EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260512
Addresse	Ulvenveien 117 A		
Postnr.	0665	Sted	OSLO
Selgers navn	Tobias Widsteen Solberg		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/25

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

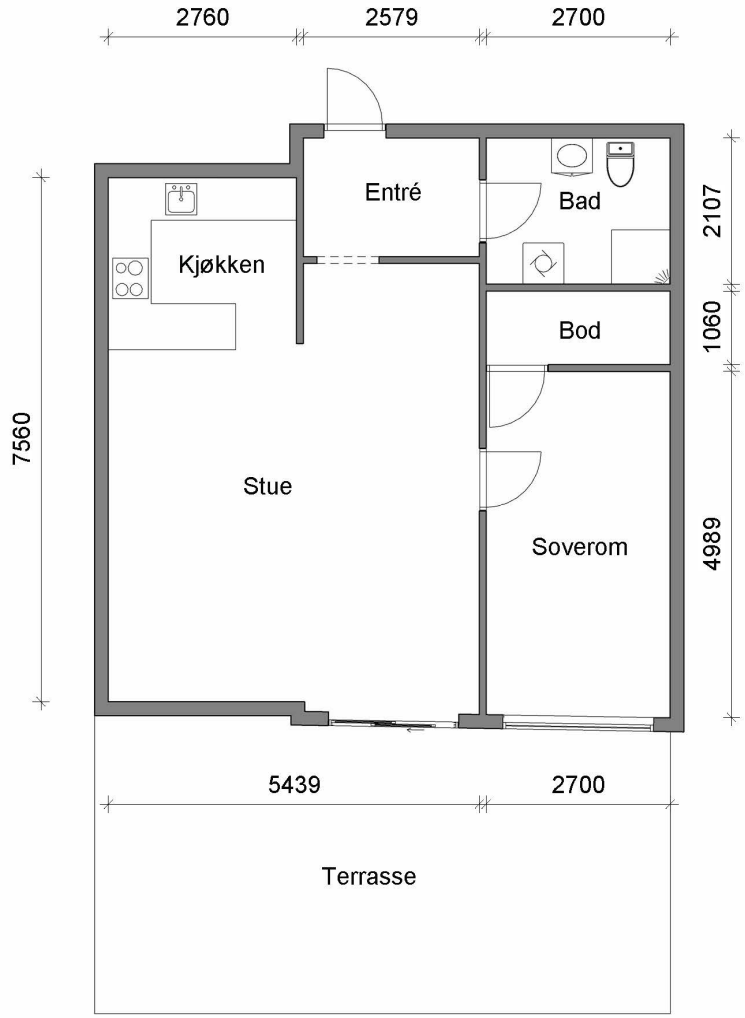
Dato 14.09.2026

Signert av *Tobias Widsteen Solberg*

Initialer selger:
T W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Ulvenveien 117A
1. etasje



Haugane
Takst
AS

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

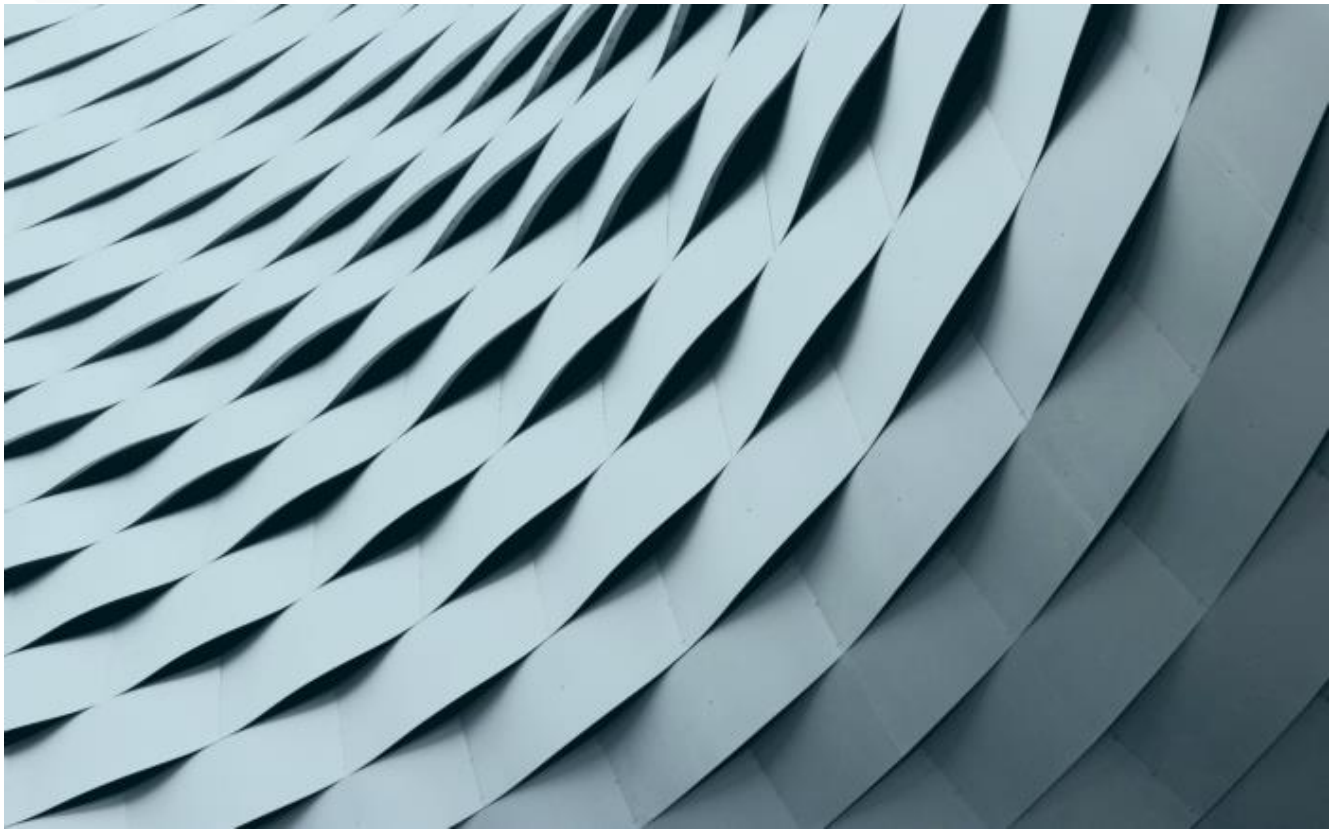
Boligbygg med flere boenheter

Ulvenveien 117 A, 0665 OSLO

OSLO kommune

gnr. 131, bnr. 93, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 22.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1418 **Referansenummer:** FX1998

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

Haugane Takst AS

NØYTRAL AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

NITO

Haugane Takst AS

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av malt mur
- Flatt tak tekket med papp

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Det er registrert enkelte avvik som i hovedsak er knyttet til alder og forventet gjenværende levetid på bygningsdeler og tekniske installasjoner.

Badet er av eldre og ukjent dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt. Våtrommet vurderes å være etablert før år 2000, og alder og usikkerhet rundt tettesjiktets gjenværende funksjon medfører at badet må påregnes oppgradert. Det er også registrert enkelte gulvfliser med bom i kombinasjon med riss/sprekker i fuger. Hulltaking i tilliggende konstruksjon lot seg ikke gjennomføre, men det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier på tilgjengelige tilstøtende overflater.

Av tekniske installasjoner er det registrert eldre kobberrør med usikker fremtidig funksjon, og det må påregnes utskifting eller rehabilitering av rørsystemet på lengre sikt. Varmtvannsberederen er fra 1999 og har overskredet forventet brukstid, og utskifting bør planlegges.

Det foreligger ikke samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget, og på grunn av manglende oversikt over tidligere arbeider anbefales en nærmere kontroll av kvalifisert elektrofaglig person. Det er heller ikke foretatt radonmålinger, og radonforholdene er derfor uavklarte.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

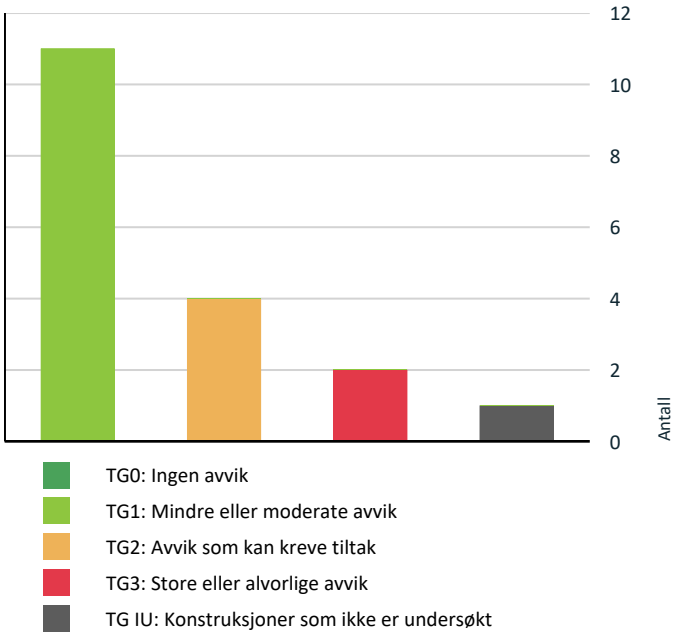
Boligbygg med flere boenheter

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

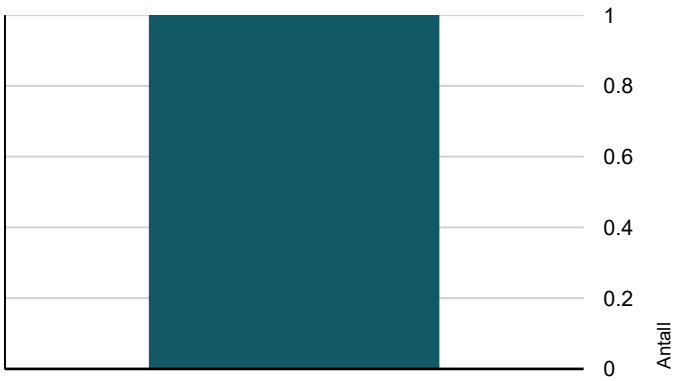
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1981

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger opplyser om følgende: 2025: - Malt stue, soverom og entré

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2019

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2019

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Type: Terrasse
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av mur.
Størrelse: ca. 33 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Parkett, flis og teppe

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Tilstandsrapport

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger har ikke kjennskap til skadedyr og/eller fuktkrevende insekter. Det presiseres at selv om selger ikke har kjennskap til skadedyr og at disse ikke er funnet ved befaring, utgjør dette ingen garanti for at skadedyr og/eller fuktkrevende insekter ikke kan oppstå på et senere tidspunkt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Panelovner

Romhøyde:
Det er målt 2,40 meter i stuen

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badets alder er ukjent og uten dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor begrenset til det som er synlig.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrom oppført før år 2000 gis tilstandsgrad TG3 i henhold til NS 3600, da den forventede tekniske levetiden for de fleste sentrale komponentene normalt er overskredet. Eldre våtrom er ofte bygget etter tidligere byggeskikk og regelverk, med løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring, membraner, slukløsninger og dokumentasjon. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller lekkasjer på befaringsdagen, er sannsynligheten for skjulte fuktskader og svikt i konstruksjonen vesentlig forhøyet på grunn av alder. Tilstandsgraden er derfor en risikovurdering basert på alder og forventet restlevetid, og innebærer ikke nødvendigvis at våtrommet har en påvist skade. Kjøper må påregne at omfattende rehabilitering eller utskifting kan bli nødvendig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.
• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran/vinyl under klemringen
Alder: Ukjent
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For

Tilstandsrapport

påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Våtrommet har eldre løsninger for gulv og vegger, og alder på konstruksjonene og tettesjiktet er ukjent. Tettesjiktets gjenværende levetid og fremtidige funksjon vurderes derfor som usikker. Undersøkelsene og de observerte løsningene tilsier at badet sannsynligvis er oppført før år 2000. På bakgrunn av antatt alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon er membran/tettesjikt vurdert til TG3.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjkabinett med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Toalett
Opplegg for vaskemaskin

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i granittstein
Oppvaskkum av stål med etgreps blandeatteri
Alder på innredning: Ukjent
Produsent innredning: IKEA
Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet er lekkasjesikret med waterguard under vask

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av kobber
Alder: Ukjent
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Waterguard på kjøkkenet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eldre vannrør har økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Lekkasjer kan gi omfattende fuktskader i konstruksjoner, samt føre til driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuelle symptomer som misfarging av vann, trykkfall eller lekkasjemerker. Jevnlig kontroll av rør og koblinger er fornuftig, og det bør påregnes utskifting eller rehabilitering av rørsystemet på lengre sikt som en del av normalt vedlikehold.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter.
Produksjonsdato: 1999
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: waterguard
Plassering: Benkeskap på kjøkkenet
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Samsvarserklæring skal dokumentere at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og skal overleveres eier etter ferdigstillelse.

Når samsvarserklæring ikke foreligger, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er forskriftsmessig utført. Det anbefales at eventuell dokumentasjon innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroforetak.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Samsvarserklæring skal dokumentere at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og skal overleveres eier etter ferdigstillelse.

