnader dugnader	-1 233
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-13 025 008

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-3 725 591
Renovasjonsgebyr	-2 188 117
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 913 708

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-2 954 119
SUM ENERGI / FYRING	-2 954 119

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-226 725
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 306
Annen leiekostnad	-42 047
Diverse utstyr	-32 778
Lyspærer og sikringer	-7 854
Vaktmestertjenester	-2 372 236
Vakthold	-71 446
Renhold ved firmaer	-630 789
Andre driftskostnader	-80 692
Kontor- og datarekvisita	-2 816
Trykksaker	-1 084
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 289
Andre kontorkostnader	-11 428
Porto	-1 740
Bank- og kortgebyr	-8 554
Øreavrunding	-683
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 525 468

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 832
Renter av sparekonto i OBOS-banken	119 668
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 069
Andre renteinntekter	10 599
SUM FINANSINNTEKTER	151 168

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-5 004 710
Pantegjeldsrenter	-149 000
Renter på leverandørgjeld	-37
SUM FINANSKOSTNADER	-5 153 747

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	10 735 402
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	48 772 700
SUM BYGNINGER	59 508 102

Tomten er festet av UDI i 99 år fra 01.01.1953

Gnr.131/bnr.64

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 47 og 53

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

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg 2		
Kostpris	13 000	13 000
Garasjeanlegg		
Kostpris	9 000	9 000
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2016	18 750	
Avskrevet tidligere	-18 749	
		1
Ladebokser		
Tilgang 2025	88 000	
Avskrevet i år	-1 833	
		86 167
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		108 168

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1 833
--------------------------------	---------------

NOTE 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	140 529
Andre kortsiktige fordringer	361 679
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	502 208

NOTE 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022

-100235493

Nedbetalt tidligere

3 295 353

Nedbetalt i år

2 318 560

-94 621 580

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022

-3 009 806

Nedbetalt tidligere

136 281

Nedbetalt i år

66 399

-2 807 126

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-97 428 706****NOTE 18****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd

-3 207 440

SUM BORETTSINNSKUDD**-3 207 440****NOTE 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler/leiligheter

-10 750

Andre innskudd

-189 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-199 750****NOTE 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-52 500

Skyldig arbeidsgiveravgift

-21 150

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-73 650****NOTE 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

3 207 440

Pantelån

97 428 706

TOTALT**100 636 146**

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

Bygninger

59 508 102

Tomt

346 089

TOTALT**59 854 191**

Vedtekter for

Ulven Borettslag

Disse vedtektene ble vedtatt på ordinær generalforsamling den 24. mai 2011, og erstatter tidligere gitte vedtekter.

Endret på ordinær generalforsamling 28.05.2018 og 28.05.2019, ekstraordinær generalforsamling 17. 06. 2019, digital generalforsamling 26.05.2020 og generalforsamling 27.05.2024

NB! Utkast

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Lagets navn, organisasjonsnummer og forretningskontor

Lagets navn er Ulven Borettslag, org. nr. 947851217 og med forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,- kroneretthundre.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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) I hh t. ny lov om borettslag kan følgende juridiske personer eie andel eller andeler
som gir rett til minst en 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 leid 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) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er sakelig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem 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) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

- 3-1 Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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) Generalforsamlingen **og styret ved simpelt flertall**, 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 andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
Andelseierne 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 § 3 andre ledd.

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.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Kostnader forbundet med behandlingen, og eventuell oppfølging av en søknad om bruksoverlating, kan kreves dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).
- (7) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) Det er ikke tillatt å bygge om kjøkken, bad eller andre våtrom på en slik måte at boligens vann- eller avløpssystem blir avhengig av pumper (herunder kvernpumper, løftepumper eller tilsvarende tekniske løsninger) for å føre vann eller avløp til kran, sluk eller avløp.
- (2) Fjerning, flytting eller endring av vegger i boligen skal alltid forhåndsgodkjennes skriftlig av styret. Dersom tiltaket kan berøre bygningens konstruksjon, bæreevne eller stabilitet, skal det før arbeidene igangsettes foreligge dokumentasjon og godkjenning fra autorisert statiker / rådgivende ingeniør bygg (RIB).
- (3) 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.
- (4) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.
- (5) Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennor, markiser mv. er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke, eller eventuelt i henhold til styrets generelle retningslinjer som er gjort gjeldende og meddelt andelseierne.
- (6) Det skal søkes om ombygging
- (7) Det er ikke anledning til å etablere flere boenheter / utleiedel(er) innen for en andel.