Når samsvarserklæring ikke foreligger, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er forskriftsmessig utført. Det anbefales at eventuell dokumentasjon innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroforetak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

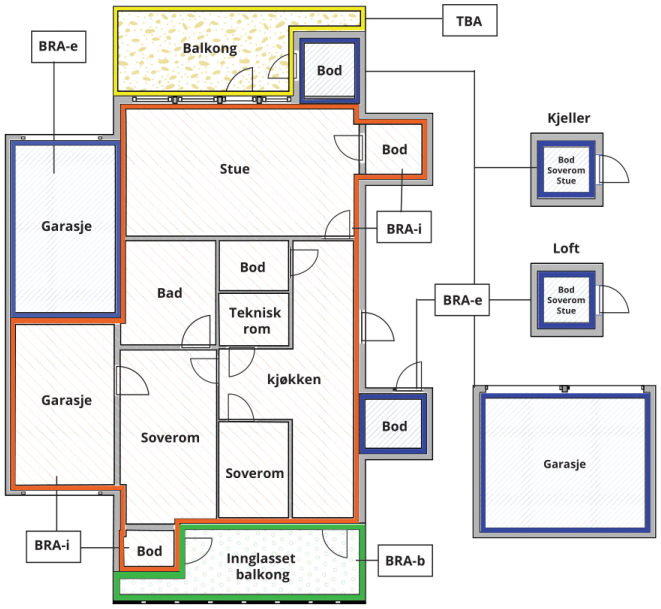
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	66	5		71	33
SUM	**66**	**5**			**33**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, stue, bod	Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i 1. etasje målt til ca 5 kvm. Boden er merket A31

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Tobias Widsteen Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	131	93		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ulvenveien 117 A

Hjemmelshaver
Solberg Tobias Widsteen, Ulven AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

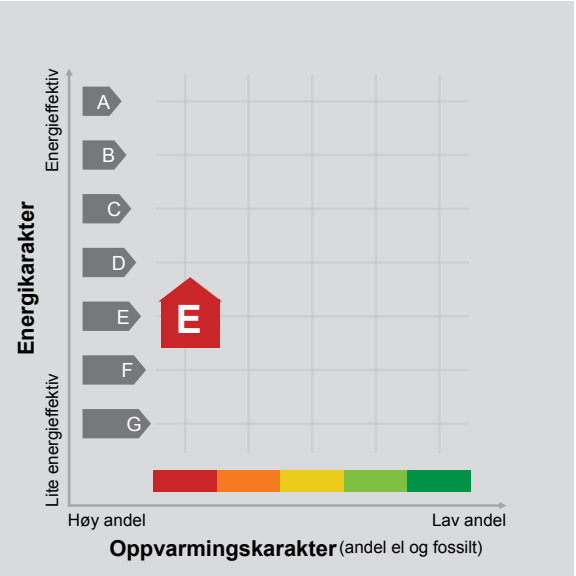
Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

ENERGIATTEST

Adresse	Ulvenveien 117A
Postnummer	0665
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	131
Bruksnummer	93
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80853939
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-209503
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ulvenveien 117A	80853939	H0101	4	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1984

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	68 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	68 m²
Totalt BRA	68 m²
Oppvarmet luftvolum	163 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	196,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,48 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,75
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.4.2019

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	75,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	143,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 139 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	178,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 561 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	178,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 139 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 139 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 139 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Ordensregler for Boligsameiet Ulven Terrasse

Vedtatt i sameiermøte

Sist endret på ordinært sameiermøte 12. mai 2021. Sist endret 08. juni 2026

1. Generelt

Boligsameiet Ulven Terrasse er et lite samfunn. Beboerne er i fellesskap ansvarlige for at eiendom og området brukes og holdes i stand slik at alle trives.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligsameiet. Sameier er ansvarlig for at medlemmer av husstanden, besøkende og eventuelle leieboere er kjent med reglene og overholder disse.
Meldinger som kunngjøres fra styret ved oppslag, infoskriv, mail eller på hjemmeside gjelder på samme måte som disse reglene.

2. Klager

Klager på brudd på ordensreglene rettes til styret, og skal skje skriftlig/på e-post.

3. Ro i leilighet og fellesarealer

Støy som kan sjenere andre skal ikke forekomme i leiligheter og oppganger mellom kl. 21.00 og 08.00 på hverdager, etter kl. 18 på lørdager og hele dagen på søndager og helligdager.
Det skal også være ro i fellesareal/uterom etter kl. 23

4. Ytterdører og dører til fellesrom

Ytterdører skal holdes låst hele døgnet og ikke settes åpne. Dører til bodrom, vaskeri og sykkelrom kan bare være åpne når du oppholder deg i rommet.

5. Oppgang, korridor og andre fellesareal

a) Postkasser skal merkes med skilt av godkjent type med leilighetsnummer, dette kan vaktmester hjelpe med.
b) Barnevogn, rullator og rullestoler kan plasseres i oppgangen under trapp slik at de ikke hindrer ferdsel.
c) Andre gjenstander, yttertøy eller fottøy skal ikke plasseres i oppgangene eller utenfor egen dør.
   Ting som er satt i oppganger, korridorer eller felles rom utenfor hver bod behandles som avfall. Det kan fjernes uten varsel og medføre gebyr på samme måte som for annet avfall som er satt igjen.
d) Ordinær vask dekkes av felleskostnadene. Skitner du til ved uhell eller f.eks. oppussing må beboeren selv gjøre rent. Hvis sameiet må utføre ekstra renhold vil kostnaden bli belastet sameieren.
e) Det er ikke tillatt å røyke i noen innendørs fellesareal eller boder (jfr. røykeloven)

6. Boder

Dører til bodrommene skal holdes låst. Arealene utenfor hver bod er felles, og reglene for fellesareal gjelder også her.

a) Motorsykler, mopeder, brannfarlige væsker m.v. skal ikke oppbevares i kjellerbodene
b) Elsykler og liknende skal ikke lades i boden på grunn av brannfare

c) Fryser o.l. monteres med fast strømtilkobling. Kan brukes i boden, mot fast betaling fastsatt av styret. Skjøteledning må ikke benyttes. Beboer er selv ansvarlig for å melde det inn til styret skriftlig. Vifteovner for å tørke klær etc. må ikke forkomme.

7. Vaskeri

Styret fastsetter nærmere instruks for bruk, tidsrom og lengde på vaskeperioder, pris, o.s.v.
Døren til vaskeriet skal holdes låst. Beboere skal bare oppholde seg i vaskeriet i forbindelse med egen vask, og bare i den ordinære vasketiden. Barn skal ikke være i vaskeriet uten foresatte.
Vaskeriet skal gjøres rent etter bruk. Både gulv, avløp, maskiner og tørketrommel med filter skal rengjøres.
Alt tøy skal fjernes når din vaskeperiode er ferdig, vaskeriet er ikke et tørkerom

Brytes reglene etter at informasjon og advarsler er gitt, kan beboeren fratas retten til å bruke vaskeriene.
Ødelegges utstyr ved misbruk kan sameier bli erstatningspliktig.

8. Terrasse

All bruk av terrasse skal være slik at den ikke sjenerer andre.

a) Gassgrill og elektrisk grill kan brukes, men ikke annen grill med åpen flamme.
b) Det skal ikke henges blomsterkasser eller annet på rekkverket. Flaggholder skal være av godkjent type som ikke skader rekkverket.
c) Blomster skal ikke plasseres slik at avfall kan drysse ned på naboens markise eller terrasse.
d) Tepper, matter o.l. skal ikke ristes ut av vinduer eller på terrasse på en slik måte at det kan være sjenanse for naboer.
e) Parabol eller annet som kan skjemme fasaden må ikke skrus på vegg men kan plasseres på gulv nedenfor rekkverkshøyden.
f) Sluk og rister skal holdes rene så avløpet ikke går tett. Ved vask av terrassen skal det ikke brukes høytrykksspyler eller slange. Vask må skje slik at det ikke renner vann ned på markiser eller terrasser nedenfor. Ta hensyn til naboene under ved å ikke bruke store vannmengder som kan overbelaste avløpet.
g) Vær oppmerksom på at røyking og matos fra grilling lett trekker inn til nabo gjennom ventilasjonsspalter og åpne balkongdører. Unngå røyking på balkong / terrasse rett under soverom på kveld og nattestid. Kast ikke aske og sneiper ned på naboens markiser eller balkong, og heller ikke ned på fellesarealene.
h) Ved montering av markise skal alle bruke lik farge på duken. Fargekoden finner du på vibbo.no under tema markiser

9. Innkjøring

Uteområdene skal brukes til opphold og lek. Innkjøring er kun tillatt for strengt nødvendig kjøring. All kjøring skal da skje i gangfart. Oppholdstid for kjøretøyet er begrenset til nødvendig av- og pålessing.
Parkering er ikke tillatt på uteområdene eller på gresset. Sameiet har avtale med P-selskap som ilegger gebyr.

10. Uteområder

Beboerne har felles ansvar for at uteområdene holdes rene og ryddige. All bruk skal ta hensyn til andre.

a) Plassen er begrenset, og fotball o.l. må skje på grøntarealet foran blokk 123.
b) Utstyr eller leker som gir mye støy eller kan medføre skade skal ikke benyttes eller settes på området.
c) Engangsgrill skal ikke benyttes på uteområdene.
d) Ikke kast avfall, flasker, sigarettsneiper osv. på uteområdene, jfr. regler for avfall.
e) Det er svært farlig å klatre i blomsterkassene og murene mellom de ulike nivåene og spesielt bak blokk 117.
f) Beboere må ikke legge ut mat på terrasser eller andre fellesområder til fugler/dyr for å hindre tilvekst av skadedyr som rotter/mus. Dette gjelder også taket på lavblokka.

11. Garasje

Garasjeanlegget eies av Ulven AS (Obos Eiendom), men sameiets ordensregler gjelder også her. Av sikkerhetsmessige årsaker er røyking i anlegget forbudt. I tillegg er det ikke lov å oppholde seg i garasjeanlegget å drive med andre aktiviteter enn å parkere kjøretøy. Innganger til anlegget skal være låst hele døgnet. Det skal ikke vaskes bil og det skal ikke lagres ting og tang på egen anvist plass eller på andre fellesområder i garasjen. Parkering skal skje kun på anvist plass fra styret eller etter avtale med eier av plassen. Alle brukere av garasjeanlegget plikter å sette seg inn i anleggets branninstruks som er tilgjengelig på vibbo.no. Alt avfall skal bileieren selv fjerne fra garasjeanlegget og håndtere som annet avfall.

Tilgrising og andre brudd på ordensregler og branninstruks kan medføre at du mister retten til bruk av anlegget.

12. Avfallshåndtering

Alt avfall skal kildesorteres etter de regler som gjelder i Oslo. Du finner mer informasjon på kommunens nettsider.

Avfall som leveres i sameiets anlegg- følg merking på nedkastene:

a) Restavfall, plast og matavfall sorteres kastes i felles innkast. Poser til plast og matavfall får du i nærbutikken. Posene må knytes.
b) Papp og papiravfall kastet i egen beholder. Dette skal ikke være pakket i plast
c) Glass og metall kastes i egen beholder. Husk at dette skal være uten matrester og ikke pakket i pose.

Annet avfall:

d) Batterier, lysrør og lyspærer kan leveres i nærbutikken
e) Farlig avfall, bildekk, større gjenstander, avfall fra oppussing osv. og kan leveres på gjenbruksstasjon på Brobekk. Dette er gratis for innbyggerne i Oslo, og den enkelte sameier har ansvaret for eget avfall.
Mange typer avfall kan også leveres hos forhandler av slike varer.

Se for øvrig informasjon på kommunens nettsider

Vaktmester kan unntaksvis hjelpe med bortkjøring, mot et gebyr som fastsettes av styret.

Ingen former for avfall skal settes utenfor avfallsanleggene i sameiet eller andre steder på fellesareal. Brudd på dette kan medføre gebyr.

13. Avløp, WC og vasker.

Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Fett, kaffegrut, matrester o.l. må ikke tømmes i vask, sluk eller toalett.
Hvis avløp går tett på grunn av brudd på dette kan utgifter til staking eller utbedring av skader belastes sameieren.

14. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Hund skal registreres hos styret slik at det er lettere å håndtere eventuelle klager. Husdyr må ikke være til sjenanse for de øvrige brukere av eiendommen, og skal ikke ferdes fritt på fellesareal. Avføring skal plukkes i pose som knytes og kastes i avfallsnedkastene. Posene skal ikke ligge igjen verken på fellesområde, grøntarealer eller i åpne søppelbøtter. Hund skal alltid føres i bånd både i trappeoppganger og på uteområdene (fellesområder). Katt kan heller ikke slippes løs utenfor boenheten.

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Vedtatt i årsmøte
den 9. mai 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Endret 01.12.20. Endret 08.06.2026

1. SAMEIETS NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Ulven Terrasse, og har gårdsnummer 131 og bruksnummer 93 i Oslo kommune, med tillegg av fellesareal av eiendommen gårdsnummer 131, bruksnummer 82.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.03.1985 med tillegg 27.11.1986

Sameiet består av 213 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal og i øvrig ivareta alle saker av felles interesse.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i Eierseksjonssameie. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Til hver seksjon hører en andel av g nr 131 br nr 82. Andelen kan ikke skilles ut eller avhendes separat fra seksjonen.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen

servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Overdragelser meldes også til forretningsfører. Sameier betaler eventuelle gebyr knyttet til melding av overdragelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, og ellers følge de regler som er fastlagt for sameiet i vedtekter og ordensregler.
Sameier er ansvarlig for de han/hun har gitt adgang til leilighet og området og plikter å gjøre disse kjent med aktuelle regler. Sameier kan bli ansvarlig for skader husstanden, besøkende eller leietakere forårsaker på fellesareal eller andre sameieres eiendom.

Ved renovering av bruksenhet som innebærer at branncelle brytes skal styret varsles før arbeidene settes i gang. Aktuelle tiltak skal tilfredsstille dagens krav til brannsikkerhet samt krav til støy/lydgjennomtrengning. Det må foreligge nødvendig dokumentasjon på at gjeldende krav er ivaretatt. Et hvert brudd på branncelle er søknadspliktig til plan og bygg.

Seksjonseier skal ikke gjennomføre endringer på terrasse eller fasade. Blomsterkasser eller annet skal ikke monteres på rekkverket, verken innvendig eller utvendig. Øvrige regler for bruk av terrasse fastlegges i ordensreglene.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Sameiet disponerer ikke egne parkeringsplasser, men må legge til rette for bytte av plass i garasjeanlegget vi leier der det er dokumentert behov.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Husdyr må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen, og skal ikke ferdes fritt på fellesareal.
Hundehold skal registreres hos styret slik at det er lettere å håndtere eventuelle klager.
Hvis reglene for dyrehold brytes gjentatte ganger kan sameiet kreve at dyreholdet avsluttes, etter vanlige rettsregler.