4-4 Garasje/Parkering

- (1) Borettslaget eier 127 garasjeplasser som leies ut til andelseierne. Leieretten til disse plassene er omsettelig basert på markedspris. Overdragelse eller fremleie av garasjeplassen kan imidlertid kun skje til andre andelseiere i Ulven Borettslag. Alle overdragelser eller fremleie av garasjeplass skal godkjennes av styret og ny leietaker skal signere egen leiekontrakt med borettslaget. Nektelse av godkjenning kan kun skje dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Borettslaget eier også 20 utendørs biloppstillingsplasser ved Ulvenveien og 17 stk. biloppstillingsplasser i Karl Staffs vei. Disse biloppstillingsplassene, i alt 37 stk., skal leies ut til andelseiere som ikke har garasje i borettslaget eller i AS Ulven-Helsfyr-Garasjene. I tillegg leier borettslaget et areal nederst i Karl Staaffsvei (ved Ringveien) av Oslo kommune. Dette arealet gir 73 biloppstillingsplasser. Etter 1. juni 2015 kan disse plassene kun brukes av kjøretøyer med registrert totalvekt inntil 3 500 kg. Leieretten er ikke omsettelig.

- (3) Andelseier eller husstand i borettslaget kan kun disponere 1 stk. garasjeplass eller 1 stk. biloppstillingsplass. Styret kan nekte godkjenning av overdragelse eller fremleie på dette grunnlag.
- (4) Andelseier som selger sin andel i borettslaget må også selge sin leierett til garasje senest 2-to måneder etter overdragelse av andel. Dersom dette ikke skjer vil leieretten til garasje bli solgt av borettslaget v/styret, som da selger leieretten til høystbydende. Salgssummen, med fratrekk av salgskostnader, tilfaller tidligere eier av leieretten. Ved arv må også leierett til evt. Biloppstillingsplass fristilles.
- (5) Andelseier som ønsker å bytte garasje-/ parkeringsplass internt i borettslaget må sørge for at hen ikke sitter med to plasser etter 2 måneder.
- (6) Styret har adgang til alle garasjer og kan gjennomføre vernerunder, brannforebyggende tiltak, tilsyn med og vedlikehold av bygninger og elektrisk anlegg, etter forutgående varsel til eier av leieretten.
- (7) Ladbart kjøretøy skal kun tilkobles godkjent ladepunkt på borettslagets ladeanlegg. Tilkobling på annen måte utgjør vesentlig mislighold og kan medføre at det gis salgspålegg for andelen etter Borettslagslovens §5-22.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, samt 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, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater og innvendige flater.
- (2) Andelseier har fullt ansvar for alt elektrisk anlegg i egen leilighet fra og med hovedsikring i leilighetens sikringsskap. Dette omfatter også TV-kabler, internett, fiber, datakabler og øvrige svakstrømsinstallasjoner i leiligheten.
- (3) Andelseier har ansvar for alle vann- og avløpsrør i egen leilighet fra og med stoppekran og inn i leiligheten, herunder rørføringer til kjøkken, bad og øvrige tappesteder.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Utskifting av inngangsdør til den enkelte bolig (leilighet) bekostes av andelseier etter *skriftlig* godkjenning av styret. Dørene skal slå inn i leiligheten.

Større ominnredningsarbeider i leiligheten som for eksempel fjerning av vegger og lignende skal meldes til styret før arbeidene igangsettes. Arbeider som berører forhold som ligger innenfor borettslagets vedlikeholdsansvar så som bærende konstruksjoner, felles rør og ledninger m.v. krever *skriftlig* godkjenning fra styret før arbeidene kan igangsettes.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på verandaer eller balkonger.
- (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. Brannfarlig gass kategori 1 og 2 (eks gassflasker til grill) skal ikke oppbevares i kjeller eller annet rom under terreng eller på loft.”
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i 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 v/styret.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha 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) Borettslaget har ansvar for det elektriske anlegget frem til og med hovedsikring i leilighetens sikringsskap.
- (3) Borettslaget har ansvar for vannforsyning frem til og med hovedstoppekran til den enkelte leilighet.

- (4) Radiatorer og tilhørende rørføringer for oppvarming regnes som en del av bygningsmassen og det felles varmeanlegget, og er borettslagets ansvar.
- (5) Det er ikke tillatt å demontere, plugge eller endre radiatorer eller tilhørende rørføringer uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra borettslaget.
- (6) Alt arbeid knyttet til demontering, midlertidig frakobling, gjenmontering eller endring av radiatorer skal utføres av autorisert rørlegger.
- (7) Midlertidig demontering av radiatorer i forbindelse med maling og oppussing av leilighet skal kun skje i vår- og sommerperioden og skal ikke gå ut over øvrige beboere.
- (8) Alle kostnader knyttet til demontering, tapping/drenering av felles varmeanlegg og gjenmontering bæres fullt ut av andelseier.
- (9) 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.
- (10) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av vinduer og balkongdør, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (11) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Bruk av garasjer

Garasjene skal kun benyttes til parkering/oppbevaring av personbiler og motorsykler.

Lagring av brennbart avfall/væsker i garasjene er forbudt.

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 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 ordensreglene.

8-2 Pålegg om salg

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.

8-3 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.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire styremedlemmer og fire varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Styreleder og varamedlemmer velges for ett år.
Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

9-2 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (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 fremmøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer 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 tredjedelers 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 som borettslaget eier.
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 fellekostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 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.

10-3 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 forretningsfører.
- (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.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (1) Konstituering
 - Opptak av navnefortegnelse
 - Valg av møteleder
 - Valg av sekretær, og 2 medlemmer til å undertegne protokollen
 - Spørsmål om møtet er lovlig satt
- (2) Godkjenning av årsberetning fra styret.
- (3) Godkjenning av årsregnskap, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- (4) Fastsetting av spesifisert godtgjørelse til styret, og evt. andre komiteer og tillitsvalgte, etter forslag fra valgkomiteen
- (5) Innkomne saker som er nevnt i innkallingen
- (6) Eventuelt valg av revisor (jf. pkt. 10)
- (7) Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer (jf. pkt. 8)
- (8) Valg av valgkomite og evt. andre komiteer
- (9) Orientering om budsjettet for inneværende år

Årsberetningen og årsoppgjøret gjennomgås på generalforsamlingen.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

10-5 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.

10-6 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 hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av de to som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 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.

11. Regnskap og Revisjon

- 11-1 Borettslaget skal ha en forretningsfører som velges av styret. Regnskapsåret følger kalenderåret.
- 11-2 Regnskapsførsel skal foretas i henhold til bestemmelser i Regnskapsloven.
- 11-3 Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.
- 11-4 Årsberetningen og årsoppgjøret skal innen 8 dager før ordinær generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.
- 11-5 Borettslaget skal ha en statsautorisert eller registrert revisor, og denne velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.
- 11-6 Revisor skal gi revisjonsmelding til generalforsamlingen for hvert regnskapsår. Revisjonsmeldingen skal være styret i hende senest to uker før ordinær generalforsamling.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmakt 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.

12-2 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.

21-3 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.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 med endring sist ved lov av 17. juni 2005 nr. 94.

Tilbud ekstern styreledelse

Ulven Borettslag

Oslo / 25.03.2026





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.

Avtale om oppdrag som eksterne styremedlemmer

Mellom Ulven Borettslag (org. nr 947 851 217) og Fornebu Forvaltning AS (org nr. 919 253 029) er det inngått slik avtale.

§ 1 Oppdrages varighet

Heidi Moestue Sannes velges som ekstern styreleder for en periode på et år våren 2026 frem til ordinær generalforsamling avholdes i 2027.