2.7 Parkering

Boligsameiet Ulven Terrasse har en rett til å leie 190 parkeringsplasser i garasjeanlegget eid og driftet av OBOS. Så lenge sameiet benytter denne retten har den enkelte sameier plikt til å leie en garasjeplass etter nærmere anvisning. Plassen kan framleies av eier av seksjon, men leieforhold må meldes skriftlig til styret på eget skjema. Utleie kan annonseres på interne kanaler i sameiet, men ikke eksternt. Sameiermøtet kan fastsette nærmere retningslinjer for fordeling m.v.

Parkering på fellesareal, gressplener osv. er ikke tillatt og kan gebyrlegges. Se nærmere bestemmelser i ordensreglene.

Sameiet kan inngå avtaler om gjesteparkering på andre arealer. Her gjelder egne regler etter avtale med grunneier. Sameier plikter å sette seg inn i disse, og orientere sine besøkende.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.
k) rengjøring og reparasjon av ventilasjonshette m.v. i egen leilighet
l) kontroll og bekjempelse av skadedyr i egen seksjon og terrasser som hører til leiligheten.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd, hærverk, eller forårsaket av egen bruk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseieren har ansvar for at ventilasjonshette utstyres med filter og rengjøres slik at felles ventilasjonskanaler holdes rene.
Det er ikke tillatt å montere egen avtrekksvifte i noen form. Sameiet kan gjennomføre kontroll med dette og pålegge fjerning av slikt utstyr.

Seksjonseier er ansvarlig for kontroll og bekjempelse av skadedyr i egen leilighet og terrasse(r) som hører til seksjonen.
Oppdages skadedyrangrep må dette også umiddelbart meldes sameiet. Sameiet har ansvar for kontroll og tiltak for å hindre spredning til fellesareal eller andre seksjoner.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4 Adgangsrett for inspeksjon

Vaktmester, styremedlem eller fagperson engasjert av styret skal gis adgang til bruksenheten for inspeksjon av bygningsmessige forhold som påvirker bygningens vedlikehold eller andre sameiere. (Vann, avløp, ventilasjon, terrasse og andre utvendige flater m.v.)

5.5 Sameie har kameraovervåking ve avfallstasjon på Plan 1 og 3 for å forebygge og forhindre hærverk, forsøpling og skadedyr.

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Godkjenne oversikt over de stemmeberettigete inkludert fullmakter
2. Godkjenning av innkalling og saksliste
3. Konstituering
    a) Valg av møteleder
    b) Valg av referent
    c) Valg av 2 sameiere som skal signere protokollen.
4. Behandle styrets årsberetning
5. Årsregnskap og revisjonsberetning, herunder disposisjon av overskudd /dekning av underskudd.
6. Styrets ansvarsfrihet
7. Fastsette styrets godtgjørelse
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen eller godkjent under behandling av dagsorden
9. Valg
    a) Leder for 2 år. Velges i 2019, 2021 osv.
    b) 4 styremedlemmer for 2 år.
    2 medlemmer velges samme år som leder og de øvrige i mellomliggende år.
    c) 2 varamedlemmer for 1 år
    d) Valgkomite med 3 medlemmer og 2 varamedlemmer, alle for 1 år.
    e) Andre valg som angitt i vedtektene.
10. Valg av revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte kunngjøres og sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f. endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem

prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder skal det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret består av leder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Bare fysiske personer kan velges, og styremedlemmene må være myndige. Personer som er ansatt eller engasjert av sameiet er ikke valgbare.

Leder velges for 2 år
Styremedlemmer velges for 2 år. Perioden settes slik at 2 styremedlemmer er på valg ved hvert årsmøte.
Varamedlemmer velges for 1 år.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.
Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

Vedtak kan fattes ved skriftlig saksbehandling (f.eks. ved e-post) eller ved fjernmøte. Ved skriftlig saksbehandling sendes kopier av sakens dokumenter samtidig til alle medlemmer med forslag til vedtak. For gyldig vedtak kreves at flertallet av medlemmene gir sin tilslutning til det fremlagte forslaget, og til at dette treffes etter skriftlig saksbehandling. Ved fjernmøte skal alle møtedeltakerne kunne høre og kommunisere med hverandre.
Protokoll skal føres fra slike møter og undertegnes på vanlig måte.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på

årsmøtet.
Styret kan utpeke arbeidsgrupper eller enkeltpersoner for å ivareta spesielle arbeidsoppgaver der det er hensiktsmessig.

Styrets leder ivaretar daglig personalansvar og nødvendig ledelse av sameiets ansatte. Styret kan delegere denne oppgaven til et annet medlem av styret.

Styret skal i samarbeid med forretningsfører føre oversikt over sameiere, og registrere leieforhold slik at man har oversikt over beboere.

Styret skal sørge for at sameierne får nødvendig informasjon knyttet til bolig- og eierforhold.

Styret skal representere sameiernes felles interesser overfor eier av garasjeanlegg og de bedrifter som eier og bruker næringslokalene i direkte tilknytning til Sameiet, og ellers i alle forhold der det er aktuelt.

Styret skal representere fellesskapet slik at konflikter unngås, ved å bidra til at ordensreglene overholdes til beste for alle.

Styret skal fastsette priser på ulike tjenester som f.eks. bruk av vaskeri, bortkjøring av avfall og gebyrer i de tilfelle en sameier har påført sameiet ekstra kostnader.

Styret fastsetter pris for utleieforhold av boder, møtelokaler eller andre fellesareal, og bestyrer utleie i samsvar med vedtatte retningslinjer.

Styret sørger for forsvarlig oppbevaring, tilgjengelighet av dokumenter som gjelder sameiets drift, korrespondanse (inkl. epost) og dokumenter som vedrører styrets arbeide. Styret er ansvarlig for ar regler for personvern ivaretas.

Styret fremmer forslag overfor årsmøtet til valgkomite for neste periode.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. VALGKOMITE

Valgkomiteen velges av sameiermøtet, og har 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Funksjonstiden er 1 år. Valgkomiteens mandat er å fremme kandidater til valg av styre og eventuelle andre årsmøtevalgte verv, med unntak av valgkomite.
Dersom et medlem av komiteen selv blir aktuell som kandidat til styret skal medlemmet tre ut.
Valgkomiteens innstilling skal gjøres kjent en uke før det ordinære sameiermøtet.

10. FORRETNINGSFØRER

10.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

10.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10.3 Innfrielse av andel fellesgjeld

Boligsameiet Ulven Terrasse (BUT) har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom BUT og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med BUT v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for BUT, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

11. REGNSKAP OG REVISJON

11.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

11.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7591
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. juni kl. 12:00 og lukker 11. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7591

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Fastsettelse av andre honorarer
7. Vedlikehold av våre uteområder
8. Vedtektsendring pkt 2.1
9. Vedtektsendring pkt 2.4
10. Vedtektendring pkt 2.7
11. Vedtektsendring. Nytt punkt 5.5 Kameraovervåking
12. Forslag om endring av ordensregler, nytt pkt 10 f
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin William Johansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nicolai Neset og Dejan Jeremic er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7591 - Årsrapport.pdf
2. 7591 - Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
3. 7591 BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE - Revisjonsberetning 2025.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000. Det er budsjettert med 450.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 450 000 kr

Sak 6

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har budsjettert med kr 100 000 i andre honorarer til arbeidsgrupper og større oppgaver i forbindelse med avklaring av saker med Obos eiendom, Favn etc. Arbeidsgruppen har vært ledet av et varamedlem sammen med et par styremedlemmer. I tillegg er valgkomiteen ivaretatt.

Styret ber årsmøtet om godkjenning for bruk av kr 83 350.

Forslag til vedtak

Årsmøtet fastsetter kr 83 350 til andre honorarer

Sak 7

Vedlikehold av våre uteområder

Forslag fremmet av:
Jan Erik Nygaard

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- De steinsatte øyene våre er i sterkt forfall og bør oppgraderes før de ødelegges helt og krever en omfattende og meget kostbar oppbygning.
- Beplantningen på øyene er i dårlig forfatning, sørlig på nedre plan, og bør sees over og oppgraderes av gartner.
- Det er veldig positivt med de nye trærne vi har plantet, men de bør beskjæres av gartner eller fagkyndig for å ivareta god vekst og utvikling.
- Gangveien ut fra tunellen under 123 mot Ulvenjordet må oppgraderes. Kantsteinene er løse og faller om og ved regnvær danner det ser en stor dam midt i veien.
- Steisettingen, dekket på nedre plan, må strøs med spesialsand som feies ned i mellom steina for å hindre at dekket faller fra hverandre.

Styrets innstilling
Styret er enig i det beskrevne behovet for vedlikehold av uteområdene, og at det må iverksettes nødvendige tiltak. Styret vil følge dette opp med i første omgang å legge det inn i sameiets vedlikeholdsplan.

Gjennomføring vil måtte skje etter avveining/prioritering med øvrige vedlikeholdsbehov i sameiet, samt budsjett. Det kan nå ikke fastsettes noen tidsplan for gjennomføringen. Status knyttet til vedlikehold vil bli redegjort for i styrets årsmelding.

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret følge opp de foreslåtte tiltakene i tråd med styrets vurdering.

Sak 8

Vedtektsendring pkt 2.1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag om tillegg under pkt 2.1:

Nytt 2. avsnitt til pkt 2.1.

"Til hver seksjon hører en andel av g nr 131 br nr 82. Andelen kan ikke skilles ut eller avhendes separat fra seksjonen"

Styrets begrunnelse: Styret ønsker ikke at andeler av g nr 131 br nr 82 blir skilt ut til eksterne aktører da dette vil redusere sameiets kontroll og bruk av fellesarealer. Bestemmelsen var tidligere inntatt i vedtektene, men falt ut ved en inkurie ved revisjon av vedtektene i 2019.

Forslag til vedtak
Årsmøtet slutter seg til styrets forslag om nytt 2. avsnitt til vedtektenes pkt 2.1.

Sak 9
Vedtektsendring pkt 2.4

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag om nytt 3. avsnitt til 2.4.

"Ved renovering av bruksenhet som innebærer at branncelle brytes skal styret varsles før arbeidene settes i gang. Aktuelle tiltak skal tilfredsstille dagens krav til brannsikkerhet samt krav til støy/lydgjennomtrengning. Det må foreligge nødvendig dokumentasjon på at gjeldende krav er ivaretatt. Et hvert brudd på branncelle er søknadspliktig til plan og bygg"

Styrets begrunnelse: Det skjer jevnlig at vedlikeholds-/renoveringsarbeider iverksettes med påfølgende skader på bygning og installasjoner. Videre forekommer økt og ubehagelig støy fra nabo etter fjerning av vegger mellom bad og WC i enkelte leiligheter. Forslaget begrunnes dessuten med ønske om å bedre brannsikkerheten til dagens krav jf forslag i rapport om brannsikkerhet som styret nylig har innhentet. (gjelder spesielt bruksenheter med lettvegger mellom leilighetene eller fellesareal.)

Forslag til vedtak
Årsmøtet slutter seg til styrets forslag om nytt 3. avsnitt til vedtektenes pkt. 2.4.

Sak 10
Vedtektendring pkt 2.7

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende pkt 2.7 sier: "2.7 Parkering Boligsameiet Ulven Terrasse har en rett til å leie 190 parkeringsplasser i garasjeanlegget eid og driftet av OBOS. Så lenge sameiet benytter denne retten har den enkelte sameier plikt til å leie en garasjeplass etter nærmere anvisning. Plassen kan framleies. Sameiermøtet kan fastsette nærmere retningslinjer for fordeling m.v. Parkering på fellesareal, gressplener osv. er ikke tillatt og kan gebyrlegges. Se nærmere bestemmelser i ordensreglene. Sameiet kan inngå avtaler om gjesteparkering på andre arealer. Her gjelder egne regler etter avtale med grunneier. Sameier plikter å sette seg inn i disse, og orientere sine besøkende"

Styrets forslag til endring (med uthevet skrift): Nåværende pkt 2.7 sier: "2.7 Parkering Boligsameiet Ulven Terrasse har en rett til å leie 190 parkeringsplasser i garasjeanlegget eid og driftet av OBOS. Så lenge sameiet benytter denne retten har den enkelte sameier plikt til å leie en garasjeplass etter nærmere anvisning. Plassen kan framleies av *eier av seksjon, men leieforhold må meldes skriftlig til styret på eget skjema. Utleie kan annonseres på interne kanaler i sameiet, men ikke eksternt.* Sameiermøtet kan *fastsette* nærmere retningslinjer for fordeling m.v. Parkering på fellesareal, gressplener osv. er ikke tillatt og kan gebyrlegges. Se nærmere bestemmelser i ordensreglene. Sameiet kan inngå avtaler om gjesteparkering på andre arealer.

Her gjelder egne regler etter avtale med grunneier. Sameier plikter å sette seg inn i disse, og orientere sine besøkende"

Styrets begrunnelse: Sameiet har en avtale om leie av garasjeplasser som er knyttet til festekontrakten. Vi eier ikke plassene og må forholde oss til leieavtalen som sier at det er sameiet som leier plassene,- altså ikke den enkelte sameier. Det betyr at det kreves at styret har oversikt over bruker av plassene og hvem som ferdes i anlegget. Det er viktig at sameiere følger opp dette for best ivareta avtalen med Ulven AS. Det vil være en stor etterspørsel i markedet etter parkeringplasser og vi må synliggjøre våres bruk ved kun annonsere utleie på interne kanaler og ikke eksternt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet slutter seg til styrets forslag til endring av vedtektenes pkt 2.7

Sak 11

Vedtektsendring. Nytt punkt 5.5 Kameraovervåking

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nytt punkt 5.5 Kameraovervåking.

"Sameiet har kameraovervåking ved avfallstasjon på Plan 1 og 3 for å forebygge og forhindre hærverk, forsøpling og skadedyr"

Styrets begrunnelse: Alle søppelnedkast er i dag tydelig merket med at det ikke skal etterlates søppel på utsiden av nedkastene. Styret har i gjentatte infoskriv minnet beboere på å ikke etterlate søppel. Allikevel blir det så å si daglig etterlatt søppel, papir og annet skrot som våre vaktmestere bruker mye tid på å håndtere. Det er tillegg observert uønsket adferd ved at noen sparker på stasjonen for å få ned papir som kan medføre skader. Området virker til tider forsøplet og tiltrekker seg skadedyr som rotter. Kameraovervåking er tiltak som innføres for å forhindre forsøpling og skadedyr.

Forslag til vedtak

Årsmøtet slutter seg til styrets forslag om nytt punkt 5.5 Kameraovervåking, i sameiets vedtekter.

Sak 12

Forslag om endring av ordensregler, nytt pkt 10 f

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

10 f): "Beboere må ikke legge ut mat på terrasser eller andre fellesområder til fugler/dyr for å hindre tilvekst av skadedyr som rotter/mus. Dette gjelder også taket på lavblokka"

Styrets begrunnelse: Det har vært en tilvekst av mus og rotter i området og det er særdeles viktig at det ikke legges ut mat som tiltrekker seg skadedyr. Det er observert mus i fjerde etg på en terrasse og rotter flere steder

på bakkeplan. Skadedyrkontrollen har flere ganger dette året gjort ekstra tiltak. Det er observert flere beboere som legger ut mat til fugler til tross for info fra styret om å la være.

Forslag til vedtak

Årsmøtet slutter seg til styrets forslag.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens medlemmer er:

Attia Mirza-Mehmood - Ulvenveien 121 B

Eli Synnøve Fløtlo - Ulvenveien 121 B

Valgkomiteens innstilling – Boligsameiet Ulven Terrasse

Styremedlemmer (2 år – til 30.06.2028):

• Kristoffer Igdun – Ulvenveien 125 A

• Anne Grethe Øverlien – Ulvenveien 119 A

Varamedlemmer (1 år – til 30.06.2027):

• Ivar Ulven – Ulvenveien 117 A

• Julie Aarlien – Ulvenveie 121 B

Valgkomiteen innstiller på at Kristoffer Igdun velges som fast styremedlem, mens Ivar Ulven velges som varamedlem.

Beste hilsen
Attia Mirza-Mehmood
Valgkomiteen i Boligsameiet Ulven Terrasse

Innstillingen til kandidater i sameiets valgkomite er fra styret.

Roller og kandidater

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

- Anne Grethe Øverlien
- Kristoffer Igdun

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

- Ivar Ulven
- Julie Aarlien

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

- Attia Mirza Mehmood
- Kjersti Marie Olsen
- Nikolai Neset

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Sandset	Ulvenveien 121 C
Styremedlem	Anne G Øverlien	Ulvenveien 119 A
Styremedlem	Erik Andersen	Harald Halvorsens Vei 41 A
Styremedlem	Vanja Barac	Ulvenveien 119 A
Styremedlem	Ivar Ulven	Ulvenveien 117 A
Varamedlem	Kristoffer Igdun	Ulvenveien 125 A
Varamedlem	Julie Aarlien	Ulvenveien 121 A

Valgkomiteen

Attia Tul Hai Mirza Mehmood	Ulvenveien 121 B

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Ulven Terrasse
Sameiet består av 215 seksjoner. Boligsameiet Ulven Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971518111, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Ulvenveien 117 A – Ulvenveien 125 N
Gårds- og bruksnummer: 131/93 og 131/82 i Oslo.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Ulven Terrasse har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al-Saidy.
Sameiets revisor er Tell Norge AS.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1305836. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Styrets arbeid.

Det er avholdt 13 styremøter i tillegg til regnskap og budsjettmøte med sameiets rådgiver i Obos Forvaltning. I tillegg er det avholdt 3 ekstraordinære årsmøter.

Perioden har vært preget av krevende forhandlinger av garasjeavtalen hvor styret har benyttet juridisk hjelp for best mulig ivareta våre interesser. Det har vært pågående forhandlinger i vel et år. Det har i tillegg vært mye oppfølging i forbindelse med at Obos satte driften av all parkering på Ulven til OnePark.

Pågående saker med Obos Eiendom

Styret har signert ny 10 års avtale om leie av garasjeplasser. Det er enighet mellom partene at retten til leie er knyttet til festekontrakten.

Obos satte driften av garasjeanlegget til OnePark som medførte en lang rekke feilfaktureringer av beboere for parkering på egen plass som har krevd mye oppfølging fra styret siste halvår.

OnePark satte også i gang betalingsparkering (kamera)på Obos Eiendom sitt område utenfor bommen på Plan 3 som medførte at beboere ble fakturert for parkering for innkjøring på sameiets fellesområde. Det medførte mye frustrasjon og arbeid i oppfølging både fra beboere og styret. Det har nå vært stille etter at OnePark koblet ut kamera og styret jobber videre med Obos eiendom for å få en løsning som fungerer bra for våre beboere.

Styret er nå i gang med samtaler om omfattende saker som har stått på vent. Det gjelder blant annet avklaring av delingspunkt for avløpsrør,- reparasjon av dekke foran blokk 119 og bruken av arealene (gangareale /utforming) foran næringsdelen til Obos under blokk 119.

HMS (Helse,- Miljø og Sikkerhet)

Norsk Brannvern utførte kontroll i leiligheter og fellesanlegg. Alle beboere må selv sørge for å skaffe godkjent brannvernutstyr i leilighetene. Styret følger opp avvik i rapport og melder eiere.

Firesafe har utført kontroll av alle røyk luker i oppgangene samt alarmanlegg i Ulvehiet. Det var her ingen avvik.

Skan-kontroll AS har utført hovedettersyn lekeplasskontroll. De påpekte at sameiets lekeplasser var av meget god kvalitet og at vaktmestere kan utføre avvik. De er nå i ferd med å sluttføre arbeidet.

Elmann AS har utført elkontroll iht 405-1nivå og styret har mottatt rapport som viser totalt 4 avvik. Alle avvik er utbedret.

Skadedyrkontrollen har løpende kontroll og det har i perioden vært nødvendig med ekstratiltak pga observasjon av rotter. Det er viktig at det ikke kastes ut mat til fugler på terrasser, fellesarealer eller taket på lavblokka. Det skal ikke etterlates avfall utenfor avfallsstasjoner. Alle inngangsdører skal være lukket.

Det har vært utført radonmåling og bequerelnivåene er lave og under det som krever tiltak.

I forbindelse med høststorm falt deler av poppeltrær i området på gangveier som medførte en rapport fra Bymiljøetaten. Mange beboere ga i tillegg styret signaler på at de var plaget av mye «støv» fra trærne inn i leilighetene som var særdeles plagsomt i forbindelse med allergi. Med bakgrunn i gangveiområde, økende ekstremvær og fare for skade på turgåere, - besluttet styret å felle trærne. Området vil bli oppgradert i forbindelse med at riggen til ØVB blir borte når arbeidene i Ulvenveien er ferdig.

Sameiet har 2 ansatte som følges opp med fortløpende og pålagte samtaler. Styret er opptatt av gode rutiner, sikkerhet og trivelig arbeidsmiljø gjennom en god tone. Styret får mange positive tilbakemeldinger fra beboere på våre ansatte.

Styret går befaring i fellesarealer og garasje noen ganger alene og andre ganger sammen med vaktmestere. Det er observert ulovlig skjøteledning i boder, ulovlig lading av elsykkel i bod, ulovlig lagring av skrot og annet ting og tang i oppganger og løse rekkverk som er utbedret etc. Det er også observert oppbevaring av matavfall på terrasser og i fellesområde utenfor leiligheter som tiltrekker seg skadedyr. Styret har sendt ut gjentatte meldinger til beboere på vibbo og oppfordret beboere til å sette seg inn i gjeldene regler for å ivareta sikkerheten i sameiet. Styret har også vært i direkte kontakt med flere beboere vedrørende hendelser.

Mat som oppbevares i bil kan øke faren for å tiltrekke seg skadedyr som kan gnage i stykker ledninger (mus/rotter). Det gjelder særlig elbiler, men kan også skje bensin og dieselbil. En beboer har meldt inn en slik type skade, men kan ikke med sikkerhet slåes fast at det har skjedd her.

Sameiets gjesteparkering og ny belysning på området.

Sameiets gjesteparkering vil være begrenset så lenge arbeidene i Ulvenveien pågår. Styret har samarbeidet med ØVB som har lagt strømtilførsel til 6 belysningspunkter + bommen og sameiet har i perioden montert 6 lysmastere ved gjesteparkeringen og foran lavblokka 125. ØVB vil når de er ferdig bidra med å sette området tilbake i tilfredsstillende stand i samarbeid med styret.

Reklamasjoner.

Favn(tidligere Selvaag) lukket i 2025 et betydelig antall reklamasjonssaker og fortsetter arbeidene i 2026.

Når det gjelder rekkverk har Sintef har vært involvert for å undersøke skruer som er brukt til innfeste av rekkverket. De konkluderer med at det ikke er funnet feil. Det vil videre bli igangsatt tiltak knyttet til utvendige forhold der det er registrert synlig rust og reparasjon av utvendige, synlige rustflekker på betongskiver og dekkeforkanter. Styret har hatt fler møter og befaringer med Favn for oppfølging.

Økonomi og vedlikehold.

Sameiet har opparbeidet en god styring og økonomi. Styret har i perioden vært tilbakeholden med å iverksette større tiltak før avklaring av pågående større saker med Obos Eiendom. Vedlikeholdsplan som er utarbeidet av Obos Prosjekt er å finne på vibbo under tema Vedlikehold. Styret kan her innhente gode råd og veiledning for videre arbeid og prioriteringer.

Alle styremedlemmer har tilgang til et digitalt styrerom med budsjett, regnskap, alle faktura, eposter, meldinger på vibbo etc. Alle faktura blir kontert av styreleder og 1 fast styremedlem og er tilgjengelig for kontroll for alle i styret. Det samme gjelder utlegg, innkreving av diverse kostnader og kontroll/rapportering av innkjøp utført av våre ansatte vaktmestere. Sameiet har ikke kontanter i omløp.

Forsikringssaker.

Styret har i perioden meldt inn 10 saker hvorav 2 saker er avvist. Avviste saker gjelder skade på dekke ved blokk 119 og en beboersak som viste seg å ikke være en skadesak etter befaring fra forsikringsselskapet.

Aktuelle 8 saker som er håndtert er retthjelpsdekning i forbindelse med garasjesaken, 2 saker vannlekkasje i leiligheter grunnet defekte varmtvannsberedere, 1 vannskade i leilighet og gang fellesareal grunnet defekt slange til ismaskin kjøleskap, 1 vannskade i bod og 2 leiligheter grunnet lekkasje fra rør i vegg, 1 skade i 2 leiligheter grunnet rehabilitering av en leilighet (slått seg gjennom veggen), 1 vannskade grunnet tett avløp og 1 vannskade i leilighet grunnet sannsynlig mangelfull vedlikehold av renne på terrasse.

Egenandel er belastet sameiere i 5 av sakene (ihht til ansvar i vedtekter)

Styreleder deltar fast på befaring sammen med forsikringsselskap i skadesaker.

Internett og TV

Sameiet har siden 2021 hatt avtale med Telia om TV og internett basert på oppgradert nett med eldre kobberkabel. Styret har besluttet å oppgradere nettet til moderne fibernett når det nå skal inngås ny avtale. Videre har styret gått inn for en modell hvor sameiet sørger for infrastrukturen/nett mens den enkelte seksjonseier inngår egne avtaler med TV-/strømmeleverandører etter eget ønske. Det er innhentet tre tilbud på anskaffelse og drift av fibernett til samtlige boenheter, hvorav Bahnhof kom med det

klart rimeligste tilbudet. Dette omfattet i tillegg nettilgang i alle fellesarealer, styretavlene og garasjen (ladestasjonene) uten ekstra kostnad. Styret hadde tatt sikte på oppstart av installasjon av nytt fibernett allerede i sommer, men på grunn av uklar tolkning av avtalen med Telia må dette forskyves ca 6 mnd og stå klart fra 1. april 2027. Det tas sikte på å signere avtale med Bahnhof før sommerferien. Nærmere informasjon, herunder opplæring, vil bli gitt etter hvert.

Ulvehiet.

Sameiet har et felleslokale som kan leies av beboere til bursdager og diverse andre festligheter med plass til 60 personer. Det er styret som følger opp arbeidet med visning, samtaler, booking og betaling etc. Det har i perioden vært 39 forespørsler om leie av lokale hvorav 31 er gjennomført. Styret får gode tilbakemeldinger på fornøyde brukere av lokalet og har oppfordret beboere til å komme med forslag om forbedringer /ønsker. Et fast styremedlem tar imot forespørsler og oppfølging av Ulvehiet med styreleder som backup. Alle kvitteringer for innbetalte beløp ligger tilgjengelig for alle styremedlemmer. Styret har utarbeidet et eget skjema for kontroll og oppfølging.

Vaskeriene.

Vaskeriene følges opp av et fast styremedlem og vaktmestere og har en del henvendelser om tilgang, bruk og betaling. Det utføres også regelmessige befaringer. For at det skal fungere godt kreves det at brukere setter seg inn i regler for bruk / renhold slik at det ikke oppstår unødvendige reparasjoner og irritasjoner fra andre brukere.

Diverse styrearbeid

I forbindelse med innkjøring på fellesarealene for beboere er det kun anledning til rask av/pålessing. I noen tilfeller er det behov for å stå lenger og det må da innhentes tillatelse og innregistrering som utføres av styret. Styret har også kommunikasjon og parkeringsavtale med hjemmetjenesten i bydelen i forbindelse med brukere i sameiet.

Styret jobber med kontinuerlig oppdatering av beboerlister både for intern bruk og egen oversikt til vår samarbeidspartner Oslo låsservice på brikker til inngangsdører, sykkelrom etc.

Det er mange sameiere som leier ut og mange som glemmer å gi beskjed til styret. Det gjelder også garasjen. Styret skal ha beskjed om alle utleieforhold og det rapporteres på et eget skjema som ligger tilgjengelig på vibbo. Styret har mye unødvendig oppfølgingsarbeid både i å skaffe tilveie opplysninger og bruke mye tid på å minne folk om sine plikter. Dette skaper igjen enda mer merarbeid hvis vi raskt må inn i en leilighet for å avverge for eksempel en vannskade.

Informasjon til beboere og Dugnad

Styret bruker vibbo som infokanal til beboere og det har vært lagt ut ca 50 nyheter og oppslag i perioden. I tillegg er det delt ut et infoskriv i alle postkasser. Sameiets ordensregler fulgte med som vedlegg. Styret har besvart ca 400 henvendelser på vibbo i tillegg til mange eposter, sms og telefoner.

For å nå flere beboere og vekke interesse er det inngått avtale med Styretavla om en digital oppslagstavle i hver oppgang hvor styret kan legge ut fortløpende info. Styretavla i oppgangene kan også benyttes av beboere. Innlegg fra beboere på styretavla må godkjennes av styret.

Det er i tillegg vært avholdt beboermøte, dugnad med samling og bevertning.

Ny bydelsreform

I forbindelse med forslag om ny bydelsreform har styret samarbeidet med borettslagene i Karl Staffs vei og sendt et samlet høringsforslag på å samle Ulven (som nå er delt i 2 bydeler). Ved siste bydelsreform havnet sameiet i utkanten av Alna bydel som ikke historisk har en naturlig tilknytning til vårt område. Deler av Etterstad, Valle Hovin, Økern, Hasle og Løren har en historisk og mer naturlig tilknytning. Sameiet vil etter styrets oppfatning ha en bedre utvikling med tilhørighet til nærområdene både miljø,- og verdimessig.

Ulven Velforening.

Styret anser det som særdeles uheldig for både beboere og utviklingen av vårt område at Ulven er delt med gamle og nye Ulven slik det er i dag. Som et ledd i å samle Ulven ble sameiet medlem av Ulven Velforening og kan ta del i både aktiviteter og utvikling av Ulven. Styret oppfordrer beboere til å ta del i samlinger, aktiviteter og arrangement på Ulven Torg og blir kjent med beboere i nærområdet. Det gjelder både pensjonister, voksne og barn. Styret oppfordrer også beboere til å engasjere seg i velforingen for å påvirke utviklingen av området med å samle Ulven og aktivt bidra til et godt sted å bo.

Styret har avtalt et møte med velforingen i slutten av mai for å se på hvordan vi kan utvikle foreningen sammen. Borettslagene i Karl Staffs vei er også invitert.

Statnett.

Styret mottok brev fra Statnett om ønske om innspill på tiltak for fremming av naturmangfold på Ulvenjordet. Ulvenjordet er en «grønn perle» i nærområdet og vil påvirke trivsel for de som bor her.

Styret har sendt inn forslag om utbedring av turvei, beplantning og belysning av området. Det ble sendt kopi til Ulven Borettslag, Helsfyr Borettslag, Gullhaug Borettslag, Groruddalen Miljøforum, Pilgrimsleden, og Bymiljøetaten.

Styret mottok ingen tilbakemeldingog og sendte i mai på nytt inn utfyllende forslag.

Ladeanlegg i garasjen.

Det har siste halvår vært en økning i henvendelser i forbindelse med ladeanlegget hvor flere beboere har hatt problemer å lade når det har vært behov. Styret har en løpende dialog med Enviro og Movel for å løse problemene. Styret har også deltatt i kurs i Elbilforeningen for å øke styrets kompetanse på området. Enviro har utført service på ladere.

Pågående arbeider i Ulvenveien med sykkelvei og utbedring av innkjøring med buss på E6 i Ulvenkrysset.

Arbeidene var planlagt ferdig i mai-juni, men er forsinket av ulike årsaker og vil ikke være ferdig før utpå høsten - 26. Styret har fortløpende videreformidlet informasjon fra ØVB til beboere på vibbo.

BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE
ORG.NR. 971518111, KLIENTNR. 7591

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 668 770	21 570 468	23 422 000	22 380 807
Vaskeri	9	68 294	1 800	0	0
Andre inntekter	3	137 735	169 298	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 874 799**	**21 741 566**	**23 572 000**	**22 530 807**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 503 046	-1 367 607	-1 577 000	-1 687 000
Styrehonorar	5	-330 000	-330 000	-330 000	-450 000
Avskrivninger	15	-777 956	-777 951	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 250	-13 875	-16 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-348 230	-332 320	-342 000	-363 000
Konsulenthonorar		-241 391	-35 969	-50 000	-245 000
Drift og vedlikehold	7	-1 268 938	-4 516 628	-5 390 000	-1 598 000
Forsikringer		-685 383	-536 305	-621 000	-755 000
Festeavgift		-511 056	-511 056	-511 000	-511 000
Kommunale avgifter	8	-3 053 348	-2 922 334	-3 327 000	-3 100 000
Parkeringsplasser	10	-3 232 794	0	0	-3 800 000
Energi/fyring	11	-437 786	-588 682	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 573 806	-1 557 618	-1 600 000	-1 648 000
Andre driftskostnader	12	-833 536	-840 625	-844 000	-886 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 812 519**	**-14 330 969**	**-15 208 000**	**-15 658 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**8 062 280**	**7 410 597**	**8 364 000**	**6 872 807**
Innbetalt andel fellesgjeld		4 618 057	4 072 820	0	0
DRIFTSRESULTAT		**12 680 337**	**11 483 417**	**8 364 000**	**6 872 807**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	207 340	198 544	100 000	100 000
Finanskostnader	14	-6 182 077	-6 796 118	-6 580 000	-5 615 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 974 737**	**-6 597 574**	**-6 480 000**	**-5 515 000**
ÅRSRESULTAT		**6 705 600**	**4 885 843**	**1 884 000**	**1 357 807**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		6 705 600	4 885 843		

BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE
ORG.NR. 971518111, KLIENTNR. 7591

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	777 946	1 555 902
SUM ANLEGGSMIDLER		**777 946**	**1 555 902**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		108 364	321 959
Forskuddsbetalte kostnader		505 949	443 785
Andre kortsiktige fordringer	16	27 768	7 604
Driftskonto OBOS-banken		2 132 648	1 677 369
Driftskonto OBOS-banken II		17 054	593 766
Kortkonto OBOS-banken		11 969	770
Skattetrekkskonto OBOS-banken		41 386	55 068
Sparekonto OBOS-banken		6 647 655	4 821 372
SUM OMLØPSMIDLER		**9 492 794**	**7 921 694**
SUM EIENDELER		**10 270 740**	**9 477 596**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	17,18	-79 819 545	-86 525 145
SUM EGENKAPITAL		**-79 819 545**	**-86 525 145**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	89 251 426	95 303 228
SUM LANGSIKTIG GJELD		**89 251 426**	**95 303 228**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		467 450	235 257
Leverandørgjeld		106 076	184 702
Skyldige offentlige avgifter	20	90 080	106 856
Påløpte renter		31 006	36 195
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	21	144 246	136 502
SUM KORTSIKTIG GJELD		**838 858**	**699 513**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 270 740**	**9 477 596**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2026
Styret i Boligsameiet Ulven Terrasse

Inger Signy Sandset /s/ Ivar Ulven /s/ Anne Grethe Øverlien /s/

Vanja Barac /s/ Erik Andersen /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	118 412
Felleskostnader	8 918 948
Forretningslokale	172 704
Garasje	3 801 000
Kabel-tv	1 600 056
Vask fellesarealer	416 628
Fryseboks	25 200
Lånekostnad I	7 692 482
Regulering Lånekostnad I	-76 660
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**22 668 770**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Lokale	80 195
Nettinnbetalinger	5 379
Nøkler	4 200
Parkering/Garasje	21 034
Utleie	26 927
SUM ANDRE INNTEKTER	**137 735**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 008 711
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-85 000
Påløpte feriepenger	-144 246
Arbeidsgiveravgift	-225 455
Pensjonskostnader	-11 237
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-26 231
O/U premie	-766
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 503 046**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-330 000
SUM STYREHONORAR	**-330 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 910

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-202 329
Drift/vedlikehold VVS	-132 651
Drift/vedlikehold elektro	-166 976
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-124 866
Drift/vedlikehold brannsikring	-257 953
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-283 951
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-40 225
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-4 875
Kostnader dugnader	-6 175
Reparasjon og vedlikehold annet	-48 936
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 268 938**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 294 885
Renovasjonsgebyr	-758 463
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 053 348**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	68 294
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**68 294**

NOTE 10
PARKERINGSPLASSER
KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Diverse (Adhoc)	-3 232 794
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASS	**-3 232 794**
SUM PARKERINGSPLASSER	**-3 232 794**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-437 786
SUM ENERGI / FYRING	**-437 786**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 992
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 205
Diverse utstyr	-27 659
Annet driftsmateriale	-5 462
Vakthold	-189 770
Renhold ved firmaer	-428 817
Andre driftskostnader	-40 382
Kontor- og datarekvisita	-750
Trykksaker	-34
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 910
Andre kontorkostnader	-14 711
Telefon, annet	-5 837
Porto	-360
Drivstoff	-5 328
Vedlikehold biler/maskiner	-13 798
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-21 672
Kontingenter	-30 430
Gave, ikke fradragsberettiget	-749
Bank- og kortgebyr	-4 823
Øreavrunding	108
Velferdskostnader	-5 852
Tap på fordringer	-103
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-833 536**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 517
Renter av sparekonto i OBOS-banken	178 318
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 391
Andre renteinntekter	9 115
SUM FINANSINNTEKTER	**207 340**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-6 182 077
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 182 077**

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

AVFALLSANLEGG		
Tilgang 2024	2 333 853	
Avskrevet tidligere	-777 951	
Avskrevet i år	-777 956	
		777 946
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**777 946**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**777 956**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	27 768
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**27 768**

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-113 049 966
Egenkapital fra Administrasjonsavtale fra tidligere år	28 612 364
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	4 618 057
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-79 819 545**

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

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,34 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-126 000 000	
Nedbetalt tidligere	30 696 772	
Nedbetalt i år	6 051 802	
		-89 251 426
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-89 251 426**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-41 386
Skyldig arbeidsgiveravgift	-48 694
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-90 080**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-144 246
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-144 246**

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets 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.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 12. mai 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.06.26
Selskapsnummer: 7591 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Robin William Johansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nicolai Neset og Dejan Jeremic er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til 450 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av andre honorarer

Årsmøtet fastsetter kr 83 350 til andre honorarer

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedlikehold av våre uteområder

Årsmøtet ber styret følge opp de foreslåtte tiltakene i tråd med styrets vurdering.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vedtektsendring pkt 2.1

Årsmøtet slutter seg til styrets forslag om nytt 2. avsnitt til vedtektenes pkt 2.1.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Vedtektsendring pkt 2.4

Årsmøtet slutter seg til styrets forslag om nytt 3. avsnitt til vedtektenes pkt. 2.4.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vedtektendring pkt 2.7

Årsmøtet slutter seg til styrets forslag til endring av vedtektenes pkt 2.7

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Vedtektsendring. Nytt punkt 5.5 Kameraovervåking

Årsmøtet slutter seg til styrets forslag om nytt punkt 5.5 Kameraovervåking, i sameiets vedtekter.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag om endring av ordensregler, nytt pkt 10 f

Årsmøtet slutter seg til styrets forslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anne Grethe Øverlien

☐ Kristoffer Igdun

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ivar Ulven

☐ Julie Aarlien

Valgkomite (kun 3 skal velges)

☐ Attia Mirza Mehmood

☐ Kjersti Marie Olsen

☐ Nikolai Neset

OBOS
Eiendomsforvaltning

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

Protokoll til årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Organisasjonsnummer: 971518111
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. juni kl. 12:00 til 11. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Robin William Johansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Nicolai Neset og Dejan Jeremic er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000. Det er budsjettert med 450.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 450 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av andre honorarer

Styret har budsjettert med kr 100 000 i andre honorarer til arbeidsgrupper og større oppgaver i forbindelse med avklaring av saker med Obos eiendom, Favn etc. Arbeidsgruppen har vært ledet av et varamedlem sammen med et par styremedlemmer. I tillegg er valgkomiteen ivaretatt.

Styret ber årsmøtet om godkjenning for bruk av kr 83 350.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet fastsetter kr 83 350 til andre honorarer
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedlikehold av våre uteområder

Fremmet av: Jan Erik Nygaard

- De steinsatte øyene våre er i sterkt forfall og bør oppgraderes før de ødelegges helt og krever en omfattende og meget kostbar oppbygning.
- Beplantningen på øyene er i dårlig forfatning, sørlig på nedre plan, og bør sees over og oppgraderes av gartner.
- Det er veldig positivt med de nye trærne vi har plantet, men de bør beskjæres av gartner eller fagkyndig for å ivareta god vekst og utvikling.

- Gangveien ut fra tunellen under 123 mot Ulvenjordet må oppgraderes. Kantsteinene er løse og faller om og ved regnvær danner det ser en stor dam midt i veien.
- Steisettingen, dekket på nedre plan, må strøs med spesialsand som feies ned i mellom steina for å hindre at dekket faller fra hverandre.

Styrets innstilling
Styret er enig i det beskrevne behovet for vedlikehold av uteområdene, og at det må iverksettes nødvendige tiltak. Styret vil følge dette opp med i første omgang å legge det inn i sameiets vedlikeholdsplan.

Gjennomføring vil måtte skje etter avveining/prioritering med øvrige vedlikeholdsbehov i sameiet, samt budsjett. Det kan nå ikke fastsettes noen tidsplan for gjennomføringen. Status knyttet til vedlikehold vil bli redegjort for i styrets årsmelding.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret følge opp de foreslåtte tiltakene i tråd med styrets vurdering.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Vedtektsendring pkt 2.1

Forslag om tillegg under pkt 2.1:

Nytt 2. avsnitt til pkt 2.1.

"Til hver seksjon hører en andel av g nr 131 br nr 82. Andelen kan ikke skilles ut eller avhendes separat fra seksjonen"

Styrets begrunnelse: Styret ønsker ikke at andeler av g nr 131 br nr 82 blir skilt ut til eksterne aktører da dette vil redusere sameiets kontroll og bruk av fellesarealer. Bestemmelsen var tidligere inntatt i vedtektene, men falt ut ved en inkurie ved revisjon av vedtektene i 2019.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet slutter seg til styrets forslag om nytt 2. avsnitt til vedtektenes pkt 2.1.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Vedtektsendring pkt 2.4

Forslag om nytt 3. avsnitt til 2.4.

"Ved renovering av bruksenhet som innebærer at branncelle brytes skal styret varsles før arbeidene settes i gang. Aktuelle tiltak skal tilfredsstille dagens krav til brannsikkerhet samt krav til støy/lydgjennomtrengning. Det må foreligge nødvendig dokumentasjon på at gjeldende krav er ivaretatt. Et hvert brudd på branncelle er søknadspliktig til plan og bygg"

Styrets begrunnelse: Det skjer jevnlig at vedlikeholds-/renoveringsarbeider iverksettes med påfølgende skader på bygning og installasjoner. Videre forekommer økt og ubehagelig støy fra nabo etter fjerning av vegger mellom bad og WC i enkelte leiligheter. Forslaget begrunnes dessuten med ønske om å bedre brannsikkerheten til dagens krav jf forslag i rapport om brannsikkerhet som styret nylig har innhentet. (gjelder spesielt bruksenheter med lettvegger mellom leilighetene eller fellesareal.)

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet slutter seg til styrets forslag om nytt 3. avsnitt til vedtektenes pkt. 2.4.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Vedtektendring pkt 2.7

Nåværende pkt 2.7 sier: "2.7 Parkering Boligsameiet Ulven Terrasse har en rett til å leie 190 parkeringsplasser i garasjeanlegget eid og driftet av OBOS. Så lenge sameiet benytter denne retten har den enkelte sameier plikt til å leie en garasjeplass etter nærmere anvisning. Plassen kan framleies. Sameiermøtet kan fastsette nærmere retningslinjer for fordeling m.v. Parkering på fellesareal, gressplener osv. er ikke tillatt og kan gebyrlegges. Se nærmere bestemmelser i ordensreglene. Sameiet kan inngå avtaler om gjesteparkering på andre arealer. Her gjelder egne regler etter avtale med grunneier. Sameier plikter å sette seg inn i disse, og orientere sine besøkende"

Styrets forslag til endring (med uthevet skrift): Nåværende pkt 2.7 sier: "2.7 Parkering Boligsameiet Ulven Terrasse har en rett til å leie 190 parkeringsplasser i garasjeanlegget eid og driftet av OBOS. Så lenge sameiet benytter denne retten har den enkelte sameier plikt til å leie en garasjeplass etter nærmere anvisning. Plassen kan framleies av *eier av seksjon, men leieforhold må meldes skriftlig til styret på eget skjema. Utleie kan annonseres på interne kanaler i sameiet, men ikke eksternt.* Sameiermøtet kan *fastsette* nærmere retningslinjer for fordeling m.v. Parkering på fellesareal, gressplener osv. er ikke tillatt og kan gebyrlegges. Se nærmere bestemmelser i ordensreglene. Sameiet kan inngå avtaler om gjesteparkering på andre arealer. Her gjelder egne regler etter avtale med grunneier. Sameier plikter å sette seg inn i disse, og orientere sine besøkende"

Styrets begrunnelse: Sameiet har en avtale om leie av garasjeplasser som er knyttet til festekontrakten. Vi eier ikke plassene og må forholde oss til leieavtalen som sier at det er sameiet som leier plassene,- altså ikke den enkelte sameier. Det betyr at det kreves at styret har oversikt over bruker av plassene og hvem som ferdes i anlegget. Det er viktig at sameiere følger opp dette for best ivareta avtalen med Ulven AS. Det vil være en stor etterspørsel i markedet etter parkeringplasser og vi må synliggjøre våres bruk ved kun annonsere utleie på interne kanaler og ikke eksternt.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet slutter seg til styrets forslag til endring av vedtektenes pkt 2.7
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Vedtektsendring. Nytt punkt 5.5 Kameraovervåking

Nytt punkt 5.5 Kameraovervåking.

"Sameiet har kameraovervåking ved avfallstasjon på Plan 1 og 3 for å forebygge og forhindre hærverk, forsøpling og skadedyr"

Styrets begrunnelse: Alle søppelnedkast er i dag tydelig merket med at det ikke skal etterlates søppel på utsiden av nedkastene. Styret har i gjentatte infoskriv minnet beboere på å ikke etterlate søppel. Allikevel blir det så å si daglig etterlatt søppel, papir og annet skrot som våre vaktmestere bruker mye tid på å håndtere. Det er tillegg observert uønsket adferd ved at noen sparker på stasjonen for å få ned papir som kan medføre skader. Området virker til tider forsøplet og tiltrekker seg skadedyr som rotter. Kameraovervåking er tiltak som innføres for å forhindre forsøpling og skadedyr.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet slutter seg til styrets forslag om nytt punkt 5.5 Kameraovervåking, i sameiets vedtekter.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Forslag om endring av ordensregler, nytt pkt 10 f

10 f): "Beboere må ikke legge ut mat på terrasser eller andre fellesområder til fugler/dyr for å hindre tilvekst av skadedyr som rotter/mus. Dette gjelder også taket på lavblokka"

Styrets begrunnelse: Det har vært en tilvekst av mus og rotter i området og det er særdeles viktig at det ikke legges ut mat som tiltrekker seg skadedyr. Det er observert mus i fjerde etg på en terrasse og rotter flere steder på bakkeplan. Skadedyrkontrollen har flere ganger dette året gjort ekstra tiltak. Det er observert flere beboere som legger ut mat til fugler til tross for info fra styret om å la være.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet slutter seg til styrets forslag.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens medlemmer er:

Attia Mirza-Mehmood - Ulvenveien 121 B

Eli Synnøve Fløtlo - Ulvenveien 121 B

Valgkomiteens innstilling – Boligsameiet Ulven Terrasse

Styremedlemmer (2 år – til 30.06.2028):

• Kristoffer Igdun – Ulvenveien 125 A

• Anne Grethe Øverlien – Ulvenveien 119 A

Varamedlemmer (1 år – til 30.06.2027):

• Ivar Ulven – Ulvenveien 117 A

• Julie Aarlien – Ulvenveie 121 B

Valgkomiteen innstiller på at Kristoffer Igdun velges som fast styremedlem, mens Ivar Ulven velges som varamedlem.

Beste hilsen
Attia Mirza-Mehmood
Valgkomiteen i Boligsameiet Ulven Terrasse

Innstillingen til kandidater i sameiets valgkomite er fra styret.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristoffer Igdun (38 stemmer)
Anne Grethe Øverlien (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Igdun
Anne Grethe Øverlien

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ivar Ulven (38 stemmer)
Julie Aarlien (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ivar Ulven
Julie Aarlien

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjersti Marie Olsen (38 stemmer)
Attia Mirza Mehmood (35 stemmer)
Nikolai Neset (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjersti Marie Olsen
Attia Mirza Mehmood
Nikolai Neset

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7591
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. april kl. 12:00 og lukker 2. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7591

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Ny Internett/TV avtale

Det er nå 5 år siden sameiet inngikk en 5-årsavtale med Telia om levering av Internett/TV. Det har vært en rivende utvikling innenfor både Tv og Internett i løpet av denne perioden. Folks TV vaner er etter hvert vesentlig endret og kollektive TV avtaler stiger stadig i pris da færre velger denne type løsning.

Utviklingen av TV delen i nåværende avtale har medført ca 100% økning av prisen fra oppstart til i dag. Internett har hatt en utvikling som er KPI regulert. Dagens avtale med TV delen er på en måte avleggs og lite forutsigbar prismessig og sameiet bør tilstrebe å inngå en mer fremtidsrettet avtale som sikrer et mer moderne, kraftig og stabilt nett til en fornuftig pris for å imøtekomme fremtidens behov. Når det gjelder TV delen anser styret det som viktig at det legges til rette for størst mulig frihet til å velge det man ønsker å se på da behovene etter hvert har utviklet seg så ulikt. Det har utviklet seg gode og fleksible løsninger for å gjøre gode valg og betale for det man selv ønsker å se på.

Styret anser det som en hovedoppgave å legge til rette for best mulig infrastruktur for å imøtekomme fremtidens behov. Det beste valget for internett blir fibernett fordi det tilbyr ekstremt høy og symmetrisk hastighet, maksimal stabilitet uavhengig av vær, og er fremtidsrettet teknologi som håndterer dagens og morgendagens databehov. Det er ideelt for hjemmekontor, streaming og gaming. Hele familien kan streame, spille og jobbe samtidig uten at nettet blir tregt. Kapasiteten er nærmest ubegrenset og mindre utsatt av ytre

påvirkninger. Tilgang til moderne fiberbredbånd anses ofte som en viktig infrastruktur som kan gjøre boligen mer attraktiv ved et eventuelt salg.

Styret har valgt å innkalle til et ekstraordinært årsmøte av tidsmessige årsaker for raskere å komme ut av nåværende avtale og planlegge tilrettelegging av ny løsning FØR sommerferien. Det betyr i tilfelle også mange sparte kroner.

Styret har varslet beboere på vibbo/styretavla om et beboermøte i Ulvehiet tirsdag 28.april kl 19.30 hvor styret og leverandører vil gi god informasjon og svare på spørsmål om ny avtale.

Analoge stemmer kan leveres styreleder Inger Sandset i Ulvenveien 121 C, mobil 934 33 256 . Frist 2. mai kl. 10.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Ny internett / TV avtale

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Inger Signy Sandset er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ragnhild Marie Birketvedt og Ruth Frimo er valgt.

Sak 3

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 4

Ny internett / TV avtale

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet 3 tilbud som alle bygger på utbygging av en bedre infrastruktur ved å legge inn fibernett.

1. Tilbud fra Telia:

Pris 569,- pr mnd. Inneholder: Internett og TV-pakke.

Fleksibel kombinasjon med hastighet på internett og antall TV-kanaler som den enkelte kan velge (lavere hastighet gir flere TV-kanaler).

24 mnder uten KPI justering

60 mnder binding

2. Tilbud fra GlobalConnect:

Pris: 189,- pr mnd (kun internett - TV/streaming som individuell avtale)

Inneholder Internett 1000/1000mbit

24 mnder binding

24 mnder uten KPI justering

Kan bytte leverandør etter 24 mnder.

Tilvalg: TV pakke etter behov

3. Tilbud fra Bahnhof: Kun internett - TV/streaming som individuell avtale)

Pris 149,- pr mnd

Inneholder Internett 1000/1000mbit

24 mnder binding på nett

Bahnhof binder seg til 7 år uten pris eller KPI justering

Kan bytte leverandør etter 24 mnder.

Tilvalg TV-pakke etter behov fra Allente, Strim eller RiksTV.

Styrets vurdering og anbefaling

Styret ønsker ved dette å legge til rette for en fleksibel og valgfri løsning for de som ønsker å se TV eller ikke.

Styrets anbefaler at vi går for fibernett fra Bahnhof. Det blir best pris samtidig som prisen er forutsigbar 7 år frem i tid. Alle boenheter vil få internett med hastighet 1000/1000mbit.

Som individuell avtale kan man kan velge mellom Allente, Strim, RiksTV og flere. De som for eksempel har RiksTV på hytta kan man bruke samme abonnementet hjemme.

Leverandørene vil hjelpe beboere for å bli kjent med ny løsning og styret vil i tillegg opprette en egen gruppe som kan hjelpe beboere som trenger hjelp.

Styrets innstilling

Styret mener det nå er er riktig å legge til rette for en mer moderne og fremtidsrettet løsning med fibernett og inngå avtale med Bahnhof som skårer i topp på pris og kvalitet. Det vil bidra til å gjøre sameiet mer attraktivt som kan gi utslag i bedre priser ved salg,- med andre ord økt verdi på leilighetene. Sameiet vil med fibernett være bedre rustet til å møte fremtidens behov for raskt og stabilt nett.

Løsningen gir også stor fleksibilitet og valgfrihet mht til valg av TV. Folks vaner og bruk av har de siste årene endret seg veldig. Flere og flere går bort fra dyre, kollektive avtaler. Beboere kan med denne løsningen velge bort TV om ønskelig,- eller selv velge TV pakker fra ulike leverandører ut fra egne interesser.

Styret innstiller derfor på at det inngås avtale med Bahnhof for levering og drift av fibernett til alle leiligheter og utvalgte felles løsninger (Ulvehiet, garasjer/ladeanlegg, vaskerier m m.). Det inngås **ikke** felles avtale på TV/streaming.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Bahnhof om levering av fibernett.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.26
Selskapsnummer: 7591 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Inger Signy Sandset er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ragnhild Marie Birketvedt og Ruth Frimo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Ny internett / TV avtale

Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Bahnhof om levering av fibernett.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Organisasjonsnummer: 971518111
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. april kl. 12:00 til 2. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 84.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Inger Signy Sandset er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ragnhild Marie Birketvedt og Ruth Frimo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Ny internett / TV avtale

Styret har innhentet 3 tilbud som alle bygger på utbygging av en bedre infrastruktur ved å legge inn fibernett.

1. Tilbud fra Telia:

Pris 569,- pr mnd. Inneholder: Internett og TV-pakke.

Fleksibel kombinasjon med hastighet på internett og antall TV-kanaler som den enkelte kan velge (lavere hastighet gir flere TV-kanaler).

24 mnder uten KPI justering

60 mnder binding

2. Tilbud fra GlobalConnect:

Pris: 189,- pr mnd (kun internett - TV/streaming som individuell avtale)

Inneholder Internett 1000/1000mbit

24 mnder binding

24 mnder uten KPI justering

Kan bytte leverandør etter 24 mnder.

Tilvalg: TV pakke etter behov

3. Tilbud fra Bahnhof: Kun internett - TV/streaming som individuell avtale)

Pris 149,- pr mnd

Inneholder Internett 1000/1000mbit

24 mnder binding på nett

Bahnhof binder seg til 7 år uten pris eller KPI justering

Kan bytte leverandør etter 24 mnder.

Tilvalg TV-pakke etter behov fra Allente, Strim eller RiksTV.

Styrets vurdering og anbefaling

Styret ønsker ved dette å legge til rette for en fleksibel og valgfri løsning for de som ønsker å se TV eller ikke.

Styrets anbefaler at vi går for fibernett fra Bahnhof. Det blir best pris samtidig som prisen er forutsigbar 7 år frem i tid. Alle boenheter vil få internett med hastighet 1000/1000mbit.

Som individuell avtale kan man kan velge mellom Allente, Strim, RiksTV og flere. De som for eksempel har RiksTV på hytta kan man bruke samme abonnementet hjemme.

Leverandørene vil hjelpe beboere for å bli kjent med ny løsning og styret vil i tillegg opprette en egen gruppe som kan hjelpe beboere som trenger hjelp.

Styrets innstilling
Styret mener det nå er er riktig å legge til rette for en mer moderne og fremtidsrettet løsning med fibernett og inngå avtale med Bahnhof som skårer i topp på pris og kvalitet. Det vil bidra til å gjøre sameiet mer attraktivt som kan gi utslag i bedre priser ved salg,- med andre ord økt verdi på leilighetene. Sameiet vil med fibernett være bedre rustet til å møte fremtidens behov for raskt og stabilt nett.

Løsningen gir også stor fleksibilitet og valgfrihet mht til valg av TV. Folks vaner og bruk av har de siste årene endret seg veldig. Flere og flere går bort fra dyre, kollektive avtaler. Beboere kan med denne løsningen velge bort TV om ønskelig,- eller selv velge TV pakker fra ulike leverandører ut fra egne interesser.

Styret innstiller derfor på at det inngås avtale med Bahnhof for levering og drift av fibernett til alle leiligheter og utvalgte felles løsninger (Ulvehiet, garasjer/ladeanlegg, vaskerier m m.). Det inngås **ikke** felles avtale på TV/streaming.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Bahnhof om levering av fibernett.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7591
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

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

Dato for årsmøtet:

17. mars 2026 kl. 18:00, Ulvehiet i blokk 123 E.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Garasjeavtalen mellom sameiet og Ulven AS

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets leder, Inger Signy Sandset, er forslått som møteleder.

Forslag til vedtak

Inger Signy Sandset 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

Protokollvitne(r) foreslås under årsmøte.

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

Garasjeavtalen mellom sameiet og Ulven AS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Boligsameiet Ulven Terrasse inngikk i 2005 leieavtale med Kristiania Eiendomsforvaltning om leie av 206 innendørs garasjeplasser. Avtalen har vært forlenget midlertidig i flere omganger med nåværende eier, Ulven AS, fram til 31.12.2024. (10 års avtaler)

Fra 1.1.2025 har Obos Eiendom representert utleier og styret har siden vært i dialog om ny avtale. Dette har vært svært krevende med bl a krav om leie på markedsnivå samt inndekning av kostnader til betongrehabilitering i garasjeanlegget som følge av vedlikeholdsetterslep. Videre ble det stilt spørsmål ved vår leierett etter festekontrakten hvor utleier mente den var oppsigelig med 3mnd frist.

På ekstraordinært årsmøte i høst orienterte styret om status i forhandlingene da det var stor avstand mellom partene. . I tråd med fullmakt fra årsmøtet har styre benyttet juridisk bistand i dialogen videre med Obos Eiendom som på sin side har benyttet egen advokat.

Partene har nå kommet fram til et omforent forslag til leieavtale. I tråd med vedtak på årsmøtet i 2018 ber styret om årsmøtets godkjenning av avtalen. Avtalen innebærer at Ulven AS anerkjenner vår rett til leie av parkeringsplasser i festekontraktens løpetid. Leien videreføres på 2025-nivå, dvs ingen endring i leiens størrelse. Leien reguleres fra 1.1.2027 med 75% av konsumprisindeksen. Kostnader til betongrehabilitering er inkludert i leien. Vi har også justert en del formuleringer i standardkontrakten til Obos Eiendom for å unngå misforståelser framover.

Styret går gjennom avtalen på årsmøte.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner leieavtalen som vil gjelde fra 1. mars 2026 til 31.12.2035.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å signere garasjeavtalen mellom sameiet og Ulven AS AS .

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26
Selskapsnummer: 7591 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

Organisasjonsnummer: 971518111
Møtet ble avholdt 17. mars kl. 18:00, Ulvehiet i blokk 123 E.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styrets leder, Inger Signy Sandset, er forslått som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Inger Signy Sandset er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt. 41 Sameiere + 3 fullmakter**
> **Totalt 44**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollvitne(r) foreslås under årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Grinden Vestengen og David John Ayling er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Garasjeavtalen mellom sameiet og Ulven AS

Boligsameiet Ulven Terrasse inngikk i 2005 leieavtale med Kristiania Eiendomsforvaltning om leie av 206 innendørs garasjeplasser. Avtalen har vært forlenget midlertidig i flere omganger med nåværende eier, Ulven AS, fram til 31.12.2024. (10 års avtaler)

Fra 1.1.2025 har Obos Eiendom representert utleier og styret har siden vært i dialog om ny avtale. Dette har vært svært krevende med bl a krav om leie på markedsnivå samt inndekning av kostnader til betongrehabilitering i garasjeanlegget som følge av vedlikeholdsetterslep. Videre ble det stilt spørsmål ved vår leierett etter festekontrakten hvor utleier mente den var oppsigelig med 3mnd frist.

På ekstraordinært årsmøte i høst orienterte styret om status i forhandlingene da det var stor avstand mellom partene. . I tråd med fullmakt fra årsmøtet har styre benyttet juridisk bistand i dialogen videre med Obos Eiendom som på sin side har benyttet egen advokat.

Partene har nå kommet fram til et omforent forslag til leieavtale. I tråd med vedtak på årsmøtet i 2018 ber styret om årsmøtets godkjenning av avtalen. Avtalen innebærer at Ulven AS anerkjenner vår rett til leie av parkeringsplasser i festekontraktens løpetid. Leien videreføres på 2025-nivå, dvs ingen endring i leiens størrelse. Leien reguleres fra 1.1.2027 med 75% av konsumprisindeksen. Kostnader til betongrehabilitering er inkludert i leien. Vi har også justert en del formuleringer i standardkontrakten til Obos Eiendom for å unngå misforståelser framover.

Styret går gjennom avtalen på årsmøte.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner leieavtalen som vil gjelde fra 1. mars 2026 til 31.12.2035.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å signere garasjeavtalen mellom sameiet og Ulven AS AS .

✓ **Vedtatt.**

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

S-2185

Reguleringsplan for trafikkformål - jernbane - sidesporanlegg fra Alnalinjen til eiendommene gnr.122,bnr.177 og 180,gnr.131,bnr.22, 40,41,50,87 og 91 vest for Ulvenveien.

S-2185 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.12.1976
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601284
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V261090

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-1964

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 131/1 m.fl Ulven gård - bygge-område for boliger, kontor og lagerbebyggelse, samt friområde - turvei med gangbru over Ulvenveien m.v.

Vedtaksdato: 18.11.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401392
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 131, BNR. 1 M. FL., ULVEN GÅRD, BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, KONTOR- OG LAGERBEBYGGELSE, SAMT FRIOMRÅDE - TURVEI MED GANGBRO OVER ULVENVEIEN M.V., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Området omfatter:

a) Byggeområde A for boliger-, kontor- og lagerbebyggelse.
b) Byggeområde B for bolig- og lagerbebyggelse og Ulven gård.
c) Felles avkjørsel.
d) Friområde (turvei).
e) Offentlig gangvei og annet veiareal.

§ 2. Byggeområde A for bolig-, kontor-, og lagerbebyggelse kan bebygges med inntil 22.000 m2 boligareal (ca. 220 boliger), inntil 32.000 m2 lagerareal og inntil 5.500 m2 kontorareal samt tilhørende parkeringsarealer.

a) Boligblokkene kan oppføres i inntil 5 etasjer, og med gesimshøyde som vist på planen. I boligbyggenes sokkeletasjer kan innredes fellesanlegg så som vaskerier, kiosk, legekontor m.v.
b) I området kan det settes av plass til en barneinstitusjon med 53 plasser og minst 25 m2 uteareal pr. plass i direkte tilknytning til institusjonslokalene.

§ 3.

a) Kontorbyggene kan oppføres i inntil 3 etasjer, og med gesims høyde som vist på planen og skal plasseres nord for boligbebyggelsen. Atkomst til kontorbygget fra Ulvenveien skal skje felles med boliganlegget.
b) Kontorbyggene skal sammen med boliganlegget arkitektonisk virke som et helt anlegg og 1/3 av bygningsmassen skal benyttes til boliger.

§ 4.

a) Lagerhallene skal anlegges i steinbruddet med høyeste takhøyde (dekkhøyde) på cote + 110,-. Inngangspartiet til lageranlegget skal utformes på bygningsmessig og parkmessig måte slik at det glir naturlig inn i terrenget.
b) I forbindelse med inngangspartiet tillates oppført en mindre kontrollbygning.
c) Hallene tillates kun benyttet som lagerhall og tillates ikke benyttet til industri, verksted, kontorer etc. Eventuell kontor plass i tilknytning til anlegget forutsettes lagt i kontorbygget.
d) Det er ikke tillatt med lagervirksomhet som etter bygningsrådets skjønn sjenerer boliganlegget med røyk, støy, rystelse, lukt, utseende eller på annen måte.
a) e). Kanaler, piper og tilsvarende for lagerhallene må anordnes på en slik måte at de ikke sjenerer boliganlegget ved støy, lukt, røyk, utseende o.l.

§ 5. Utvendig anlegg skal opparbeides etter plan i målestokk 1:200 som skal innsendes sammen med søknad om byggetillatelse. Planen skal vise arealer og anlegg for lek, beplantning, planering, forstøtningsmurer, gang- og kjøreareaeler, m.v., samt tilslutning til turveien og den offentlige gangveien, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 6. Renovasjonsbiler, sykebiler m.v. skal kunne kjøre inn på dekket mellom boligbebyggelsen.

§ 7. Parkeringsarealer skal innpasses i overdekkede haller over lagerhallene. Det skal anordnes 1,5 biloppstillingsplass pr. boligenhet, 1 biloppstillingsplass pr. 50 m2 kontorareal, 60 biloppstillingsplasser for lageranlegget.

§ 8. Før søknad om byggetillatelse innsendes, skal bebyggelsesplan (med forprosjekt) være innsendt for godkjenning av bygningsrådet.

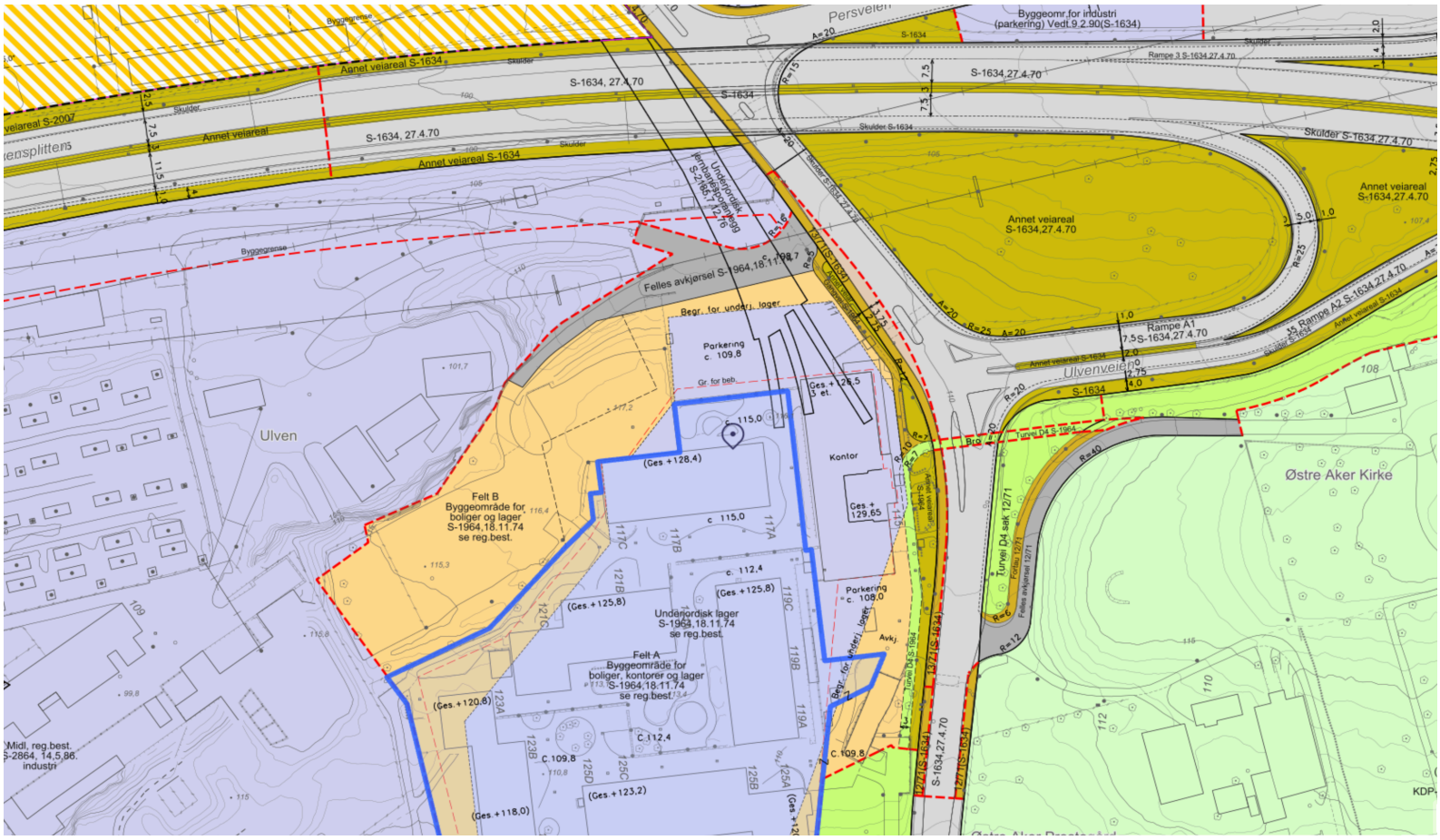
§ 9. Felles avkjørsel fra Ulvenveien skal betjene Ulven transformatorstasjon, byggeområde A og byggeområde B (Ulven gård).

§ 10. Av den eksisterende bebyggelse på Ulven gård skal våningshuset og låvebygningen bevares.

§ 11. Bebyggelsen søkes holdt i hevd og ved vedlikehold, farge, parkmessig omgivelser o.l. mest mulig harmonere med den øvrige bebyggelsen. Det er ikke tillatt å endre bebyggelsen ved tilbygg, ombygging e.l. uten bygningsrådets avgjørelse. Tilbygg med låvebru mot øst kan rives i forbindelse med bygging av det nye anlegg. Låvebygningen kan benyttes som lagerbygning etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 12. På del av det regulerte friområde (turvei) skal det bygges rampe og bro i 3 m bredde med forbindelse over Ulvenveien, og med tilknytning til offentlig gangvei ved Ulvenveien og til bolig- og kontoranlegget. Der rampen krysser over avkjørsel til bolig- og kontoranlegget, skal fri høyde være 4 m og søyler og brokar skal utformes slik at siktforholdene ved utkjøring til Ulvenveien blir best mulig.

§ 13. Eventuelle nettstasjoner innen reguleringsområdet skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.


Byggeomr.for industri (parkering) Vedt.9.2.90(S-1634)
Annet veiareal S-1634
S-1634, 27.4.70
Annet veiareal
Skulder
Annet veiareal S-1634
Annet veiareal S-2007
Byggegrense
Felles avkjørsel S-1964.18.11.74
Begr. for underj. lager
Parkering c. 109,8
Gr. for beb.
Ges.+ 125,5 3 et.
Kontor
Ges.+ 129,65
Felt B Byggeområde for boliger og lager S-1964.18.11.74 se reg.best.
Felt A Byggeområde for boliger, kontorer og lager S-1964.18.11.74 se reg.best.
Underjordisk lager S-1964.18.11.74 se reg.best.
Parkering c. 108,0
Avkj.
Rampe A1 7,5S-1634,27.4.70
Rampe A2 S-1634,27.4.70
Annet veiareal S-1634,27.4.70
Skulder S-1634,27.4.70
Ulvenveien
Turvei D4 sak 12/71
Turvei D4 S-1964
Fortau 12/71
Felles avkjørsel 12/71
Østre Aker Kirke
Ulven
Midl. reg.best. S-2864, 14,5,86. industri
KDP-

Nabolagsprofil

Ulvenveien 117A - Nabolaget Ulven - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Persveien Linje 68, 100, 125E	3 min 0.3 km
Økern T-bane, buss	13 min 1.1 km
Økern Linje 4, 5	13 min 1.1 km
Helsfyr T-bane, buss	21 min 1.8 km
Alna stasjon Linje L1	5 min 1.8 km

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	20 min 1.7 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	19 min 1.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	6 min 1.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	23 min 2 km
Kuben videregående skole	11 min
Valle Hovin videregående skole	14 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

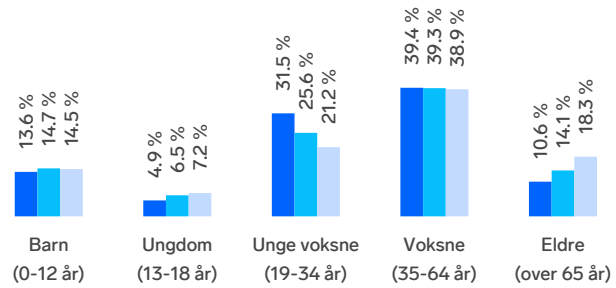
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ulven	1 929	996
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kvarteret barnehage	7 min
Ulvenkroken barnehage (1-4 år) 35 barn	8 min 0.7 km
Ulvenkroken barnehage	8 min

Dagligvare

Matkroken Ulven PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Kiwi Ulven	9 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

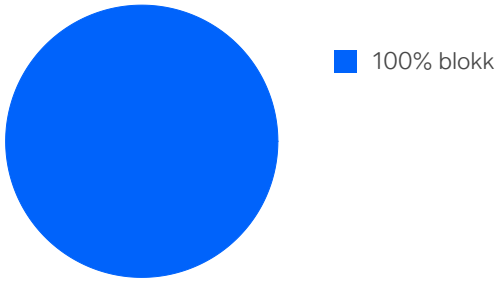
Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

Sport

Teisenparken balløkke Ballspill	11 min 0.9 km
Kuben vgs. flebrukshall Aktivitetshall	12 min 1 km
PDL Center Oslo (Økern)	14 min
FitnessXpress Intility Arena	16 min

Boligmasse



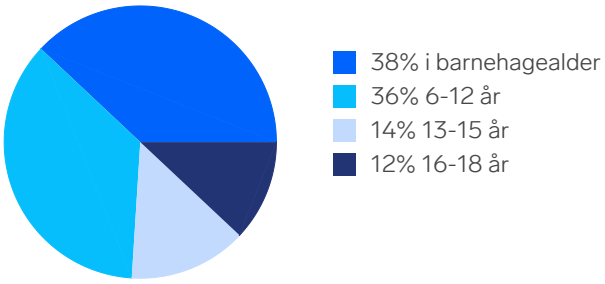
«Flott nabolag i umiddelbar nærhet til det meste Oslo kan by på.»

Sitat fra en lokalkjent

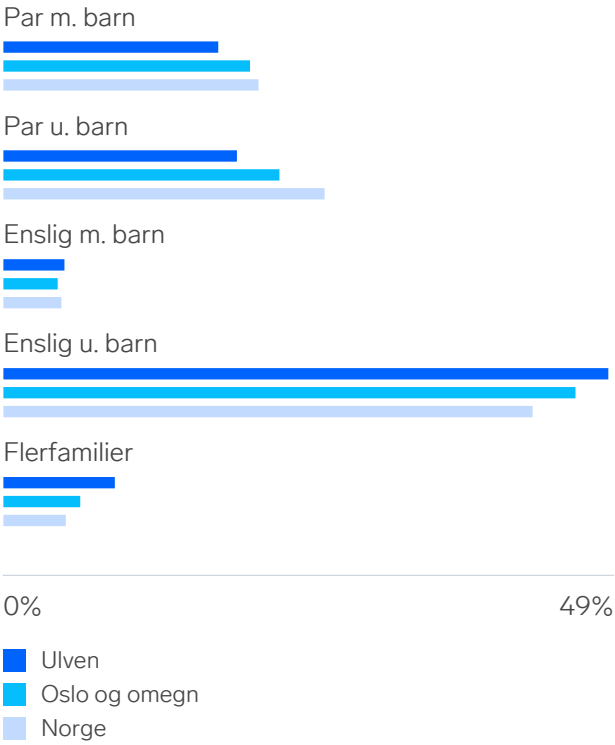
Varer/Tjenester

Ulven Torg	8 min
Apotek 1 Ulven	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



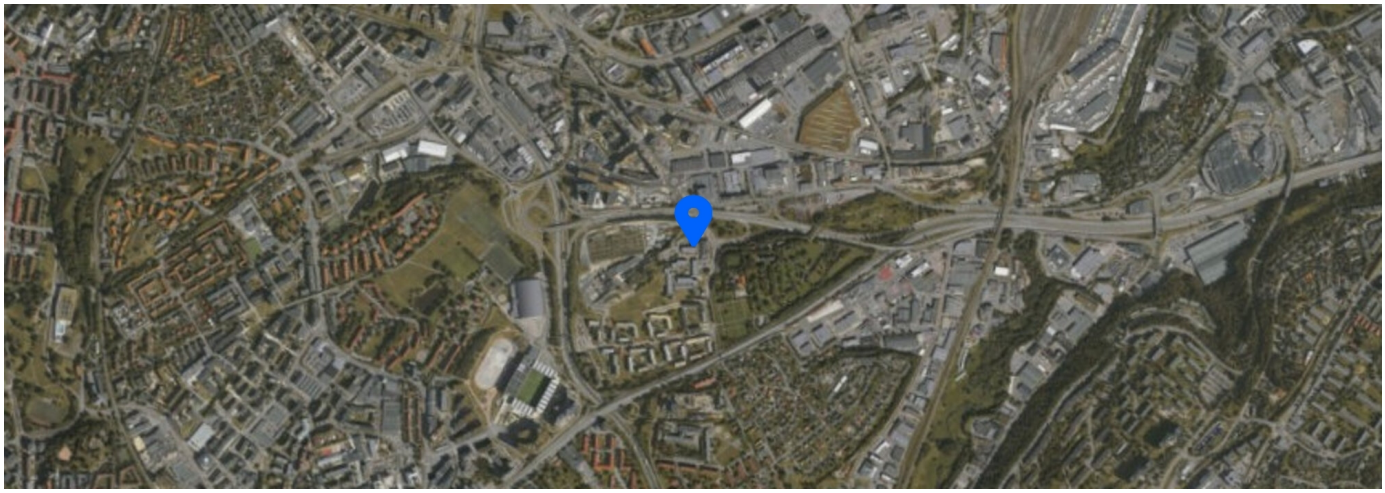
Familiesammensetning

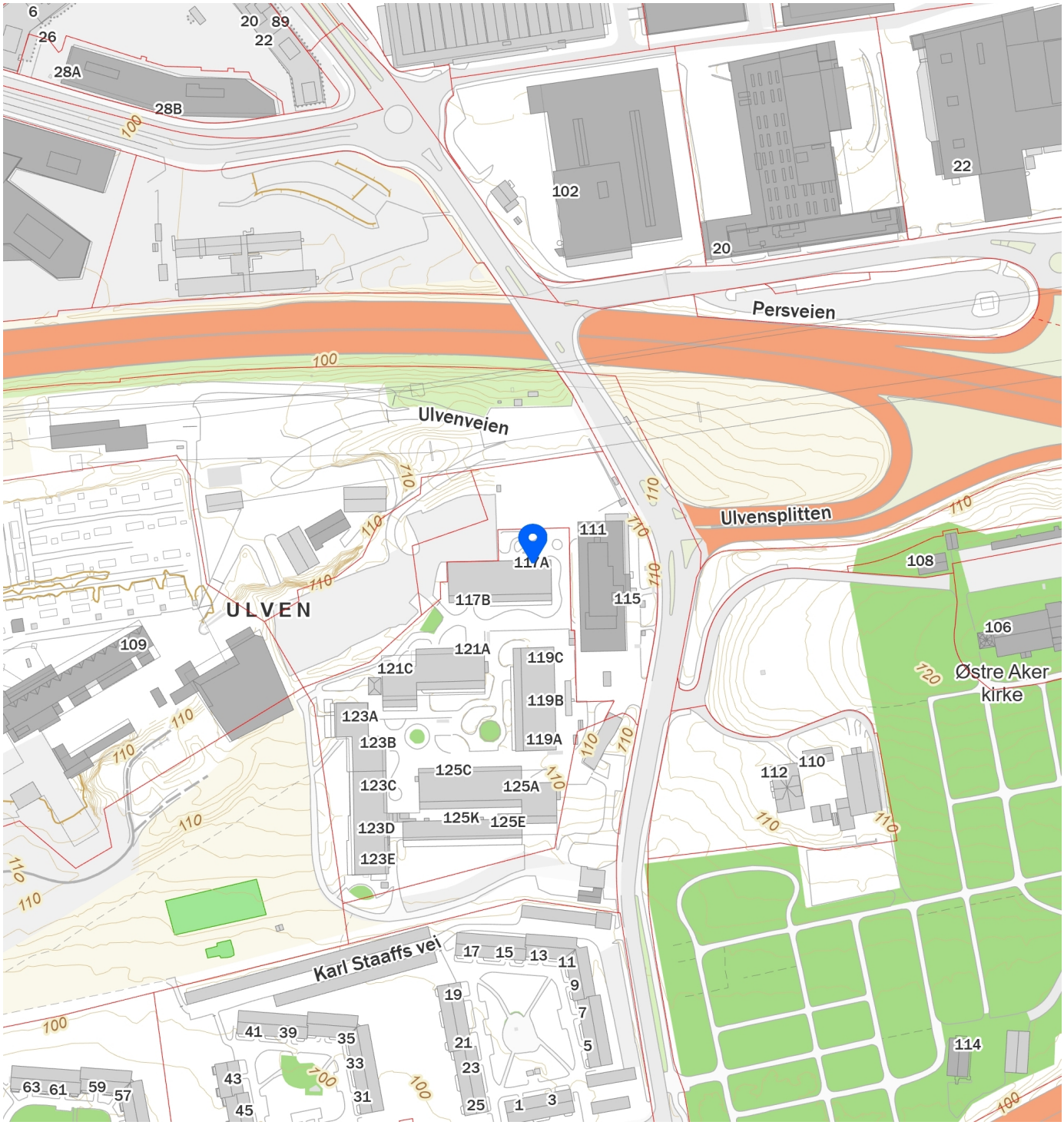


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026