Tamara Butenko Christensen velges som eksternt styremedlem for en periode på et år fra våren 2026 frem til ordinær generalforsamling avholdes i 2027.

Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder/styremedlem, og borettslagets vedtekter. Avtalen tar utgangspunkt i at en styreperiode har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Ekstern styreleder- og medlem skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen til andelseiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling
- sørge for utarbeidelse av borettslagets budsjett, og legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om borettslagets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- sørge for at borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv blir besvart, og sørge for at svar gjøres innen rimelig tid, samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- ha dialog med borettslagets forretningsfører
- styreleder har personalansvar for borettslagets ansatt/ansatte. Dette ansvaret kan utføres av andre i styret om styret finner det nødvendig.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres ved fraværet.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styret utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av innleid personell etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Borettslaget skal ha tegnet styreansvarsforsikring.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Ulven Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder (Heidi Moestue Sannes) stort kr 465 000,- pr år, og til styremedlemmet (Tamara Butenko Christensen) kroner 155 000,- per år. Honoraret er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Honoraret reguleres årlig i samsvar med endringen i konsumprisindeksen (KPI), gjeldende fra tidspunkt/måned styreleder og styremedlemmet er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 2 200,- pr time eks. mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt av styreleder og beregnes etter medgått tid.

Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Heidi Moestue Sannes eller Tamara Butenko Christensen har hatt som styreleder/styremedlem refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Adminstrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 5 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva. på vederlaget.

Oslo, 25.3.2026

Fornebu Forvaltning AS v/Heidi
Moestue Sannes og Tamara
Butenko Christensen

Ulven Borettslag

Emne: FW: Valgkomiteens innstilling.

Dato: tirsdag 5. mai 2026 kl. 11:17:01 sentraleuropeisk sommertid

Fra: Heidi Moestue Sannes <hms@fornebuforvaltning.no>

Til: Heidi Moestue Sannes <hms@fornebuforvaltning.no>

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Espen Drejer <edrejer@mac.com> <mailto:edrejer@mac.com>>

Sendt: fredag 24. april 2026 11:17

Til: Trine Normann <Trine.Normann@obos.no> <mailto:Trine.Normann@obos.no>>

Kopi: ulven@styrerommet.no <mailto:ulven@styrerommet.no>; Vedran Pasic <Vepa.vp@gmail.com> <mailto:Vepa.vp@gmail.com>>; Terje Norløff <tno@bovena.no> <mailto:tno@bovena.no>>; Drejer Espen <edrejer@mac.com> <mailto:edrejer@mac.com>>

Emne: Valgkomiteens innstilling.

Valgkomiteens innstilling til valg av styremedlemmer på generalforsamling 20.05.2026

1.

Styreleder (velges for 1 år)

Heidi Moestue Sannes stiller til gjenvalg som styreleder.

Valgkomiteen støtter hennes kandidatur.

2.

Styremedlem (innleid på lønnsvilkår som vedtatt på siste generalforsamling) (velges for 1 år).

Tamara Butenko

Valgkomiteen støtter hennes kandidatur.

3.

Styremedlem (velges for 2 år)

John Magnar Kampesæter.

Valgkomiteen innstiller Kampesæter som styremedlem for 2 år, og han erstatter Helge Aurheim.

Det vurderes at Kampesæter vil bidra med fornyelse til styret og med en solid håndverkskompetanse.

Valgkomiteens ser behov for å rekruttere nye kompetente andelseiere som ønsker å gjøre en innsats for vårt borettslag.

Framover må det jobbes med rekruttering av kandidater til styrelederverv og fornying av styret.

Med hensyn til Terje Norløff sitt skriv, (21.04.26) hvor han presentere sin foretrukne kandidat som valgkomiteens innstilling, krever flertallet i valgkomiteen at dette sees bort fra. Det vises til brev fra valgkomiteens flertall sendt 25.03.26.

Vi ser ikke behov for å fortsette en videre meningsutveksling rundt eventuelle uoverensstemmelser.

Med hilsen valgkomiteen

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.05.26

Selskapsnummer: 6009 Selskapsnavn: Ulven 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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim