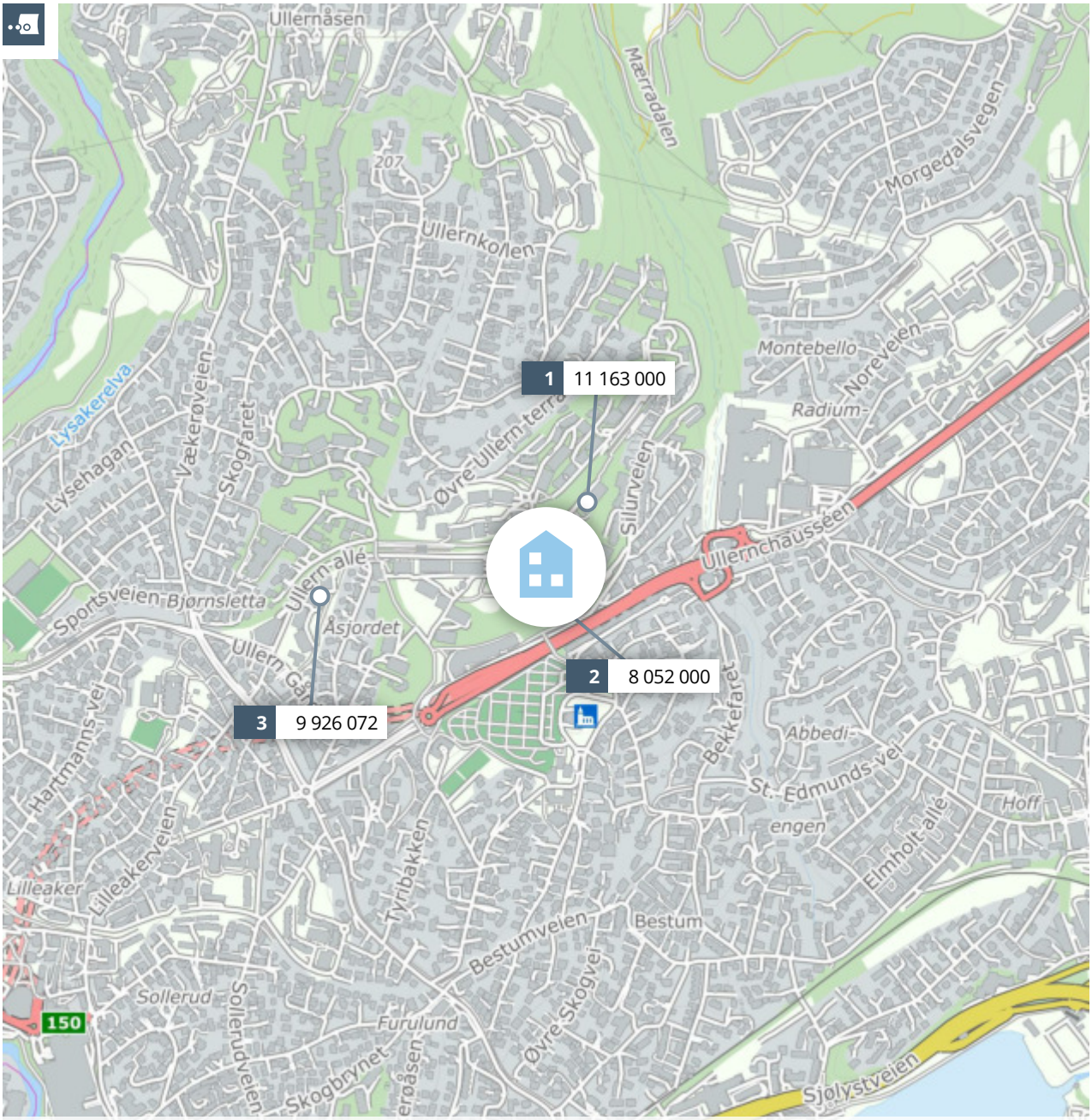
ULLERN ALLÉ 113

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Meglerbrev
Årsmøter - dokumenter
Ekstraordinært årsmøte/generalforsamling
Vedtekter
Husordensregler
Boligblokk - Ferdigattest - 1984
Plan 3-4 etg - 1979
Reguleringskart
Arealbekreftelse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ULLERN ALLÉ 113

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 18.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sigrid Øvrum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ullern allé 113, 0381 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 28 BNR 1031 FNR 0 SNR 114 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØRNSLETTA

Verdivurdert til

8 990 000

140 000	9 130 000	92 222
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	99 m²	8 m²	- m²	24 m²	- m²	- m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	5 037
Formue	79 278
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ullern allé 125 114 m² 1981 1. etg 3 sov	05.05.2025	9 900 000	**11 000 000**	163 000	11 163 000	**97 921**
2 Ullern allé 103 107 m² 1981 3. etg 2 sov	17.06.2024	7 400 000	**8 000 000**	52 000	8 052 000	**75 252**
3 Ullern allé 19 99 m² 1983 3. etg 3 sov	25.04.2025	9 500 000	**9 800 000**	126 072	9 926 072	**100 263**

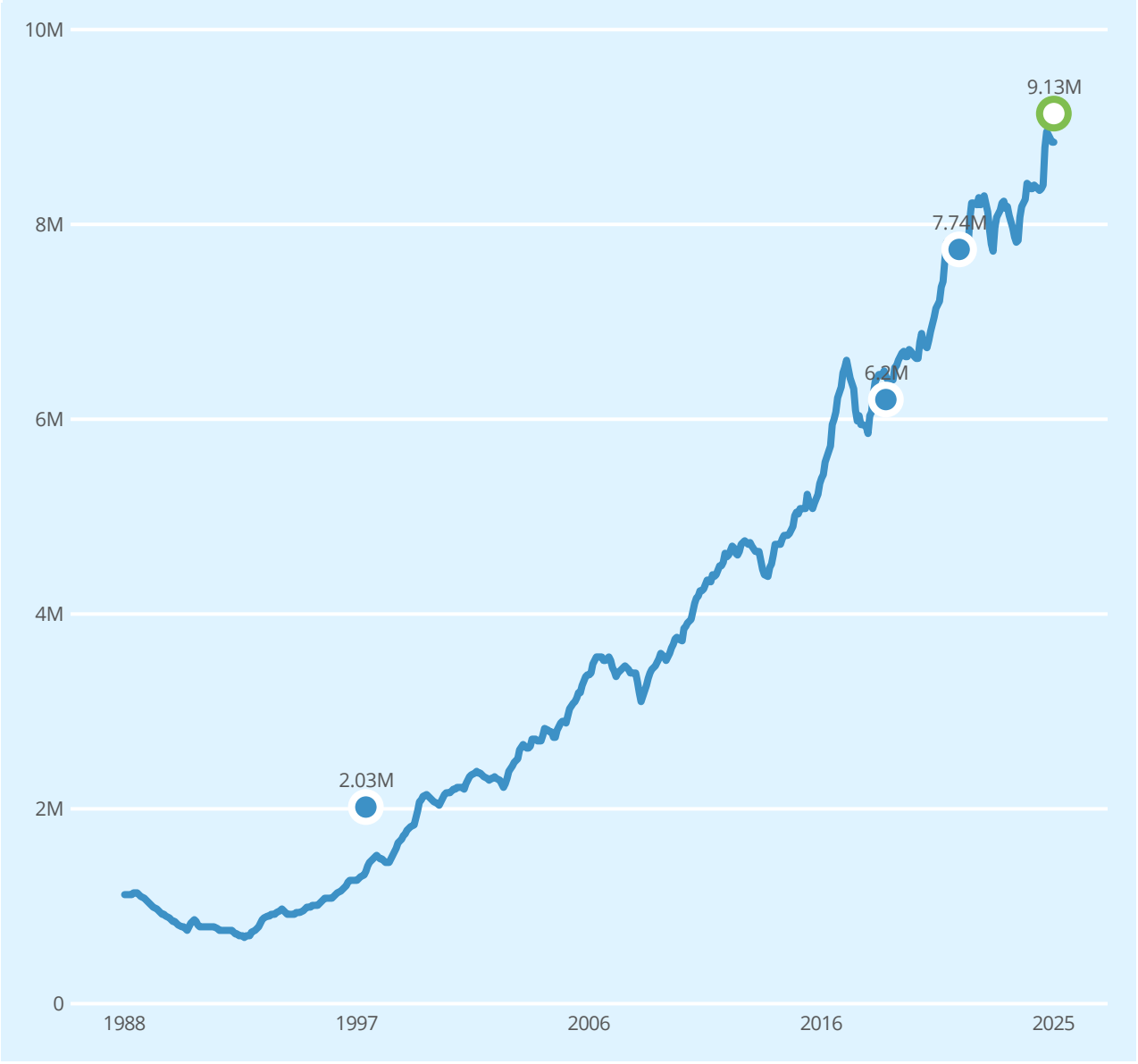
- Lekker 4-roms i skjermede, grønne omgivelser
- Effektiv planløsning
- Nydelig utsikt mot by og fjord
- To store balkonger som gir gode solforhold
- 2 garasjeplasser. Den ene plassen har el-lader
- Lekkert kjøkken oppgradert i 2021
- Delikat bad og vaskerom, pusset opp i 2018
- Lys stue med peis
- 2 gode soverom (mulighet for å sette opp sov nr.3)
- 3 boder
- Sogner til populære Bjørnsletta barneskole
- Få minutters gange til t-bane (ca. 500 m) og dagligvare

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.08.2021	26.08.2021	19.10.2021	7 900 000	7 685 000	55 252	7 740 252	
11.06.2018	04.09.2018	27.09.2018	6 450 000	6 135 000	64 288	6 199 288	
30.12.1997		30.12.1997	-	2 025 000	-	2 025 000	
27.02.1989		27.02.1989	-	1 430 000	-	1 430 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BJØRNSLETTA grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

9.7M
9.4M
9 121 000 Prisantydning i snitt
8.8M
8.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
77
dager

Leiligheter solgt i BJØRNSLETTA grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

9.3M
9 253 000 Salgspris i snitt
9 180 000 Prisantydning i snitt
9.1M
9.0M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

104 756 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

96 414 BJØRNSLETTA grunnkrets i snitt siste 3 mnd

92 222 Ullern allé 113 Totalpris 9 130 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Ullern allé 113, 0381 OSLO
OSLO kommune
gnr. 28, bnr. 1031, snr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 18.05.2025 **Oppdragsnr.:** 14757-2054 **Referansenummer:** HD3977

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Høieggen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.



Rapportansvarlig



Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av NITO

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte: Boligblokk oppført i 1981. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussede flater og panel. Flatt tak tekket med papp/folie el (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 3-lags glass datert 1981.
Terrassedør med 3-lags glass fra byggeår.
Terrassedør med 2-lags glass fra ukjent år.

Slett entrédør (2023). Elektronisk/smartlås (2023).

Sørøst-vendt terrasse på ca. 14 m² med adkomst fra stue. Dekke av flis. Fallsikring med blomsterkasser. Delvis overbygget. Lys stikk.
Eldre matkrise (ikke tilstandsvurdert)
Bod på ca. 2 m² (medtatt som BRE-e).

Nordvest-vendt terrasse på ca. 10 m² med adkomst fra kjøkken.
Rekkverk av malt treverk. Dekke av betong belagt med treheller.
Overbygget.

INNVENDIG Gå til side

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Alle tak, vegger og innerdører malt (unntatt våtrom) (2022)

Takhøyde i stue målt til ca. 2,39 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har og peis med innsats.

Innerdører: Slette dører.

Oppvarming:
Panelovner (Byttet til smarte panelovner i hele leiligheten (2022))
Elektrisk gulvvarme bad og vaskerom
Ildsted

Garderobeskap i hovedsoverom, barnerom og entré. (Nye garderobeskap, soverom og gang (2022))

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/WC
Vaskerom med WC pusset opp 2018
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV, sjekkliste fra rørlegger
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Bad
Baderom pusset opp 2018
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV, sjekkliste fra rørlegger
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2010 og senere oppgradert i 2021.Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, komfyrvakt og vannstoppsystem.
Nytt kjøleskap/fryser (2022). Ny backsplash (2023).
Det er kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i vaskerom
Hovedstoppekran i luke vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med ventiler i yttervegg.

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

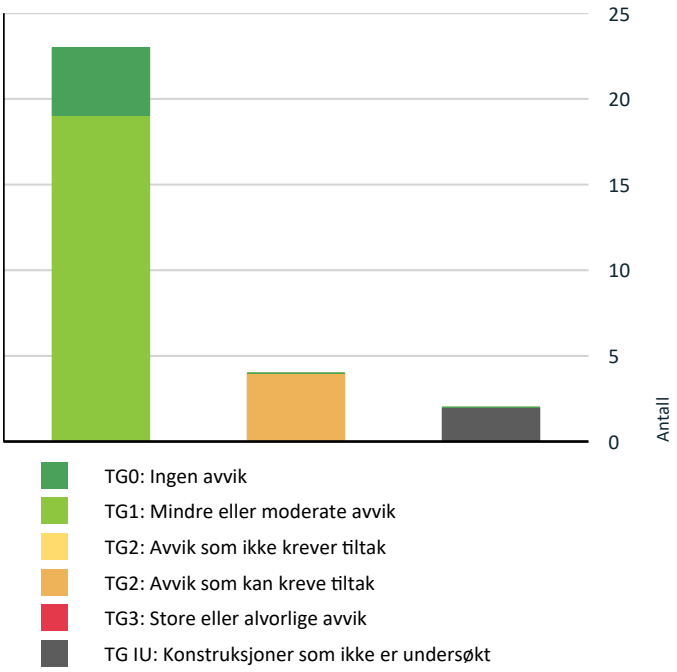
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1981

Kommentar
Kilde: Ambita

Anvendelse
Boligformål

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak tekket med papp/folie fra ukjent år. Det var ingen adkomst til tak og taket er ikke besiktiget eller vurdert.

TG 2 Vinduer

Vinduer i trerammer med 3-lags glass datert 1981.
Terrassedør med 3-lags glass fra byggeår.
Terrassedør med 2-lags glass fra ukjent år.

Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.

TG 1 Dører

Slett entrédør (2023). Elektronisk/smartlås (2023).

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøst-vendt terrasse på ca. 14 m² med adkomst fra stue. Dekke av flis. Fallsikring med blomsterkasser. Delvis overbygget. Lys stikk. Eldre matkrise (ikke tilstandsvurdert)
Bod på ca. 2 m² (medtatt som BRE-e).

Nordvest-vendt terrasse på ca. 10 m² med adkomst fra kjøkken. Rekkverk av malt treverk. Dekke av betong belagt med treheller. Overbygget.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tiltak bør vurderes om det oppholder seg små barn i leiligheten.

Andre utvendige forhold

Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesarealer.

Tilstandsrapport

Betong- og garasjerehabilitering i regi av sameiet (2022-2024)
Beiset panel på begge balkonger (2023)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Alle tak, vegger og innerdører malt (unntatt våtrom) (2022)

Takhøyde i stue målt til ca. 2,39 m.

Merknad: Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har og peis med innsats.

Merknad: Tilstandsgrad på bakgrunn av synlig overflater i boligen. Pipeløp innvendig er ikke vurdert og det henvises til kommunens tilsynsorgan for vurdering av tilstand.

TG 1 Innvendige dører

Slette dører.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad.
Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte innerdører (stikkprøver).

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Vaskerom med WC pusset opp 2018
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV, sjekkliste fra rørlegger, sjekkliste membran, bilder, faktura

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

4. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

4. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran.
Synlig membranoppkant ved terskel.

4. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

4. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det anses unødvendig. Det var mulig å utføre fuktmålinger i inspeksjonsluke. Inspeksjonsluken gir like gode muligheter for fuktmålinger som et eventuelt hull tatt et annet tilgjengelig sted. Fuktmålinger er utført i luke ved vaskerom som er vurdert til å være minst like godt sted for fuktmålinger som et eventuelt hull tatt et annet tilgjengelig sted. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført mot dusjsonen.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Generell

Baderom pusset opp 2018
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV, sjekkliste fra rørlegger, sjekkliste membran, bilder, faktura

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 55 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran.
Synlig membranoppkant ved terskel.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det anses unødvendig. Det var mulig å utføre fuktmålinger i inspeksjonsluke. Inspeksjonsluken gir like gode muligheter for fuktmålinger som et eventuelt hull tatt et annet tilgjengelig sted. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på overflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom med Protimeter MMS3. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et tillegg når hulltaking ikke er utført mot dusjsonen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2010 og senere oppgradert i 2021. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, komfyrvakt og vannstoppsystem.
Nytt kjøleskap/fryser (2022). Ny backsplash (2023).

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator.

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet. Normalt er ikke en slik løsning godkjent. Vurderingen av sameiets regler for ventilasjon ligger utenfor tilstandsrapportens omfang.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i vaskerom
Hovedstoppekran i luke vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med ventiler i yttervegg.

Til informasjon: Ventilasjonen er iht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og energieffektivitet for nye boliger i dag. Eldre ventilasjonsløsninger kan oppleves som utilstrekkelig etter dagens belastning og det kan være behov for ytterligere ventilering med for eksempel åpning av vinduer.

TG IU Varmtvannstank

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer i felles trapperom.

TG2: det mangler komplett dokumentasjon for anlegget (mangler kun for mindre deler).

Montert elbil lader (2023)
Byttet til LED på kjøkken (2025)

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1981 Det er foretatt større oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke foretatt/dokumentert total rehabilitering.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ja, i eiertiden iht. eier.
   Eventuelle arbeider av tidligere eier(e) er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for "Utbedring av el. anlegg i leilighet. Ute bod og veranda er ikke berørt - beholdteksisterende (kun frakoblet ledning i bod) . Noe av det eksisterende på kjøkkenet eri kke skiftet ut, grunnet vanskelig tilgang og rørene var tettet igjen med silikon. Vi harderimot koblet om og utbedret stikkontakter og koblinger på kjøkkenet/teknisk kurs" er fremvist.

   Samsvarserklæring for "Nyetablering av 1-stk. 16A`s kurs, samt montering og programmering av seksjonseiersegen ladestasjon av type Zaptec Go (med hhv. integrert jordfeilvern + energimåler). -Ihht. gjeldende retningslinjer v/Ullernparken Boligsameie" er fremvist.

   Samsvarserklæring for "Stue: montert dimmere Kjøkken: montert stikk, bytta dimmere og montert profil under kjøkkenbenk. Montert doble stikk under kjøkkenbenk. Monterte enkelt stikk inni kjøkkenskap. Mnterte enkelte stikk inni kjøkkenbenken skap". er fremvist.

   Det er ikke komplett dokumentasjon på anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat 6 Kg. Røykvarsler(e) er installert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

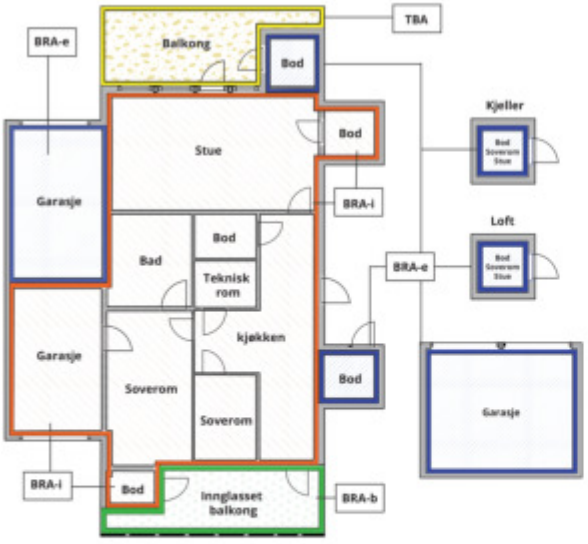
Hva er måleverdig areal?

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 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	99	2		101	24
Kjeller		6		6	
SUM	**99**	**8**			**24**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, Vaskerom/WC, Bad, Soverom, Stue, Soverom 2, Kjøkken	Bod (terrasse)	
Kjeller		Bod, Bod 2 (ved parkering)	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Bod i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod 1: ca. 3 m²
Kjellerbod 2: ca. 3 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elbil-lader. Dok fremvist.
Div. mindre el-arbeider. Dok. fremvist.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	99	0

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Einar Bjering	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	1031		114	41322 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Ullern allé 113

Hjemmelshaver
Apeland Ane, Bjering Einar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører
Ullernparken Boligsameie	1 / 218	Enquist

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

Det er ikke innhentet eller vurdert forhold rundt regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Parkering

2 stk. parkeringsplasser i felles garasjeanlegg hvorav én med elbil-lader. Info fra eier.

Felleskostnader - sameiet

Månedlige kostnader:
Strømuttak motorvarmer kr 6,00
Felleskostnader kr 4 598,00
Avsetning vedlikeholdsfond kr 433,00
Totalt kr 5 037,00 pr. mnd.

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HD3977

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250355

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ane Apeland	Einar Bjering

Gateadresse
Ullern allé 113

Poststed	Postnr
Oslo	0381

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250355

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad og WC/vaskerom ble totalrenovert i 2018 av tidligere eier.
Arbeid utført av	Rørlegger Øst AS via BK Snekker og Tømrer AS

Filer

Ullern Alle 113.7237019982521.pdf | ror-i-ror teknisk godkjenning.7237019982522.pdf | FDV-Plastsluk-Joti.7237019982528.pdf | Ullern alle sjekkliste.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad og WC/vaskerom ble totalrenovert i 2018 av tidligere eier.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidligere eier opplyser at arbeidet ble gjort etter forskriftene.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad og WC ble totalrenovert i 2018 av tidligere eier. Det ble også installert ny vannlås på kjøkkenet.
Arbeid utført av	Rørlegger Øst AS via BK Snekker og Tømrer AS

Filer

Ullern Alle 113.7237019982521.pdf | ror-i-ror teknisk godkjenning.7237019982522.pdf | FDV-Plastsluk-Joti.7237019982528.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Svake riss i enkelte innvendige vegger. Noen fliser på terrassen har sprekker i fugemassen. Det er målt skjevheter i gulv - se tilstandsrapport.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det elektriske anlegget ble renovert av tidligere eier i 2018 med nytt sikringsskap og nye kabler og ledninger. Montering av elbillader i 2023. Oppgradering bryter og annet mindre el. arbeid på kjøkken i 2025.
Arbeid utført av	TN-elektro AS via BK Snekker og Tømrer AS, Wist Mikaelsen & Gifstad AS, Boligelektrikeren AS

Document reference: 159250355

Filer

Samsvarserklæring - Elbillader UA113.pdf | Samsvarserklæring - Oppgradring lys kjøkken.pdf | 5S Risikovurdering - rapport fra risikovurder.7237019982524.pdf | 5S Samsvarserklering.7237019982526.pdf | 5S Rapport fra sluttkontroll.7237019982529.pdf | Garantiskjema varmekabel.7237019982525.pdf | Garantiskjema varmekabel-2.7237019982527.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec Go montert på en av plassene (plass 3) i 2023.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Betong- og garasjerehabilitering 2022-2024 i regi av sameiet. Gavlvegg på nr. 115 er rehabilitert i 2025 i regi av sameiet.

Arbeid utført av: PA Entreprenør AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 159250355

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet er i en tvist med en sameier som ønsker detaljinnsyn i avtaledokumenter inngått ifm. vedlikeholdsarbeid. Det pågår reklamasjon/utbedring på enkelte deler av betong- og garasjerehabiliteringen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er innkalt til ekstraordinært årsmøte i slutten av mai angående utvendig kledning.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250355

Tilleggskommentar

Utbedringer i vår eietid: 2022: Alle tak, vegger og innerdører malt (unntatt våtrom) 2022: Nye garderobeskap fra Drømmekjøkkenet på hovedsoverom 2022: Nye garderobeskap gang og sov 2 2022: Byttet til Mill smarte panelovner i hele leiligheten 2022: Nytt kjøleskap/fryser 2023: Nye fliser på backsplash kjøkken 2023: Montert elbillader 2023: Ny ytterdør til leiligheten regi av sameiet 2023: Montert smartlås på ytterdør 2023: Beiset panel på begge balkonger 2022-2024: Betong- og garasjerehabilitering i regi av sameiet 2024: Nytt brannapparat 2025: Renovert gavlvegg ved nr 115. i regi av sameiet 2025: Byttet til LED-lamper og dimmere på kjøkken Utfyllende dokumentasjon på alle dokumentasjonspliktige arbeider er lastet opp på Boligmappa.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250355

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ane Apeland	a711b6d6c59175a0ef61be1959aed35db0023203	14.05.2025 17:45:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Einar Bjering	8df5f0d6605545e6634c913b2aa187a433400dd7	13.05.2025 22:24:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

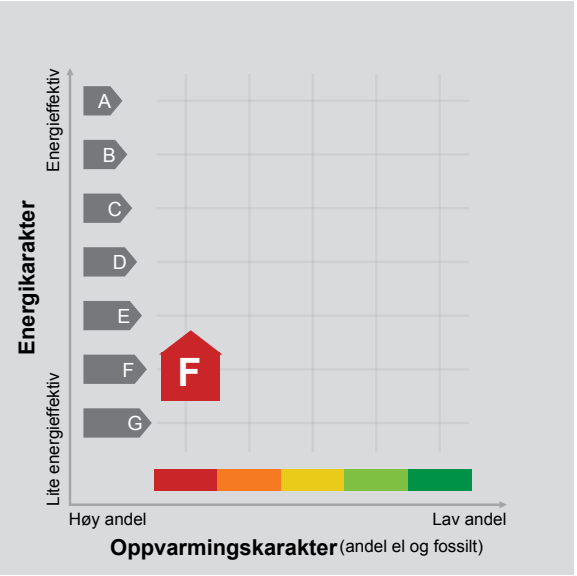
Document reference: 159250355

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Ullern allé 113
Postnummer	0381
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	1031
Seksjonsnummer	114
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80853726
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-117375
Dato	08.05.2025



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 10 216 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 216 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/.

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-...).

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

MEGLERBREV

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren Dyve & Partnere
Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Karenslyst Allé 2
0278 OSLO

Att: Sigrid Øvrum

Oslo, 08.05.2025

Deres ref: 3677799
Vår ref: 616-5-114
Eiendommens navn: Ullernparken Boligsameie
gnr 28 bnr 1031 snr 114 i OSLO kommune
Adresse: Ullern allé 113, 0381 OSLO
Org. nr.: 971278692
Selger: Bjering, Einar
Apeland, Ane

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring Polisenr: 6599687/6343390

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Strømuttak motorvarmer	kr	6,00
Felleskostnader	kr	4 598,00
Avsetning vedlikeholdsfond	kr	433,00
Totalt	**kr**	**5 037,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Lån nr. 9053 70 44909 i Handelsbanken er et annuitetslån med nominell rente 7,290% p.a., effektiv rente 7,560 % p.a.
Restgjeld pr.080525 er kr 9 499 544,-.
Lånet innfris i 2036.

Lån nr. 9053 71 11533 i Handelsbanken pålydende kr 20 000 000,- er et annuitetslåne med nominell rente 6,900% p.t. og effektiv rente 7,130 % p.a.
Restsaldo pr. 080525 er kr 19 914 776,-.
Lånet innfris i 2059.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	79 278,00
Andel gjeld:	kr	140 844,00
Andel gjeld pr dags dato	kr	140 000,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Jeanette Ajer
Mobil: 97185450
E-post: ullernparken@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Kun fysiske personer kan være seksjonseiere i Ullernparken Boligsameie, ref. vedtektenes §2.

Det gjennomføres betongrehabilitering som hadde oppstart i 2022.
Ordinært årsmøte 2022 vedtok at betongrehabilitering skal finansieres ved kapitalinnkalling på inntil kr 40 000 000,- som nå er gjennomført.
I tillegg er det tatt opp et banklån på kr 20 000 000,- i 2024 som nedbetales gjennom de ordinære felleskostnadene.
Se protokoll fra ordinært årsmøte 2022 for mer informasjon.

Garasjeplasser:
se vedtektenes §18.
Kostander for garasjeplassene betales via de månedlige felleskostnadene. I de tilfeller hvor seksjonseier har en garasjeplass med lademulighet for elbillading, betales dette som

et tillegg, og måler skal avleses i forbindelse med eierskifte og dette skal sendes til forretningsfører slik at forbruk kan faktureres selger.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ÅRSMØTER - DOKUMENTER

ENQVIST



ORDINÆRT ÅRSMØTE

ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE

23. april 2025
Klokken 18:00

Lilleaker Skole
Lilleakerveien 49

Til seksjonseiere i Ullernparken Boligsameie!

Innkalling til ordinært årsmøte

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett.

Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

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.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, 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.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Møte i årsmøtet ved fullmektig

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder andelseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra andelseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.

Vel møtt!

ENQVIST

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE

Tid: 23. april 2025, klokken 18:00
Sted: Lilleaker Skole,
Lilleakerveien 49

Konstituering av årsmøtet

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles i årsmøtet

Sak 1		Styrets årsrapport for 2024	Side 4-10
Sak 2		Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024	Side 11-23
Sak 3		Fastsettelse av styrets honorar for 2024	Side 24
Sak 4		Vedtektsendring: § 4	Side 25
Sak 5		Vedtektsendring: § 18	Side 26
Sak 6		Vedtektsendring: Ny § 19	Side 27
Sak 7		Rehabilitering av gavlvegger	Side 28
Sak 8		Innkomne saker	
	a.	Begrensning av advokatkostnader og vurdering av nødvendigheten av fremtidige juridiske utgifter	Side 29
	b.	Frister for innsending av saker til årsmøte	Side 30
	c.	Frister for publisering av årsbudsjettet	Side 31
	d.	Undersøkelse og forberedelse til fremtidig renovering gjennom kartlegging av mulige energitiltak i henhold til gjeldende normer og støtteordininger	Side 32
Sak 9		Budsjett 2025	Side 33-34
Sak 10		Valg	Side 35-36

Oslo, 2. april 2025
Styret i Ullernparken Boligsameie

Vedlegg til innkallingen

1	Sameiets vedtekter, sist endret 21.03.2023	Side 37-43

ENQVIST

SAK 1 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2024

1. STYRET OG VALGKOMITÉ

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Jeanette Ajer	valgt for 2 år i 2024	Ullern Allé 125
Styremedlem:	Dag Wiksén	valgt for 2 år i 2024	Ullern Allé 109
Styremedlem:	Dorothy S. Olsen	valgt for 2 år i 2024	Ullern Allé 121
Styremedlem:	Per William Lohne	valgt for 2 år i 2023	Ullern Allé 89
Styremedlem:	Hassan Azouagh	valgt for 2 år i 2023	Ullern Allé 131
Varamedlem:	Nils Ragnar Kamsvåg	valgt for 2 år i 2023	Ullern Allé 129
Varamedlem:	Trude Berg Urholt	valgt for 2 år i 2023	Ullern Allé 125

Valgkomitéen har i perioden bestått av:

Valgkomité:	Marie-Louise B. Jensen	valgt for 2 år i 2024	Ullern Allé 111
Valgkomité:	Signe Thoresen	valgt for 2 år i 2024	Ullern Allé 129
Valgkomité:	Pia Falck-Ytter	valgt for 2 år i 2024	Ullern Allé 103

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 4 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg eller ansettelser.

Styret har gjennomført 11 ordinære styremøter og noen ekstra møter i 2024. I tillegg har styret hatt flere møter og befaringer med relevante rådgivere og leverandører.
Styret har også hatt Byggherremøter hver 14. dag.

2. GENERELT OM SAMEIET

Styret har en postkasse som henger utenfor vaktmesterens kontor i Ullern Allé 93 og e-post adresse **ullernparken@styremail.no**.

Sameiet består av 218 seksjoner hvorav en er vaktmesterbolig. Ullernparken Boligsameie er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons nummer 971 278 692, og ligger i bydel Ullern i Oslo Kommune med følgende adresser: Ullern Allé 89, 91, 93, 99, 101, 103, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129 og 131.

Gårds- og bruksnummer:
28 1031

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt miljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø påvirkes i vesentlig grad.

Ullernparken Boligsameie har en ansatt vaktmester, Tore Arne Mikkelsen. Det har ikke vært sykefravær over lengre tid i 2024.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av Enqvist Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets kontaktperson er Marius Rise.
Sameiets revisor er BDO.

Styret

I tillegg til ordinære oppgaver, vil styret særskilt påpeke følgende saker som har tatt tid og medført kostnader.

Sameiet har i 2024 hatt en tvist med Bjørn Wichstrøm. Styret har vært i møte i forliksrådet. Klagen gjelder i hovedsak innsyn i kontrakt og enhetspriser, og kostnader med betongrehabilitering. Wichstrøm ville ikke avslutte saken i forliksrådet, men ønsket den behandlet i tingretten. Saken var oppe i tingretten i oktober 2024. Sameiet vant saken om innsyn, men partene ble dømt til å betale egne saksomkostnader. Wichstrøm har anket hele dommen til Lagmannsretten. Styret har anket avgjørelsen om saksomkostnader.

Styret har også vært i møte i Forliksrådet med Rolf Haug. Klagen gjelder at Haug mente at sameiet skal dekke kostnadene for vedlikehold av hans terrasse i UA 93. Haug fikk ikke medhold, og sameiet vant saken.

De høye kostnadene til advokathonorar som ligger i regnskapet skyldes i hovedsak disse tvistesakene med imøtegåelse av krav, forberedelse til og gjennomføring av møter i forliksrådet og retten, forberedende møter, prosesskriv og diverse tilsvar.

Det er gjennomført Tilstandsvurdering og energikartlegging i 2024. Ut i fra disse arbeider styret med en prioriteringsliste over vedlikehold.

Vaktmestertjenesten

Vaktmestertjenesten har fungert normalt, men vi vil igjen presisere at seksjonseierne IKKE har anledning til å be vaktmester om bistand til private oppgaver i vaktmesterens arbeidstid. Alle seksjonseiere har mottatt skriv fra styret gjentagende ganger om dette.

Vaktmesterkontoret

Kontoret er nå oppdatert med vegg- og takplater, og det elektriske anlegget er oppgradert. Det er kjøpt inn ny PC. Vaktmester har ny e-post adresse: upvaktm@ullernparken.no og nytt telefonnummer som er 411 96 559.

Nøkler/ skilt

Nøkler /garasjeportåpner og skilt til ringeklokke bestilles hos vaktmester.

Avtalen av 2016 om felles vaktmestertjeneste mellom sameiene Ullernskogen, Generallunden og Ullernparken er videreført. I praksis innebærer det også at en av de tre vaktmestrene har helgevakt i brøytesesongen. En del oppgaver løses i fellesskap som f. eks fjerning av strøgrus, bytte av redskap på maskiner og andre tyngre løft. Sameiene gjør felles innkjøp av strøgrus.

Utendørsanleggene

Utendørsanleggene har i løpet av 2024 vært gjenstand for generelt vedlikehold og skjøtsel. Vi følger planen som miljøavdelingen hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus har utarbeidet for området vårt.
Vi har fjernet et tre mellom nr. 93 og T-banen da dette var til fare for inn- og utkjøring fra garasjen.

Dugnader
Det er avholdt dugnad 29.april til 5.mai og 21.-26. oktober, begge ganger med godt oppmøte. Det ble utført generelt hagearbeid i begge dugnadene. I noen oppganger ble det tatt en ekstravask, og andre tok en grundig rengjøring i søppelrommet.

Lekeplassen
Det er kjøpt inn og montert et nytt lekestativ på lekeplassen.

Gjesteparkering
Sameiet har inngått avtale med P-service for å opprettholde gjesteparkeringsplasser. Informasjon om bruk er sendt ut til samtlige. I tillegg har noen seksjonseiere, som ikke er digitale, fått et parkeringskort. Årsaken er at gjesteparkeringen over lengre tid har vært misbrukt av dem som har flere biler.

Grønne grupper
Det er nå dannet grupper med tanke på å holde grøntarealene vedlike rundt egen blokk. Vi har deltakere fra 103, 109, 113, 115, 119, 121, 125 og 131. Vi har ikke hatt felles møter dette året på grunn av rehabiliteringen. Første møte blir våren 2025.
Vi oppfordrer flere til å komme med.

En sameier har i 2024 sørget for klipping av alle hekker. Styret har kun fått positive tilbakemeldinger på arbeidet.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektriske anlegg og lekeplassutstyr. Sameiet oppfyller kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakers helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Det gjennomføres to vernerunder i året, vår og høst.

Kjøring på gangveiene er et tilbakevendende problem og utgjør en risiko for beboerne, spesielt barna. Det er derfor skiltet med henvisning til lav fart og stor aktsomhet.
De som bestiller transport som foregår på gangveien, må sørge for at leverandørene kjører sakte og viser hensyn.
Under rehabiliteringen har det vært etablert en midlertidig parkeringsplass på tomten ovenfor lekeplassen, noe som innebar mye trafikk fra nr. 109 til nr. 119. Plenområdet ble tilbakestilt i juli. I tillegg var det etablert en midlertidig innkjøring til garasjene under nr. 121. Dette har gått meget bra da bilførerne har vist stor aktsomhet.
Håndverkere og hjemmehjelpere skal ikke parkere på gangveiene.

Bygningene
Arbeidet med å montere LED-lys i oppgangene og i andre fellesarealer fortsetter. Dette utføres av elektriker fra Wist Mikaelsen & Gifstad.

Gamle og brannfarlige ovner er byttet ut i oppganger og i slusegangen fra garasjen.
Alle ovner er nå elektroniske.

Det er foretatt nødvendig bytte av noen leilighetsdører der disse ikke tilfredsstilte brannkravet.

Det er også skiftet noen terrassedører og vinduer der disse var punktert eller ødelagt pga elde.
Styret er i gang med å registrere hvor mange leilighetsdører som må skiftes
ut pga. brannkrav.

Garasjeanleggene
Betongrehabiliteringen
Rehabiliteringen av garasjer/ fundamenter hadde oppstart høsten 2022. Det ble ikke gjort andre tiltak i garasjene i den tiden som rehabiliteringen pågikk.
Betongrehabiliteringen er nå ferdigstilt, men sluttoppgjøret er ikke gjennomført da vi har reklamert på KB-anlegget (katodisk beskyttelse) samt at vi venter på at det blir etablert en renne og nedløpsrør over innkjøring til vaktmesterkontoret i UA 93. Styret følger opp.
Omfanget av arbeid har variert fra blokk til blokk, men fremdriften har vært god. Det ble oppdaget vanninntrengning i enden av 93 mot T-banen, og PA måtte derfor foreta dreneringsarbeider her.

Informasjon har hele tiden vært sendt til beboerne i den blokken hvor arbeider pågår.
Midlertidig parkeringsplass har fungert etter planen. Den midlertidige innkjøringen under 121 har også fungert utmerket, og beboerne i blokk 1, 2 og 3 er på plass på sine egne parkeringsplasser igjen.

Det ble også oppdaget vanninntrengning på langveggen mot snuplass i 93 og på gavlvegg mot Generallunden i 89. Dreneringsarbeidene her ble utført av Bjørn og Ole Hansen Entreprenører AS.

Arbeidet med ny LED belysning i garasjeanleggene er ferdigstilt.

Heisene
Heisene i sameiet fungerer stort sett bra, men vi har hatt en del stans på enkelte heiser.
Heisene må ikke tvangssperres i åpen tilstand da dette medfører skader på motoren.
Eget regnskap for heisdrift er vedlegg til årsregnskapet,
Det er inngått ny avtale for heisservice med Motum AS fra 01.01.2024.
Styret har gjort avtale med en i hver oppgang, som tar ansvar for melde inn feil eller heisstans.
Navneliste er sendt Motum.
Heisen i nr. 117 har gjennomgått en større oppgradering og reparasjon.

Sikkerhet
Dørene fra garasje inn i oppgangen, dører til bodgangene og rømningsveiene ut fra garasje settes ofte åpne. Dette inviterer uvedkommende inn! Den enkelte seksjonseier har ansvar for at personer de slipper inn, også forlater bygningen.
Politiets klare oppfordring: Ikke oppbevar verdigjenstander i felles garasjeanlegg.

Brannsikkerhet
Styret vil i løpet av 2025 hente inn priser på et nytt alarmanlegg i garasjene.
Vaktmester skifter årlig batterier i røykvarslerne i oppgangene.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha tilstrekkelig og riktig brannslukningsutstyr i sin leilighet. Det anbefales at man tar kontakt med sitt eget forsikringsselskap for tilbud om brannslukningsapparat. Røykvarslere og brannteppe kan kjøpes i butikk f.eks. Jernia eller Clas Ohlson.

Brannsikringsutstyr
Seksjonseier skal sørge for at leiligheten har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere.

Det skal være minst to detektorer eller røykvarslere. De skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig i oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Seksjonseier skal også sørge for at leiligheten er utstyrt med minst ett slukningsapparat som kan brukes i alle rom.

Vannlekkasjer og andre forsikringsskader
De fleste skader oppstår på grunn av uaktsomhet fra seksjonseier.
Det har i 2024 vært flere vannlekkasjer og andre skader som skyldes rehabilitering av leiligheter for salg. Styret har derfor laget et informasjonsskriv om hvordan man skal forholde seg under rehabilitering av leiligheter. Skrivet sendes til alle nye eiere ved mottatt melding om eierskifte.

Røropplegget i leiligheten er av en slik forfatning at man må være ekstra påpasselig når arbeid utføres på dette.

Det har vært flere vannskader som skyldes rehabilitering av bad.
Generelt gjelder at alle rør innenfor stigerør (i praksis innenfor stoppekran) er seksjonseiers ansvar.
Egenandel for vannskade innenfor seksjonseiers vedlikeholdsplikt vil bli belastet seksjonseier. Se vedtektene §4

Søppelhåndtering
Det er viktig at alle følger reglene for søppelhåndtering og pakker søppelet godt inn før det legges i søppelcontaineren. Spesialavfall og større gjenstander kan leveres på Smestad gjenbruksstasjon. Store bensinstasjoner tar også imot farlig avfall.

Det er mye klager på kaos i enkelte søppelrom. Vi ber de beboerne som bruker disse rommene om å ta hensyn og avhende avfall på en forsvarlig måte. Papp og store esker skal knekkes og legges i container for papir eller leveres på Smestad. De skal ALDRI slenges på gulvet i søppelrommet.

Hundehold
Ullernparken Boligsameie har unike og pene områder med gressplener som både to og firbente fra oss og nærområdene benytter. Styret minner om at hver hundeeier skal holde hunden sin i bånd og plukke opp etter den. Se ordensreglene for hundeeiere i Ullernparken Boligsameie, som er vedlegg til Husordensreglene.

Maskin og utstyr
Ved behov låner sameiene Ullernskogen, Generallunden og Ullernparken større redskaper fra hverandre. Alt vårt øvrige utstyr er fullt nedskrevet.

Overdragelser
Det er registrert 15 overdragelser av seksjoner i 2024.

Mer enn 10 % av leilighetene i sameiet er fortsatt leiet ut til andre. Det er viktig at styret/ forretningsfører blir kontinuerlig underrettet om utleie, selv om det å leie ut ikke krever noen godkjenning. Det er seksjonseierne som er ansvarlig for at sameiets lover og regler blir formidlet til sin fremleietaker og at reglene blir fulgt av dem som leier.
Heller ikke i 2024 har det vært noen saker hvor sameiet har vært implisert i utkasting.

Annen informasjon om sameiet

Boligselskapsforsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med avtale nr. 6599687.

Forsikringen omfatter bl. annet

- Bygningene
- Skadedyr Norsk Hussoppforsikring
- Antenneanlegg for TV, radio og data montert på eller i bygning og som tilhører boligselskapet
- Ladestasjoner for el-biler og el-sykler
- Maskin, inventar og løsøre tilhørende boligselskapet med inntil kr. 1.000.000
- Hageanlegg, fastmonterte lekeapparater, gjerde, flaggstang og antenneanlegg inkludert kabler, montert på fundament på bakken, med til sammen kr. 500.000
- Tapt bruksmulighet av boenhet når boenheten er bebodd på skadetidspunktet og blir ubeboelig
- Bygningsmessig tilleggsinnretning i boligenhet
- Ansvarsforsikring
- Styreansvarsforsikring for boligselskap
- Kriminalitetsforsikring (underslag, tyveri, bedrageri etc.)
- Kollektiv ulykkesforsikring som omfatter dugnadsarbeid, styremedlemmer etc.
- Yrkesskadeforsikring
- Skadedyrsforsikring

Eksempel på skader selskapet svarer for:

- Brann
- Vann, ved plutselig og uforutsett utstrømming ved brudd, lekkasje
- Tyveri av sameiets ting i bygning
- Naturskade

Egenandel

- Egenandel er kr. 10.000 ved vannskader og kr. 8.000 ved naturskader
- Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar

Skadeoppgjør:
Skade meldes til **ullernparken@styremail.no**

- Skademelding skal inneholde
- Skadetidspunkt
- Skadeårsak
- Hva er gjort for å begrense skaden
- Bilder av skaden
- Andre opplysninger

Styret melder til forsikringsselskapet som vil besiktige og eventuelt bestille håndverker for reparasjon, og sørge for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

NB. Ovennevnte er kun utdrag fra forsikringsvilkårene og ikke fullstendige vilkår.

Kabel-TV
Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndtjenester.
Styret har valgt å videreføre avtalen fra 2022 for 3 nye år. Avtalen ligger under dokumenter på Enqvist-siden.
For mer informasjon om tilbudet henvises til telia.no på innlogget side.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Sameiet har høsten 2022 inngått avtale med Fjordkraft som gjelder fra og med 1.1. 2023.

Renhold
Sameiet har avtale med Bentes Rengjøringsbyrå for renhold av fellesområder.

På vegne av sameiet,
Styret i Ullernparken Boligsameie

SAK 2 ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 11.277.722, mot et budsjettert overskudd på kr 737.514.

Underskuddet på kr 11.277.722 skyldes i hovedsak at inntekter og kostnader til betongrehabiliteringen ikke er hensyntatt i budsjettet. Se for øvrig note om prosjektregnskapet for betongrehabiliteringen. Sett bort fra inntekter og kostnader knyttet til betongrehabiliteringen er driftsunderskuddet kr 1.382.463.

Sameiet har i 2024 også hatt kostnader til grave- og dreneringsarbeider på i overkant av kr 2 MNOK, som heller ikke er hensyntatt i budsjettet. Følgelig har sameiet i regnskapsåret 2024 hatt et overskudd i ordinær drift.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2024. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanse andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 24.082 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 130.363.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

RESULTATREGNSKAP 2024

Ullernparken Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader		10 796 202	10 795 473	9 495 234
Andre inntekter	2	5 818 447	1 746 231	23 723 502
Sum driftsinntekter		**16 614 649**	**12 541 704**	**33 218 736**
DRIFTSKOSTNADER				
Personalkostnader	3	1 331 344	1 100 190	1 035 806
Kommunale avgifter		1 733 268	1 700 000	1 414 563
Vedlikehold	4	18 941 679	2 370 000	23 765 649
Driftskostnader	5	2 947 147	3 119 000	2 923 602
Honorarer	6	1 305 844	505 000	686 045
Forsikring		734 700	700 000	641 725
Andre kostnader	7	51 887	60 000	53 069
Sum driftskostnader		**27 045 868**	**9 554 190**	**30 520 460**
Driftsresultat		**-10 431 219**	**2 987 514**	**2 698 276**
FINANSRESULTAT				
Finansinntekter	8	161 468	0	131 232
Finanskostnader	9	1 007 971	2 250 000	649 964
Netto finansresultat		**-846 503**	**-2 250 000**	**-518 732**
ÅRETS RESULTAT		**-11 277 722**	**737 514**	**2 179 544**

OVERFØRINGER			
Overført annen egenkapital	-11 277 722	0	2 179 544
Sum overføringer	**-11 277 722**	**0**	**2 179 544**

BALANSE 2024

Ullernparken Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler	10	565 001	565 001
Sum anleggsmidler		**565 001**	**565 001**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		24 082	3 490 197
Andre fordringer	11	437 778	292 741
Bankinnskudd mv.	12	19 644 147	10 481 863
Sum omløpsmidler		**20 106 007**	**14 264 801**
SUM EIENDELER		**20 671 008**	**14 829 802**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-12 950 642	-1 672 919
Sum egenkapital	**13**	**-12 950 642**	**-1 672 919**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	14	29 672 633	10 242 121
Sum langsiktig gjeld		**29 672 633**	**10 242 121**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		130 363	116 181
Leverandørgjeld		277 603	1 742 679
Påløpte kostnader	15	3 453 432	150 142
Annen kortsiktig gjeld	16	87 619	4 251 599
Sum kortsiktig gjeld		**3 949 016**	**6 260 600**
Sum gjeld		**33 621 649**	**16 502 721**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 671 008**	**14 829 802**

OSLO, 31.12.2024
Styret for Ullernparken Boligsameie

Jeanette Ajer Styrets leder	Dag Wiksén Styremedlem	Hassan Azouagh Styremedlem
Per William Lohne Styremedlem	Dorothy Sutherland Olsen Styremedlem	

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 1. april 2025.

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET

Note 1 Regsnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.
Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent.
Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Leieinntekter vaktmesterleilighet	147 844	147 844	136 464
Kapitalinnkalling	4 172 232	0	22 196 957
Strøm elbillading	99 325	200 000	120 373
Strømuttak Kjeller	12 600	12 600	12 600
Heisfond	306 240	306 240	306 240
Vedlikeholdsfond	1 079 856	1 079 547	950 868
Andre inntekter	350	0	0
Sum	**5 818 447**	**1 746 231**	**23 723 502**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Lønn til ansatte	596 755	580 000	550 125
Overtid 50%	15 966	0	5 138
Feriepenger	87 618	82 940	77 145
Styrehonorar	400 000	275 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	156 433	120 555	125 233
Arb.giv.avg. avs. feriepenger	1 359	11 695	10 471
Arb.giv.avg av pål. feriepenger	11 862	0	0
Innskuddspensjon	45 561	20 000	14 464
Arbeidstøy og verneutstyr, ikke oppg.pl.	0	10 000	3 230
Andre sosiale kostnader	15 789	0	0
Sum	**1 331 343**	**1 100 190**	**1 035 806**

Selskapet har en ansatt. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	2 436 139	700 000	521 192
Prosjekt betongrehabilitering *	14 067 491	0	22 196 957
Vedlikehold utearealer	188 705	100 000	65 311
Vedlikehold bygning innv.	355 324	500 000	172 251
Vedlikehold og drift heis	898 370	350 000	312 640
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	16 964	350 000	27 369
Vedlikehold porter	75 973	30 000	31 638
Vedlikehold VVS	35 496	50 000	100 661
Egenandel forsikring	0	50 000	26 035
Forsikringsoppgjør	-43 013	0	0
Vedlikehold elektro	120 974	100 000	138 833
Lyspærer, lysrør etc.	0	5 000	1 707
Vedlikehold garasjeanlegg	692 035	100 000	151 933
Vedlikehold, drift parkering	14 781	0	0
Vedl.hold ventilasjon	0	5 000	19 124
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	8 238	30 000	0
Vedl./drift fyringsanlegg	74 202	0	0
Sum	**18 941 679**	**2 370 000**	**23 765 651**

** Se prosjektregnskap*

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	856 441	1 000 000	907 650
Renhold	333 185	367 000	345 870
Matter	121 763	117 000	116 632
Annen renovasjon	245 488	50 000	95 735
Skadedyrkontroll	59 994	60 000	57 117
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	100 000	94 688
Leie Maskin	118 311	120 000	116 407
Utgiftsført utstyr	41 483	20 000	8 774
Driftsmaterialer	0	100 000	78 799
Vaktmestertjenester	0	10 000	7 605
Dugnad	0	15 000	3 647
Data- Og Kontorutstyr	24 421	10 000	9 538
Telefon	11 185	10 000	8 379
Porto	0	20 000	18 919
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	66 336	50 000	35 075
Kabel-TV	1 068 540	1 070 000	1 018 767
Sum	**2 947 147**	**3 119 000**	**2 923 602**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	18 283	15 000	26 119
Forretningsførsel	253 150	254 000	241 076
Ekstra forretningsførsel	26 406	30 000	56 388
Andel systemkostnader	2 675	0	0
Beboerportal	14 586	26 000	13 891
Honorar juridisk bistand	572 401	180 000	345 766
Konsulenttjenester	418 344	0	2 806
Sum	**1 305 845**	**505 000**	**686 046**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	4 800	5 000	4 500
Styre- og årsmøter	0	20 000	16 919
Styreutgifter	0	10 000	6 500
Dugnader, Tilstelninger	5 398	0	0
Bankomkostninger	27 248	10 000	12 453
EHF-fakturagebyr	12	0	0
Diverse kostnader	14 429	15 000	12 700
Øreavrunding	0	0	-3
Sum	**51 887**	**60 000**	**53 069**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	7 230	0	7 274
Bankrenter	154 238	0	122 870
Andre renteinntekter	0	0	1 088
Sum	**161 468**	**0**	**131 232**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Gjeldsrenter .44909	715 816	750 000	649 964
Gjeldsrenter .11533	276 155	1 500 000	0
Andre finanskostnader (låneopptak)	16 000	0	0
Sum	**1 007 971**	**2 250 000**	**649 964**

Note 10 Varige driftsmidler

	Anleggs-maskiner (feiemaskin)	Vaktmester-leilighet	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1	565 000	565 001
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	**1**	**565 000**	**565 001**
Akkum. avskrivn. 01.01.	0	0	0
Årets avskrivninger	0	0	0
Akkum. avskrivn. 31.12.	0	0	0
Bokført verdi 31.12.	**1**	**565 000**	**565 001**
Tilgang 2023	*23 458*		
Tidligere avskrevet	*-23 457*		

Bygninger og tomter avskrives ikke.

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer	163 700	25 606
Forskuddsbet. kostnader	274 078	267 135
Sum	**437 778**	**292 741**

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftskonto	6 860 508	7 845 979
Sparekonto	10 792 837	738 237
Vedlikeholdsfond	548 286	522 225
Heisfond	1 353 522	1 289 186
Pipefond	57 993	55 236
Sk.trekk	31 000	31 000
Sum	**19 644 146**	**10 481 863**

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	-1 672 919	-3 852 464
Årets resultat	-11 277 723	2 179 544
Egenkapital 31.12.	**-12 950 642**	**-1 672 919**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 14 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Handelsbanken		
Lånetype:	Annuitet	
Innfrielse:	2036	
Rente per 31.12.	6,90 %	
Opprinnelig lånebeløp:	14 969 192	
Avdrag tidligere år:	4 727 071	
Avdrag i år:	546 690	
Saldo per 31.12.	**9 695 431**	**10 242 121**
Forfaller mer enn 5 år etter balansedagen:	5 686 301	
Handelsbanken		
Lånetype:	Annuitet	
Innfrielse:	2059	
Rente per 31.12.	6,90 %	
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000	
Avdrag tidligere år:	0	
Avdrag i år:	22 798	
Saldo per 31.12.	**19 977 202**	**0**
Forfaller mer enn 5 år etter balansedagen:	19 155 308	
Sum langsiktig gjeld	**29 672 633**	**10 242 121**

Note 15 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Skyldig arbeidsgiveravgift	6 415	0
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	12 502	10 471
Påløpte renter	49 800	3 950
Påløpte kostnader	89 569	135 721
Avsetninger og forpliktelser	3 295 146	0
Sum	**3 453 432**	**150 142**

Avsetninger og forpliktelser består av faktura fra PA Entreprenør AS, som styret har fremmet innsigelse mot.

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Uopptjent inntekt	0	4 172 232
Skyldig feriepenger	87 619	79 367
Sum	**87 619**	**4 251 599**

Note 17 Likviditetsoversikt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankbeholdning 31.12.	19 644 147	10 481 863
Kortsiktige fordringer 31.12.	461 860	3 782 938
Kortsiktig gjeld 31.12.	-3 949 016	-6 260 600
Arbeidskapital 31.12.	**16 156 991**	**8 004 201**
Budsjettert resultat 2025, med avdrag lån	-64 053	-294 591
Beregnet arbeidskapital 31.12.	**16 092 938**	**7 709 610**

Disponering av årsresultatet

	Heisfond	Vedl.fond	Pipefond
Inngående balanse	1 289 186	522 225	55 236
Renter	64 336	26 061	2 757
Utgående balanse	**1 353 522**	**548 286**	**57 993**
Årets innbetalinger	306 240	1 079 856	0
Årets utbetalinger	-898 370	0	0
Sum	**-592 130**	**1 079 856**	**0**
Overføring fra driftskonto	-592 130	1 079 856	0
Saldo etter overføring	**761 392**	**1 628 142**	**57 993**

Det er i 2025 gjennomført banktransaksjoner for å utligne regnskapsmessig verdi med reell verdi på bankkonto per 31.12.2024.

Prosjektregnskap for betongrehabilitering

PROSJEKTREGNSKAP 2024

Årets innbetalinger	
Periodisert inntekt, andel av innbetalt i 2023	4 172 232
Sum innbetalinger i 2024	**4 172 232**

Årets utbetalinger	
PA Entreprenør AS	9 393 389
PA Entreprenør AS (avsetning)	3 295 146
Prosjektledelse OPAK	1 244 940
Leie tomt, parkering, Oslo Kommune	55 500
Prosjekthotell, Ibinder Norge AS	78 516
Sum utbetalinger i 2024	**14 067 491**

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ullernparken Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ullernparken Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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

Penneo Dokumentnøkkel: YWBAZ-LCUZZ-EVMMP-SMTE1-5F426-SCGWQ

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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YWBAZ-LCUZZ-EVMMP-SMTE1-5F426-SCGWQ

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-02 11:56:56 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: YWBAZ-LCUZZ-EVMMP-SMTE1-5F426-SCGWQ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2024
Styrets forslag til honorar for 2024 er kr 400.000. Styret fordeler honoraret internt.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2024 fastsettes til kr 400.000. Styret fordeler honoraret internt.

SAK 4 VEDTEKTSENDRING: § 4

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken
Styret foreslår endringer til vedtektenes § 4. Endringene er uthevet i *understreket skrift* under:

Avsnitt 2 (tilføyelser):
Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet, eller utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren. *Seksjonseieren skal også dekke egenandel ved skade som skyldes uaktsomhet fra seksjonseierens side.*

Avsnitt 3 (tilføyelser/presisering):
Eier av seksjonen er forpliktet til å utføre forsvarlig vedlikehold av innretninger *som er tilknyttet seksjonen/ til bruk for seksjonen* så som levegg, gjerder, boder, platting/ *terrassedekker* og lignende som er montert/ byget på fellesareal og er ansvarlig for skader på egen eller andres seksjon eventuelt fellesareal, som måtte være forårsaket av innretningen. *Plikten til vedlikehold påhviler seksjonen uavhengig av hvem som har stått for oppføring/ montering av innretningen.* Den enkelte seksjonseier har plikt til skriftlig å melde fra til styret om slitasje og skader som omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt. Sameiet skal gis adgang til bruksenheten for ettersyn og vedlikehold.

Nytt 4. avsnitt:
Ved omlegging av gulv må det legges trinnlydsplater eller annen form for lydisolasjon under parkett og lignende. Dersom man ønsker å avrette gulvet må statiker kontaktes og målinger gjøres før arbeidet settes i gang.

Forslag til vedtak:
Forslaget godkjennes.

SAK 5 VEDTEKTSENDRING: § 18

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken
Styret foreslår følgende tillegg til vedtektenes § 18:

Garasjeplassen skal kun benyttes til parkering av bil/bilhenger. Det er ikke tillatt å montere utstyr på vegg eller i tak.

Forslag til vedtak:
Forslaget godkjennes.

SAK 6 VEDTEKTSENDRING: Ny § 19

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken
Styret foreslår en nytt § 19 i vedtektenes om valgkomitéens instruks.

§ 19 VALGKOMITÉ
Valgkomiteen velges i ordinært årsmøte for ett år og består av tre medlemmer. Komiteen velger selv leder. Medlemmer av valgkomiteen kan ikke velges inn i styret. Minst ett medlem bør ha bakgrunn fra styret. Styret utarbeider forslag til instruks for valgkomite som legges frem og godkjennes av årsmøtet. Styrets leder skal varsle valgkomiteen om dato for årsmøtet to måneder før årsmøtet avholdes.

Instruks for valgkomite

1. *Valgkomiteen skal i sitt arbeid legge vekt på å sette sammen et styre som avspeiler sameiets mangfold og å få kandidater fra de forskjellige blokktypene. Komiteen må henvende seg til styret for å få innblikk i hvordan styret arbeider, og hvilke oppgaver alle må bidra til.*

2. *Valgkomiteens oppgave er å presentere en innstilling til nytt styre i årsmøtet. Valgkomiteen skal ta kontakt med sittende styremedlemmer for å avklare om disse tar gjenvalg dersom de blir innstilt. Valgkomiteen kan ikke innstille personer fra egen husstand.*

3. *Komiteen lager et oppslag med etterspørsel etter kandidater. Oppslaget henges på tavlene i oppgangene og sendes styret slik at det kan sendes ut i e-post til alle seksjonseierne.*

4. *Når fristen for å søke er ute, må komiteen ta kontakt med den enkelte for en prat. Valg av kandidater til innstillingen gjøres.*

5. *Valgkomiteens innstilling skal være ferdigstilt i god tid før innkalling til årsmøte skal sendes ut. De som foreslås skal være forespurt og ha sagt seg villig til å stille til valg. Seksjonseierne kan fremme benkeforslag på andre kandidater enn innstillingen fra valgkomiteen. Kandidatene skal være forspurt i forkant.*

Forslag til vedtak:
Forslaget godkjennes.

SAK 7 REHABILITERING AV GAVLVEGGER

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken
På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt at Sameiet kunne benytte resterende midler fra betongrehabiliteringen og låneopptak til nødvendig vedlikehold og rehabiliteringstiltak. På årsmøtet ble det bl.a. redegjort av OPAK for nødvendigheten av vedlikehold av gavlvegger og at det ville monteres steniplater på veggene. Det var på årsmøtet ingen innvendinger til utførelsen.

Etter at tiltaket er utført på 2 gavlvegger, har styret mottatt merknader til monteringen av steniplater. Det er reist spørsmål ved om monteringen av steniplater er et tiltak som krever beslutning på årsmøtet. Styret anser at det som ledd i et nødvendig vedlikehold ikke er nødvendig. Likevel, siden det er planlagt tilsvarende vedlikehold på ytterligere 2 gavlvegger (109 og 121), finner styret grunn til å be om tilslutningen fra årsmøtet på bruken av steniplater. Vinduer blir byttet ved utbedringen av veggene.

Nå det gjelder 109 må denne tas. Her er det utført utbedringer av skader som følge av fuktinntrenging og for å fullføre dette arbeidet må gavlveggen utbedres. Også på 121 er det nødvendig med tiltak. Her er det sig i teglen. Vedlikehold av veggen kan ikke utsettes. Det er lekkasjer og fukt inn teglen og dette fører til skade på bygget. Vedlikeholdet må utføres. Saken gjelder om det skal monteres steniplater eller om det skal settes opp tegl.

Som informert om på årsmøtet i fjor, ble steniplater valgt fordi det var rimeligere og krever mindre vedlikehold enn teglvegg.

Prisforskjellen mellom å sette opp steniplater eller å bygge en teglvegg utgjør ca kr 1.500,- pr. m2 (eks mva). For de to gavlveggene som nå må tas, er til sammen på 331 m2. Dette gir en prisforskjell på disse to fasadene på ca. 496.500 eks mva (620.000 inkl. mva).

Med tanke på at Sameiets samlede gavlvegger er ca 4.800 m2, er prisforskjellen på ca kr 7,2 million eks mva (ca kr 9 million inkl mva).

Forslag til vedtak:
Ved vedlikehold av fasadene, kan det benyttes steniplater.

SAK 8 INNKOMNE SAKER

a. Begrensning av advokatkostnader og vurdering av nødvendigheten av fremtidige juridiske utgifter

Forslagsstiller: Holger Hillebrand og Pia Falck-Ytter
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken
Årsregnskapet for 2023 viser at honorarer for juridisk bistand utgjorde ca. kr 345.766. Disse midlene har i stor grad blitt brukt til å nekte enkelte eiere innsyn i styrets avtaler med entreprenører.

I saken «Begjæring om innsyn i avtaler, Bjørn Wichstrøm mot Ullernparken Boligsameie» argumenterte sameiet, ved advokat Sjaastad, for at sameierne ikke har noen innsynsrett. Dommeren slo imidlertid fast at sameierne har innsynsrett, og at eventuelle begrensninger i denne må ha en saklig og holdbar begrunnelse. Den langvarige konflikten og de høye kostnadene kunne ha vært unngått dersom et flertall på et årsmøte hadde vedtatt å gi Wichstrøm fullstendig innsyn i kontraktene.

Retten har presisert at eventuelle begrensninger i en seksjonseiers innsynsrett må ha en klar hjemmel – ikke omvendt. I stedet for å forholde seg til dette og unngå unødvendige hindringer for innsyn, med påfølgende advokatutgifter, har styret i sameiet gjentatte ganger motsatt seg eiernes krav om transparens, både i forliksrådet og i retten – med delvise tap.

Dette har resultert i uvanlig høye advokatutgifter, hovedsakelig betalt til advokat Harald Sjaastad. Siden disse utgiftene ikke har vært til fellesskapets beste, men snarere har gått imot eiernes interesser, bør det i fremtiden forbys styret å påføre sameiet unødvendige og ekstraordinært høye retts- og advokatutgifter uten godkjenning fra et årsmøte eller et ekstraordinært sameiermøte.

Forslag til vedtak:
Styret pålegges å være spesielt oppmerksom på at advokatkostnader kun påløper i saker som er i sameiets klare interesse. Det foreslås at alle juridiske tiltak som medfører kostnader over kr 50.000 NOK, på forhånd skal godkjennes i et sameiermøte, med mindre det dreier seg om akutt nødvendige tiltak som krever umiddelbar beslutning.

Styrets tilsvar:
De høye kostnadene til advokat er begrunnet i årsrapporten.
Grunnet frister som settes av retten vil det ikke være tid til godkjenning.

SAK 8 INNKOMNE SAKER

b. Frister for innsending av saker til årsmøte

Forslagsstiller: Holger Hillebrand og Pia Falck-Ytter
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken
Det er i både eiernes og styrets interesse at alle saker som eierne ønsker å ta opp, kan behandles på årsmøtet. For å sikre en ryddig og effektiv gjennomføring av møtet er det viktig at sakene meldes inn i god tid. Dette gir styret og forretningsfører mulighet til å forberede en grundig saksbehandling og inkludere sakene i innkallingen.

Fristen på fire uker sikrer at styret har tilstrekkelig tid til å sette seg inn i sakene og vurdere dem før innkallingen sendes ut. Samtidig kan saker som av sørskilte grunnes meldes inn senere, likevel behandles dersom styret og forretningsføreren finner det gjennomførbart.

I henhold til eierseksjonslovens § 43 skal årsmøtet innkalles med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. En frist på fire uker for innsending av saker sikrer at dette lovpålagte varselet kan overholdes, samtidig som eierne får nødvendig tid til å sette seg inn i sakene før møtet.

Forslag til vedtak:
Det fastsettes at saker til behandling på årsmøtet kan sendes inn senest fire uker før årsmøtet finner sted. Saker som sendes inn senere, kan bare behandles dersom styret og forretningsfører kan godkjennes det av organisatoriske grunner.

Styrets tilsvar:
Varsel om dato for årsmøte sendes ut til seksjonseierne i meget god tid. Det er ingen vedtekter eller § i Loven om eierseksjoner som sier noe om at man ikke kan sende inn forslag så snart man har mottatt denne datoen. Man opplyser i tillegg om en siste frist for innsending. Styret har styremøte en gang pr. måned og alle innkomne saker må diskuteres og det skal lages tilsvar som skal inn i innkallingen til årsmøtet.

Forslaget vil kreve vedtektsendring.

SAK 8 INNKOMNE SAKER

c. Frister for publisering av årsbudsjettet

Forslagsstiller: Holger Hillebrand og Pia Falck-Ytter
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken
En frist på 6 uker for utarbeidelse og publisering av budsjettet anses som både rimelig og gjennomførbar. Styret og forretningsføreren har på dette tidspunktet (for eksempel i begynnelsen av mars ved et årsmøte i april) tilstrekkelig oversikt over regnskapstall og forventede utgifter for den kommende året. Ved å publisere budsjettet tidlig nok sikres det at eierne får god tid til å sette deg inn i økonomien og eventuelt sende inn saker til behandling. Dette bidrar til en mer ryddig prosess, økt forutsigbarhet og bedre transparent i sameiet.

Forslag til vedtak:
Årsbudsjettet skal publiseres på forretningsførerens hjemmeside minst 6 uker før årsmøtet.

Styrets tilsvar:
Selv om første gangs behandling av budsjett skjer ved utgangen av året er ikke dette nødvendigvis det endelige. Budsjettet er styrets arbeidsredskap og tallene/ sakene vurderes og revurderes flere ganger før vi setter strek og lager det budsjettet som ligger i innkallingen til årsmøtet. Vi i hensyntar også prisendringer som varsles i starten av året.

Forslaget vil kreve vedtektsendring.

SAK 8 INNKOMNE SAKER

d. Undersøkelse og forberedelse til fremtidig renovering gjennom kartlegging av mulige energitiltak i henhold til gjeldende normer og støtteordininger

Forslagsstiller: Holger Hillebrand og Pia Falck-Ytter
Flertallskrav: **A**lminnelig flertall

Bakgrunn for saken
Det nye europeiske bygningsenergidirektivet (EPBD) legger stor vekt på oppgradering og rehabilitering av eksisterende bygninger for å forbedre energieffektiviteten. I Boligsameiet Ullernparken har vi store yttervegger av tre med eldre vinduer og dører som ikke har blitt byttet ut siden bygningene ble oppført for nesten 50 år siden. Disse veggene tilfredsstiller ikke lenger dagens forskrifter og minimumskrav for isolasjon og energieffektivitet.

Det er sannsynlig at myndighetene i nær fremtid vil pålegge oss å rehabilitere disse veggene for å oppfylle nye energikrav. For å være godt forberedt og sikre at vi tar gode beslutninger når tiden er inne for rehabilitering. Er det viktig at sameiet tar initiativ til en systematisk kartlegging av ytterveggenes tilstand og vurderer mulige løsninger. Det er også mulig at en rehabilitering vil føre til betydelige besparelser i energikostnader, noe som kan gjøre det fordelaktig å starte prosessen så snart som mulig.

Ved å forberede oss nå kan sameiet sikre at rehabiliteringsprosessen skjer på en planlagt og kostnadseffektiv måte. Boligsameiet kan få støtte fra Enova til kartlegging som gir konkrete anbefalinger om smarte klimatiltak. En helhetlig vurdering vil gi oss et bedre grunnlag for å ta gode beslutninger og tilpasse oss de nye energikravene uten unødvendig hastverk eller uforutsette kostnader.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret i oppdrag å:

1. Få utarbeidet en rapport/analyse over boligsameiets bygningsmasse, inkludert en kartlegging av de energitiltakene som vil ha størst effekt. Tapporten skal også anbefale en prioritert rekkefølge for tiltakene.
2. Kartleggingen skal inneholde en tilstandsanalyse av yttervegger av tre, inkludert vinduer og dører, for å vurdere deres tekniske og energimessige tilstand. Den skal gi konkrete anbefalinger om mulige tiltak, tilhørende tekniske løsninger og kostnadsoverslag.
3. Presentere rapporten og foreslåtte tiltak for sameierne senest ved neste årsmøte for videre vurdering og beslutning.
4. Styret oppfordres til å søke relevante tilskudd og støtteordninger for energitiltak for å redusere de økonomiske belastningene for sameiet.

Styrets tilsvar:
Det er gjennomført Tilstandsvurdering og Energikartlegging i 2024. Ut i fra disse rapportene arbeider styret med en prioriteringsliste over tiltak.

SAK 9 BUDSJETT 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025.

På årsmøtet i 2024 besluttet årsmøtet at styret kunne benytte gjenværende midler etter garasjerehabilitering til nødvendig vedlikehold av Sameiets eiendom. Sameiet vil i 2025 bl.a. bytte dører der det er behov og vedlikeholde 2 gavlvegger.

Dette gir et underskudd på både i budsjettet og likviditetsresultatet, men underskuddet finansieres av lånet.

Sett bort fra budsjettposten for ekstraordinært vedlikehold, viser budsjettet et overskudd på kr 1.767.064. Etter betaling av avdrag på lån og avsetning til vedlikeholdsfond, viser budsjettet et likviditetsunderskudd på kr 64.053.

Forslag til vedtak:
Budsjettet godkjennes som fremlagt.

BUDSJETT 2025

ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE

	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER	
Felleskostnader	11 511 532
Andre inntekter	1 781 232
Sum driftsinntekter	**13 292 764**
DRIFTSKOSTNADER	
Styrehonorar	400 000
Andre personalkostnader	892 000
Kommunale avgifter	1 905 000
Vedlikehold	1 695 000
Ekstraordinært vedlikehold	5 000 000
Driftskostnader	1 760 000
Kollektiv avtale: TV/Bredbånd	1 125 000
Honorarer	822 700
Forsikring	775 000
Andre kostnader	117 000
Sum driftskostnader	**14 491 700**
Driftsresultat	**-1 198 936**
Finansinntk. og finanskostn.	
Finansinntekter	150 000
Finanskostnader	2 184 000
Netto finansresultat	**-2 034 000**
BUDSJETTERT RESULTAT	**-3 232 936**
LIKVIDITETSRESULTAT	
Avdrag lån	735 085
Avsetning til vedlikeholdsfond	1 096 032
Netto likviditetsresultat	**-5 064 053**

SAK 10 VALG

Flertallskrav: Alminnelig flertall

A. VALG AV STYRET

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Sameiets vedtekter fastsetter at styret skal bestå av 5 medlemmer (inkludert styreleder). I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer.

Valg av styret:
I ordinært årsmøte i 2024, ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Jeanette Ajer	valgt for 2 år i 2024	Ullern Allé 125
Styremedlem:	Dag Wiksén	valgt for 2 år i 2024	Ullern Allé 109
Styremedlem:	Dorothy S. Olsen	valgt for 2 år i 2024	Ullern Allé 121
Styremedlem:	Per William Lohne	valgt for 2 år i 2023	Ullern Allé 89
Styremedlem:	Hassan Azouagh	valgt for 2 år i 2023	Ullern Allé 131
Varamedlem:	Nils Ragnar Kamsvåg	valgt for 2 år i 2023	Ullern Allé 129
Varamedlem:	Trude Berg Utholt	valgt for 2 år i 2023	Ullern Allé 125

2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer er på valg i det ordinære årsmøtet.

Styret viser til brev sendt til valgkomitéen 4. november 2024.

Valgkomitéens innstilling:

Til styret,
Etter å ha vært i kontakt med de ulike styremedlemmene har valgkomiteen kommet frem til følgende forslag til ny styresammensetning:

• Hassan Azouagh – gjenvalg for en ny periode på 2 år som styremedlem

• Per William Lohne – gjenvalg for en ny periode på 2 år som styremedlem

• Trude Berg Larsen – nytt styremedlem for 2 år, erstatter Dag Wiksèn, som har flyttet ut av sameiet

Varamedlemmer:
• Nils Ragnar Kamsvåg - gjenvalg for en ny periode på 2 år som varamedlem

• Lukas Hillebrand Falck-Ytter - nytt varamedlem for 2 år.

Valgkomiteen ønsker å understreke viktigheten av å ha en bred representasjon i styret, inkludert yngre medlemmer. Det er en økende interesse blant yngre beboere å flytte til sameiet, og vi mener at en aldersmiks i styret kan bidra til en dynamisk og inkluderende utvikling, samt appellere til at yngre i fremtiden ønsker å delta i styrearbeid.

Som nytt varamedlem foreslås Lukas Hillebrand Falck-Ytter (19 år), som bor i sameiet og studerer fysikk ved Universitetet i Oslo. Han ønsker å stille som varamedlem for å lære mer om styrearbeid og bidra der han kan. Gjennom studiene har han erfaring med å jobbe strukturert, sette seg inn i komplekse saker og håndtere press. Han samarbeider godt med andre og ser verdien av å tilføre et ungt perspektiv i styret.

Valgkomiteen mener at yngre representanter kan bidra med friske perspektiver og sikre en god aldersmiks i styret, noe som vil være positivt for sameiets utvikling.

Valgkomiteen anbefaler at forslaget vedtas

Med vennlig hilsen Valgkomiteen

Forslag til vedtak:
Styremedlemmer og varamedlemmer velges med alminnelig flertall.

B. VALG AV VALGKOMITÉ

Valgkomitéen har i perioden bestått av:

Valgkomité:	Marie-Louise B. Jensen	valgt for 2 år i 2024	Ullern Allé 111
Valgkomité:	Signe Thoresen	valgt for 2 år i 2024	Ullern Allé 129
Valgkomité:	Pia Falck-Ytter	valgt for 2 år i 2024	Ullern Allé 103

Ingen i valgkomitéen er på valg i det ordinære årsmøtet.

VEDTEKTER

for

Ullernparken Boligsameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 14.04.86
Endret i sameiermøte 30.06.1993
Revidert i sameiermøte den 11. mars 1999
Endret ved presisering av § 3 i sameiermøte 20. april 2006
Endret på ordinært sameiermøte 28. april 2015
Endret på ordinært sameiermøte 26. april 2016
Endret på ekstraordinært sameiermøte 28. november 2016
Endret på ordinært sameiermøte 25.april 2017
Endret på ordinært årsmøte 11. april 2018
Endret på ordinært årsmøte 30.april 2019
Endret på ekstraordinært årsmøte 29. oktober 2020
Endret på ordinært årsmøte 22. juni 2021
Endret på ordinært årsmøte 21. mars 2023

§1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av Ullernparken Boligsameie med forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 218 seksjoner av gnr. 28, bnr. 1031 i Oslo, hver med en ideell 1/218 av eiendomsarealet i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 3. mars 1981.

§2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av alle eiere til bruksenhetene i Ullernparken Boligsameie.

Juridisk person kan ikke være sameier. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner.

Seksjonseierne har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte de fellesarealer til det de er beregnet til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

I vedtektene kan det gis bestemmelser om midlertidig enerett for en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett.

Bruksenhetene kan kun benyttes til boligformål.

Seksjonseierens bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endring av farger, foreta utskifting av vindusglass eller lignende. Det gis heller ikke anledning til å montere varmepumpe. Ved større endringer henvises det til §12.

Seksjonseier må i tillegg innhente nødvendig godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten, eller tilsvarende myndighet, før endring kan gjennomføres.

Styret utarbeider generelle retningslinjer for hvilke endringer som kan påregnes godkjent av styret. Slike retningslinjer skal godkjennes av årsmøtet.
Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Motoriserte kjøkkenventilatorer må ikke kobles mot felles avtrekkskanal.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe eller kan forårsake skade. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjonseieren plikter å utøve sin råderett i overensstemmende med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som er vedtatt av årsmøtet.

§3
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter den enkelte leilighets størrelse i m2. Styret fastsetter à kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Drift, vedlikehold og fornyelse av heisanleggene og hva dermed står i forbindelse med anses ikke som en fellesutgift, men som særutgift som fordeles iht. sameiebrøken – likt - for de seksjonseiere som har adgang til heis i sin blokk. Heisfond kan kun benyttes til heisformål.

Kostnader knyttet til pipeløp er særutgift som fordeles likt for de seksjonseiere som har adgang til pipeløp for sin seksjon. Fond til utbedring av pipeløp kan kun benyttes til dette formål.

Ordinært vedlikeholdsfond skal kun benyttes til dekning av fellesutgifter.

Styret gis fullmakt til å ilegge gebyr ved for sen innbetaling av fellesutgiftene. Gebyret settes til 5 % av utestående ved første gangs purring og 10 % av utestående ved senere purringer.

Seksjonseier/ beboer som skal lade el-bil eller hybridbil i sameiets garasjer, skal selv bekoste installasjon av ladepunkt samt alle kostnader forbundet med dette, med egen elektrisk kurs fra sikringsskap med jordfeilbryter og tilstrekkelig kapasitet. Kursen skal ha en 16 amperes sikring. Egen kontrollmåler for ladepunktet skal bekostes av seksjonseier. Seksjonseier har selv alt ansvar for installasjonen, og vedlikeholdet av denne.

Kontrollmåleren avleses en gang pr. år slik at den enkeltes forbruk kan avregnes. Måleren må kunne avleses av styret.

Seksjonseier skal skriftlig søke styret om å få etablere et ladepunkt, og installasjonen skal foretas av autorisert installatør godkjent av styret.
Sameiet kan, hvis det ikke er tilstrekkelig kapasitet til å lade bilene, nekte å tilkoble flere biler til lading.

Stikkontaktene i garasjene som var ment til motorvarmere, skal ikke kobles til el-biler eller hybridbiler.

§4
VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledninger, og innvendige elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet, eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder, boder, platting og lignende som er montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for skader på egen eller andres seksjon eventuelt fellesareal, som måtte være forårsaket av innretningen. Den enkelte seksjonseier har plikt til skriftlig å melde fra til styret om slitasje og skader som omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt. Sameiet skal gis adgang til bruksenheten for ettersyn og vedlikehold.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar.

§5
VEDLIKEHOLDSFOND

Til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen skal det normalt avsettes et beløp som fastsettes i sameiermøte etter forslag fra styret. Avsetningsbeløpet fordeles og innkreves på samme måte som felleskostnadene.
Det ble i ordinært årsmøte 2019 vedtatt avsetning til vedlikeholdsfond på 10 %.

§6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE/LEIERE

Erverv av seksjon og fremleie av bruksenhet skal meldes styret for registrering. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer. Styrets medlemmer og varamedlemmer velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Tjenestetid bør totalt ikke overstige 8 år.
Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Det kan kun velges ett medlem fra en seksjon.

§8
STYREMØTER, STYRETS OPPGAVER M.M.

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, skal styret velge en møteleder.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre en protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Der skal årlig foretas ettersyn av hele bygningsmassen med registrering av slitasje og skader. Disse skal utbedres så snart som mulig. Vernerunde gjennomføres 2 ganger pr. år. Hvert 8. år skal det utarbeides en tilstandsrapport som sendes seksjonseierne.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter seksjonseierne med sine underskrifter i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi styremedlemmer prokura.

§9
ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Møte- og talerett har også styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§10
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ÅRSMØTENE

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Det ordinære årsmøte skal minst:

behandle styrets årsrapport,
behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
behandle styrets forslag til budsjett
velge styremedlemmer, styreleder og varamedlemmer til styret.
behandle honorar til styret
velge valgkomite

§11
ÅRSMØTETS INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne.

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§12
ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon én stemme.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

endring av vedtektene,

ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,

tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§13
REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§14
FORRETNINGSFØRER O.A.

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer (vaktmester), gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§15
PÅLEGG OM SALG, FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens §38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Seksjoner ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23 skal avhendes etter reglene i § 38, 2. ledd.

§16
HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i årsmøtet som seksjonseier eller fullmektig eller forretningsfører delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§17
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Endringslov til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller etablerte rettigheter stiftet før lov av 16. juni 2017 om eierseksjoner, gjelder reglene i loven så langt de passer.

§ 18
GARASJEPLASSER

Seksjonseierne har enerett til bruk av sin bruksenhet, herunder den eller de garasjeplasser som i henhold til oppdelingsbegjæringen, tinglyst 3. mars 1981, er tillagt den enkelte seksjon, og med de endringer som eventuelt er foretatt pr. 1. mars 2016.

Garasjeplassen eller garasjeplassene er en del av seksjonen og kan ikke på noen måte overdras eller disponeres over uten sammen med seksjonen.
Seksjonseier kan leie ut sin garasjeplass / sine garasjeplasser til seksjonseiere i sameiet.

Utleie av garasjeplass / garasjeplasser skal meldes til styret.

Styret fører register over samtlige garasjeplasser i sameiet. Styret håndhever at bestemmelser om parkering blir etterlevet og kan ilegge gebyr ved overtredelse og eventuelt rekvirere borttauing av biler.

Garasjeplasser som ikke er tillagt de enkelte seksjoner, administreres av styret.

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Ullernparken Boligsameie den 23. april 2025 kl. 18.00 i møtelokale hos Lilleaker Skole, Lilleakerveien 49.

KONSTITUERING AV ÅRSMØTET

- 104 seksjoner var fremmøtt, herav 26 ved fullmakt.
  Fullmakter ble godkjent uten merknader. I tillegg møtte Marius Rise fra forretningsfører Enqvist Boligforvaltning og Harald Sjaastad fra Rime Advokater.
- Harald Sjaastad ble valgt om møteleder og Marius Rise som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Laila Aarvik ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Årsmøtet ble ansett å være lovlig satt.

FØLGENDE SAKER BLE BEHANDLET I ÅRSMØTET

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Styrets rapport ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Rapporten ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Regnskapet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Det ble påpekt en feil under disponeringen av heisfondet i første unummererte note, da kostnader til heis ikke er medtatt i beregningen. Etter fratrekk for heiskostnader skal det overføres kr 592.130 fra heisfondet, se tabell under:

Disponering av årsresultatet

	Heisfond	**Vedl.fond**	**Pipefond**
Inngående balanse	1 289 186	522 225	55 236
Renter	64 336	26 061	2 757
Utgående balanse	**1 353 522**	**548 286**	**57 993**
Årets innbetalinger	306 240	1 079 856	0
Årets utbetalinger	-898 370	0	0
Sum	**-592 130**	**1 079 856**	**0**
Overføring til/fra driftskonto	-592 130	1 079 856	0
Saldo etter overføring	**761 392**	**1 628 142**	**57 993**

   Videre ble det påpekt at inntekten til heisfond under note 2 skal navngis «Heisfond».

   Regnskapet som viser et underskudd på kr 11.277.722 og en negativ egenkapital på kr 12.950.642 ble med 92 mot 12 stemmer fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
Ellen Cecilie Brewer fremmet forslag om å øke styrets honorar for 2024 til kr 420.000.

Holger Hillebrand fremmet et forslag om å redusere styrets honorar for 2024 til kr 260.000.

Det ble votert over det mest ytterliggående forslaget først.

Før votering ble det valgt et tellekorps bestående av Hassan Azouagh, Lukas Falck-Ytter, Hans Burkeland og Marianne Maroni Block.

Årsmøtet fastsatte med 63 stemmer styrets honorar for 2024 til kr 420.000.

4. Vedtektsendring: § 4
Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styret trakk saken før votering.

5. Vedtektsendring: § 18
Årsmøtet vedtok mot 1 stemme følgende tillegg til vedtektenes § 18:

«Garasjeplassen skal kun benyttes til parkering av bil/bilhenger. Det er ikke tillatt å montere utstyr på vegg eller i tak.»

6. **Vedtektsendring: § 19**
Styret korrigerer første setning i sitt forslag til at valgkomitéen skal velges for to år av gangen.

Årsmøtet vedtok med 69 mot 25 stemmer ny § 19 om valgkomité.

Ny § 19 lyder som følger:

§ 19. VALGKOMITÉ
Valgkomiteen velges i ordinært årsmøte for to år og består av tre medlemmer. Komiteen velger selv leder. Medlemmer av valgkomiteen kan ikke velges inn i styret. Minst ett medlem bør ha bakgrunn fra styret. Styret utarbeider forslag til instruks for valgkomite som legges frem og godkjennes av årsmøtet. Styrets leder skal varsle valgkomiteen om dato for årsmøtet to måneder før årsmøtet avholdes.

Instruks for valgkomite

1. *Valgkomiteen skal i sitt arbeid legge vekt på å sette sammen et styre som avspeiler sameiets mangfold og å få kandidater fra de forskjellige blokktypene. Komiteen må henvende seg til styret for å få innblikk i hvordan styret arbeider, og hvilke oppgaver alle må bidra til.*

2. *Valgkomiteens oppgave er å presentere en innstilling til nytt styre i årsmøtet. Valgkomiteen skal ta kontakt med sittende styremedlemmer for å avklare om disse tar gjenvalg dersom de blir innstilt. Valgkomiteen kan ikke innstille personer fra egen husstand.*

3. *Komiteen lager et oppslag med etterspørsel etter kandidater.*
Oppslaget henges på tavlene i oppgangene og sendes styret slik at det kan sendes ut i e-post til alle seksjonseierne.

4. *Når fristen for å søke er ute, må komiteen ta kontakt med den enkelte for en prat. Valg av kandidater til innstillingen gjøres.*

5. *Valgkomiteens innstilling skal være ferdigstilt i god tid før innkalling til årsmøte skal sendes ut. De som foreslås skal være forespurt og ha sagt seg villig til å stille til valg. Seksjonseierne kan fremme benkeforslag på andre kandidater enn innstillingen fra valgkomiteen. Kandidatene skal være forspurt i forkant.*

7. Rehabilitering av gavlvegger

Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Saken falt. Ingen stemte for forslaget. Gavlveggene i Ullern Allé 109 og 121 skal ikke utføres i steniplater.

8. Innkomne saker

A. Begrensning av advokatkostnader og vurdering av nødvendigheten av fremtidige juridiske utgifter

Saken falt. 9 stemte for forslaget.

B. Frist for innsending av saker til årsmøte

Saken falt. 10 stemte for forslaget.

C. Frister for publisering av årsbudsjettet

Saken falt. 9 stemte for forslaget.

D. Undersøkelse og forberedelse til fremtidig renovering gjennom kartlegging av mulige energitiltak i henhold til gjeldende normer og støtteordninger

Saken falt. 13 stemte for forslaget.

9. Budsjett 2025

Styrets budsjett ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet, som viser et underskudd på kr 3.232.936, forutsetter ingen ytterligere økning av felleskostnader i 2025.

Årsmøtet fastsatte budsjettet som fremlagt.

10. Valg

A. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter

Valgkomitéens innstilling ble lest opp.

Lukas Hillebrand Falck-Ytter meldte seg til kandidat som styremedlem.

Det var fire kandidater til tre verv. Det ble gjennomført skriftlig votering, verv for verv, frem til den valgte kandidaten oppnådde vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Kvamsvåg ønsket ikke å stille som varamedlem i styret, men foreslo Are Duus Carlsen, som var villig til å stille. I tillegg ble Magdalena Urbanik foreslått som varamedlem. Også hun var villig til å stille.

Tabell over stemmene som ble gitt:

VALG AV STYREMEDLEMMER

	1. runde	2. runde	3. runde
Trude Berg Urholt	13	17	**79**
Per William Lohne	13	**63**	
Hassan Azouagh	**61**		
Lukas Hillebrand Falck-Ytter	11	11	13
Sum	**98**	**91**	**92**

Etter dette var Trude Berg Urholt, Per William Lohne og Hassan Azouagh valgt til styremedlemmer for 2 år.

VALG AV VARAMEDLEMMER

	1. runde	2. runde	3. runde
Are Duus Carlsen	46	**46**	
Magdalena Urbanik	40	37	**82**
Lukas Hillebrand Falck-Ytter	9		11
Sum	**95**	**83**	**93**

Are Duus Carlsen og Magdalena Urbanik ble valgt som varamedlemmer i 2 år.

Sameiet har etter dette følgende styre:

Styreleder:	Jeanette Ajer	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Dorothy S. Olsen	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Hassan Azouagh	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Per William Lohne	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Trude Berg Urholt	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Are Duus Carlsen	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Magdalena Urbanik	valgt for 2 år i 2025

B. Valg av valgkomité

Ingen i valgkomitéen var på valg i ordinært årsmøte.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Møtet ble avsluttet klokken 21.35.
Protokollen ble signert elektronisk.

Lilleaker, 23. april 2025

(sign. elektronisk)

Harald Sjaastad
Møteleder

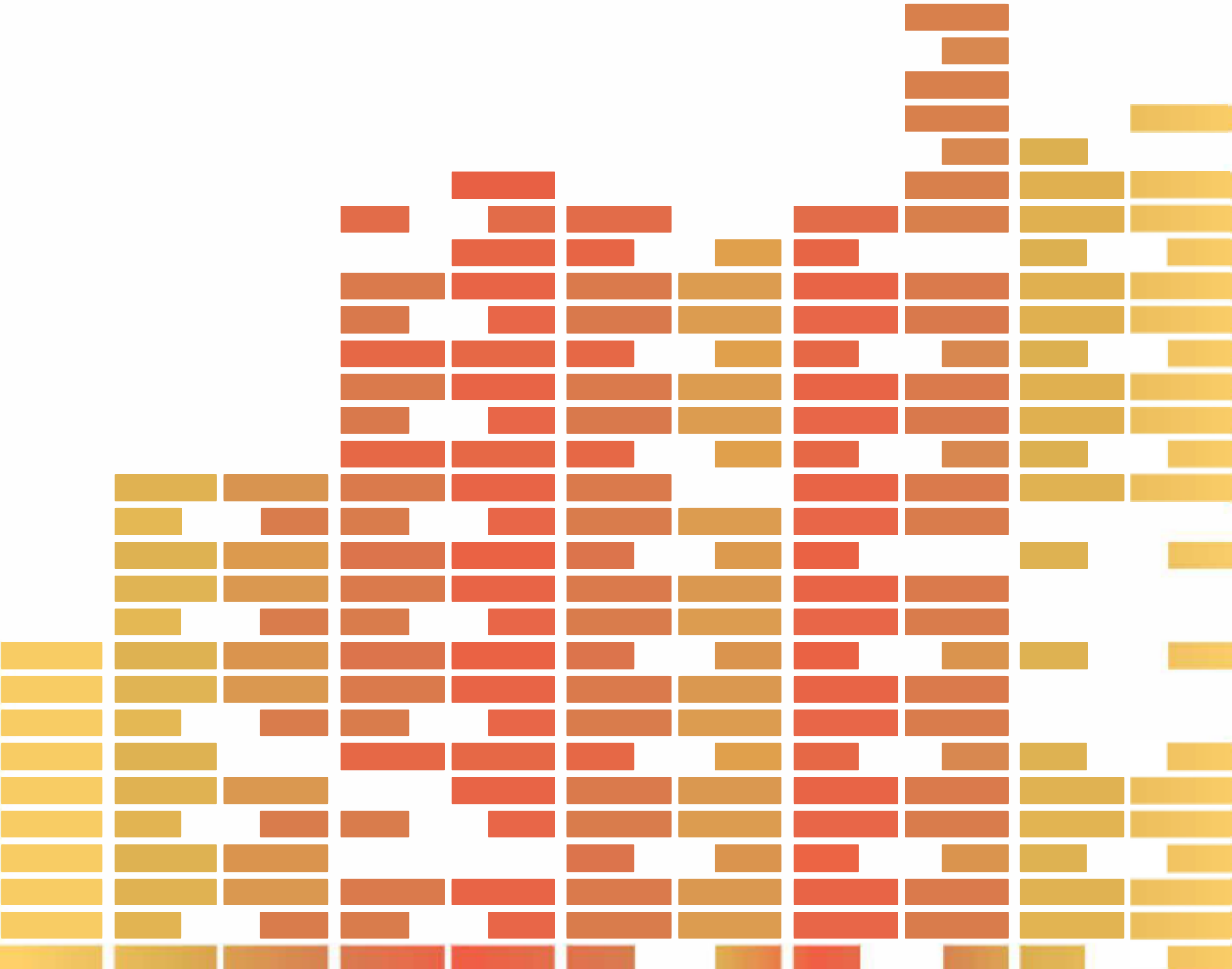
(sign. elektronisk)

Laila Aarvik
Møtedeltaker

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE/ GENERALFORSAMLIN

Ullernparken Boligsameie

Ekstraordinært årsmøte
24. januar 2023



ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Ullernparken Boligsameie

Vedlagt følger innkalling til ekstraordinært årsmøte 24.01.2023.

Ekstraordinært årsmøte avholdes som følge av at minst ti prosent av stemmene i eierseksjonssameiet krever det. Seksjonseierne med seksjonsnummer i parentes er som følger:

Siri Lassen (169)	*Ida Marie Moen (204)*	*Herdis Ous (45)*
Ellen A. Jahre (178)	*Olga Birjukova (124)*	*Trine Fjeld (171)*
Immortelle Bruseth (161)	*Marijus Labutis (115)*	*Terje Andersen (71)*
Ellinor Zimmer Brodahl (87)	*Hanna Margrete Rose (172)*	*Anel Maric (170)*
Finn Thoresen (90)	*Bjørn Wichstrøm (150)*	*Pia Falck-Ytter (27)*
Magdalena Urbanik (184)	*Victoria Lund-Tønnesen (164)*	*Inger Oxholm (145)*
Mary Anne Johannessen (113)	*Anne Lise og Kjell Lie Gustavsen (187)*	*Jannie og Olaf Nicolai Pedersen (98)*
Anne-Serine Sæle og Bjarte Abrahamsen (199)	*Gaganprit Kaur Plaha og Sabir Singh (110)*	*Marianne og Istvan Pados (117)*

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, beck-larsen@enqvist.no, eller gis på vedlagte slipp og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Ullernparken Boligsameie

Ekstraordinært årsmøte avholdes
Tid: 24. januar 2023 kl. 18:00
Sted: Lilleaker skole, Lilleakerveien 49, Oslo

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst én seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

1. Mistillit mot sittende styre
   Punkt 2 faller bort dersom årsmøtet ikke velger å ha mistillit mot sittende styre

2.
   i. Valg
   Styreleder velges for 1 år. Øvrige styremedlemmer velges og for den periode årsmøtet fastsetter.
   ii. Styrehonorar for perioden 2022-2023
   Det betales ikke godtgjørelse til andre enn styrelederen i en periode på 1 år regnet fra skifte av styreleder.
   iii. Forhandlinger
   Det nye styret får i oppdrag å gå i forhandlinger med OPAK og PA ENTREPRENØR og ande impliserte for å redusere kostnadene for garasjerehabiliteringsprosjektetbetydelig basertpå Norconsults anbefalinger.

3. Informasjon
   Styret skal gi sameierne løpende og fullstendig informasjon om prosjektets fremdrift og kostnadene.

Oslo den 18.01.2023
på vegne av styret i Ullernparken Boligsameie

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Innkallingen er utlevert utenfor inngangsdøren til den enkelte seksjon og sendt pr. e-post.

Vedlegg

- Krav om ekstraordinært årsmøte
- Styrets tilsvar
- Fullmaktskjema

Til styret i Ullernparken Boligsameie.

KRAV OM EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE TIL BEHANDLING AV SAKER SOM NEVNT NEDENFOR**.**

Dette dokumentet beskriver saksfremstilling som bakgrunn for krav om ekstraordinært årsmøte, samt forslag til vedtak.

Vedlegg til dette dokumentet er en signert liste som viser at minst 10 % av sameierne i sameiet krever ekstraordinært årsmøte.

1. SAKSFREMSTILLING

Punkt 1

I 2021 engasjerte styret OPAK til å foreta en vurdering av behovet for rehabilitering av garasjeanlegget med forslag til tiltak. OPAK. fikk utbetalt kr. 485.880. OPAK foreslo omfattende tiltak og anslo kostnadene til ca. kr. 43,5 mill. inkl. mva. Senere ble dette forhøyet til 60 mill. Styret unnlot å kvalitetssikre rapporten ved å forelegge den for et annet konsulentfirma.

En sameier forela rapporten for Norconsult AS som har eksperter på betongrehabilitering. I notat 5. april 2022 skrev Norconsult at OPAKs rapport er mangelfull når det gjelder beskrivelsen av skadeomfanget. Norconsult kunne derfor ikke gi entydige svar på hvilke tiltak som bør gjennomføres.
Så vidt vi vet, gjorde styret intet for å få skadeomfanget verifisert.

Senere engasjerte samme seksjonseier Norconsult til å foreta befaring i garasjeanlegget under blokkene I – VIII og på denne bakgrunn vurdere de tiltakene som OPAK har foreslått. I notat 25. august skriver Norconsult at flere av disse bør begrenses eller sløyfes. Ett av disse tiltakene er en realkalisering av store betongoverflater.

I et møte i garasjeanlegget 25. oktober orienterte Jon Luke fra Norconsult om rehabiliteringsbehovet. Under møtet fremkom det at noen sameiere har fått den oppfatning at utgiftene til realkalisering må tas enten nå eller om fem år. Det er en misforståelse. Man vet ikke om behovet vil oppstå om fem, ti, tyve år eller aldri. Etter møtet, i e-post 27. oktober kom Jon Luke med følgende oppklaring: «Jeg tillater meg å skrive en kort og tydelig beskjed:
Tiltaket realkalisering bør droppes helt i dette prosjektet. Dette er prosjektets mest omfattende tiltak, det som tar lengst tid å utføre, og er også den største kostnadsdriveren. Dette er planlagt på en stor andel av betongoverflatene i alle garasjer og kulverter. I desember 2021 ble kostnadene for dette estimert til å være 10,5 millioner kr. (eks.mva. – vår tilf.) Da var totalt estimat for prosjektet 35 millioner kr. Jeg vil tro at estimatet for realkalisering er høyere nå enn det var i 2021.»

Styret har ikke latt seg påvirke av de fakta som er lagt frem: uttalelser fra fagkyndige og det vi vet om kostnadsnivået i lignende prosjekter. Styret følger OPAKs plan, og det vil påføre

sameiet mange millioner kr. i unødvendige kostnader. Styret må derfor pålegges å gjennomføre tiltak som medfører besparelser basert på Norconsults anbefalinger.

2.

Det blir en meget krevende oppgave for styret med bl.a. forhandlinger med OPAK og PA ENTREPRENØR. I denne fasen bør sameiet ha en profesjonell styreleder med spesiell kompetanse. En kvalifisert person vil delta og presentere seg på det ekstraordinære årsmøtet. Utgiftene vil utgjøre rundt kr. 250.000, - for 1 år.

Andre styremedlemmer og varamedlemmer kan erstattes med personer som velges etter benkeforslag.

Vi foreslår at det i en periode på 1 år fra skiftet av styreleder ikke skal betales vederlag til andre i styret

Punkt 2

Flere sameiere har bedt styret gi flere opplysninger med spesifikasjoner på delpriser i OPAKs estimater, bl.a. til forklaring av differansen mellom 60 og 43,5 mill. kr., og om inngåtte kontrakter, men uten å få fyllestgjørende svar. Det er bl.a. svart at den som spør selv må betale OPAK for opplysninger derfra og at styret ikke har tid til å inngå i dialog med den enkelte sameier. 15. november skrev styret: «Det har vært spørsmål fra enkelte beboere om priser på de enkelte operasjonene i prosjektet. Styret kommer ikke til å komme med slike opplysninger. Dette er et pågående prosjekt og vi kan ikke lekke ut priser som kan påvirke PA Entreprenør eventuelle deltakelse i andre prosjekter med konkurranseutsetting. Dessuten har Sameiet inngått en kontrakt som omfatter det totale arbeidet.» Det er mulig at noen av de etterspurte opplysninger må betraktes som forretningshemmeligheter som ikke skal gjøres kjent for uvedkommende. Men som eiere og ansvarlige for dekning av alle utgiftene, er vi ikke «uvedkommende». De få som ønsker å gå detaljert inn i prosjektet, kan gis beskjed om at opplysningene skal behandles konfidensielt.

2. FORSLAG TIL VEDTAK

1. Styret skal gi sameierne løpende og fullstendig informasjon om prosjektets fremdrift og kostnadene.

2. Som ny styreleder velges en profesjonell styreleder for 1 år.

3. Andre medlemmer av styret kan erstattes med personer valgt etter benkeforslag.

4. Styret får i oppdrag å gå i forhandlinger med OPAK og PA ENTREPRENØR og andre impliserte for å redusere kostnadene for garasjerehabiliteringsprosjektet betydelig basert på Norconsults anbefalinger.

5. Det betales ikke godtgjørelse til andre enn styrelederen i en periode på 1 år regnet fra skifte av styreleder.

3. VEDLEGG

Liste over signaturer fra beboere om krav til ekstraordinært årsmøte i Ullernparken boligsameie er vedlagt.

Styrets tilsvar på saksfremstilling i forbindelse med krav om ekstraordinært årsmøte, som er redegjort for i orienteringsmøtet 17.januar 2023.

Saksfremstilling

1. Utbetaling til OPAK omfatter også bistand i forbindelse med reklamasjonssak mot Selvaag. Rehabiliteringen er estimert til kr 39 204 000,- + kr 9 801 000,- (25% mva.) = kr 49 005 000,-. Herav kr. 40 000 000,- i kapitalinnkalling. Lån på kr. 20 000 000,- er ment å dekke mva., konsulent og eventuelle tilleggsarbeider.
Norconsult AS (konkurrerende firma) ble engasjert av Wichstrøm. De tok ikke kontakt verken med styret eller OPAK, men gikk i gang med kontroll (i form av banking på betong for å finne bom). Resten av kontrollen er kun gjort visuelt.

Hva er mangelfullt i OPAKs store rapport?
I årsmøtet 2022 etterspurte Wichstrøm verifisering av OPAKs rapport. Men da spørsmålet kom opp så var det ikke gehør i salen for å foreta verifisering av rapporten.

Orienteringsmøte med Jon Luke fra Norconsult AS i regi av Wichstrøm 25.10.
Styret var ikke selv tilstede ved dette møtet. OPAK v/ Tormod Gundersen var tilstede. Hovedoppslaget var realkalisering. Norconsult mener at dette kan vente, OPAK mener at det er fornuftig å utføre nå.
Det er totalvurderingen av vedlikeholdsbehovet som avgjorde at man ønsket å nullstille vedlikeholdsbehovet i parkeringskjeller.
Dette begrunnes med tilstandsvurdering fra OBOS 2005, Selvaag 2014, Apeland 2019 og OPAK 2021.

Styret har forholdt seg til fagpersoner utenfor sameiet, som naturlig ikke vil ha egeninteresser hva kostnader angår.
OPAK har gjennomført en stor kontroll av våre garasjeanlegg som ble fremlagt i orienteringsmøtet 16.2. og i årsmøtet 6.4.2022.

2. En liten gruppe seksjonseiere har bedt om opplysninger som naturlig ikke kan deles. F.eks. delsummer i kontrakten med PA Entreprenør. Dette er svart opp av styret.
Gruppen har laget seg en e-post adresse til forveksling lik sameiets egen adresse. De misbruker dessuten en samlet e-postliste, som ved en beklagelig feil ble offentliggjort i en informasjonse-post til alle seksjonseiere. Informasjon behandles ikke konfidensielt.

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Ullernparken Boligsameie gir herved:

……..……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ekstraordinært årsmøte 24.01.2023.

....., den ...../ 2023

..... Eiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

..... Medeiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

PROTOKOLL

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i
Ullernparken Boligsameie
Tid: 24.01.2023 kl. 18:00
Sted: Lilleaker skole, Lilleakerveien 49, Oslo

Konstituering

- **Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter**
  144 seksjoner var representert, hvorav 44 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS ved Karl Arne Enqvist og Sven Ove Beck-Larsen. Fullmakter ble referert og godkjent.
- **Valg av møteleder og møtereferent**
  Karl Arne Enqvist ble valgt som møteleder og Sven Ove Beck-Larsen ble valgt som referent.
- **Godkjenning av innkalling og saksliste**

  Innkallingen ble godkjent uten merknader.

  Sakslisten.
  Det ble fremsatt innsigelser mot saklisten og rekkefølgen av sakene. Sakslisten i innkallingen ble godkjent med et stort flertall.

  Holger Hillebrand hadde følgende protokolltilførsel:
  «Jeg protesterer herved mot dagsorden satt av styret. Den samsvarer verken med innholdet eller rekkefølgen på dags orden av de som har sendt inn begjæring. Jeg protesterer derfor på å holde årsmøte og valget i den form styret har foreskrevet.»

- **Undertegning av protokollen**. Christopher Husjord ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

- **Tellekorps**
  Anita Heiberg, Karsten Bøge, Ellen Matheson Halland og Ann-Mari Austdal ble valgt som tellekorps.

Møtet ble erklærte seg lovlig satt.

Forretningsorden

Møteleder la frem forslag til forretningsorden. Årsmøtet gav sin tilslutning til at taletiden settes til 3 minutter for forslagstiller og 2 minutter for øvrige innlegg. Møteleder fikk tilslutning fra årsmøtet til at filmopptak og lydopptak ikke tillates.

Følgende saker ble behandlet

1. **Mistillit mot sittende styre**
   Siri Lassen begrunnet saken på vegne av dem som har krevd innkalling til ekstraordinært årsmøte. Det ble deretter åpnet for debatt. Det ble presisert at mistillitsforslaget gjelder styrets leder.

Møteleder opplyste at de øvrige styremedlemmene oppfattet mistillit til styrets leder som mistillit til hele styret og at disse ville tre tilbake (trekke seg) dersom mistilliten mot styreleder fikk flertall.

Det ble fra representanter fra gruppen som fremmet forslaget, krevet skriftlig votering. Dette ble gjennomført.

Forslag til vedtak:
Mistillitsforslag mot styreleder.

Det ble avgitt 125 stemmer, 38 stemmer for mistillitsforslaget og 87 stemmer mot.

Mistillitsforslaget fikk ikke tilslutning.

2. **Punkt 2**, underpunkt i, ii og iii ble ikke votert over i overensstemmelse med den vedtatte sakslisten.

3. **Informasjon**
   Gruppen foreslo følgende vedtak:
   «*Styret skal gi sameierne løpende og fullstendig informasjon om prosjektets fremdrift og kostnadene.*»

   Representanter for gruppen redegjorde for forslaget og det ble åpnet for debatt.

   Styret anbefalte å ikke gå inn for forslaget, og det ble orientert om at det er gitt løpende informasjon til seksjonseierne.

   Det ble krevet skriftlig votering. Det ble avgitt 145 stemmer, 55 stemmer for og 90 stemmer mot. Forslaget fikk ikke tilslutning og falt.

   Holger Hillebrand hadde følgende protokolltilførsel:
   «Jeg protesterer mot at møteledelsen fremstår manipulerende med sin personlige mening om sak 3 på dagsorden. Jeg ber om at dette protokollføres.»

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp, godkjent og underskrevet. Møtet ble avsluttet kl. 19:49.

Oslo den 24. januar 2023

Protokollen er elektronisk signert	**Protokollen er elektronisk signert**
Karl Arne Enqvist møteleder	**Christopher Husjord** seksjonseier

VEDTEKTER

VEDTEKTER

for

Ullernparken Boligsameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 14.04.86
Endret i sameiermøte 30.06.1993
Revidert i sameiermøte den 11. mars 1999
Endret ved presisering av § 3 i sameiermøte 20. april 2006
Endret på ordinært sameiermøte 28. april 2015
Endret på ordinært sameiermøte 26. april 2016
Endret på ekstraordinært sameiermøte 28. november 2016
Endret på ordinært sameiermøte 25.april 2017
Endret på ordinært årsmøte 11. april 2018
Endret på ordinært årsmøte 30.april 2019
Endret på ekstraordinært årsmøte 29. oktober 2020
Endret på ordinært årsmøte 22. juni 2021
Endret på ordinært årsmøte 21. mars 2023
Endret på ordinært årsmøte 23. april 2025

§1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av Ullernparken Boligsameie med forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 218 seksjoner av gnr. 28, bnr. 1031 i Oslo, hver med en ideell 1/218 av eiendomsarealet i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 3. mars 1981.

§2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av alle eiere til bruksenhetene i Ullernparken Boligsameie.

Juridisk person kan ikke være sameier. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner.

Seksjonseierne har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte de fellesarealer til det de er beregnet til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

I vedtektene kan det gis bestemmelser om midlertidig enerett for en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett.

Bruksenhetene kan kun benyttes til boligformål.

Seksjonseierens bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endring av farger, foreta utskifting av vindusglass eller lignende. Det gis heller ikke anledning til å montere varmepumpe. Ved større endringer henvises det til §12.

Seksjonseier må i tillegg innhente nødvendig godkjennelse fra Plan- og bygningsetaten, eller tilsvarende myndighet, før endring kan gjennomføres.

Styret utarbeider generelle retningslinjer for hvilke endringer som kan påregnes godkjent av styret. Slike retningslinjer skal godkjennes av årsmøtet.
Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Motoriserte kjøkkenventilatorer må ikke kobles mot felles avtrekkskanal.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe eller kan forårsake skade. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjonseieren plikter å utøve sin råderett i overensstemmende med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som er vedtatt av årsmøtet.

§3
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter den enkelte leilighets størrelse i m2. Styret fastsetter à kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Drift, vedlikehold og fornyelse av heisanleggene og hva dermed står i forbindelse med anses ikke som en fellesutgift, men som særutgift som fordeles iht. sameiebrøken – likt - for de seksjonseiere som har adgang til heis i sin blokk. Heisfond kan kun benyttes til heisformål.

Kostnader knyttet til pipeløp er særutgift som fordeles likt for de seksjonseiere som har adgang til pipeløp for sin seksjon. Fond til utbedring av pipeløp kan kun benyttes til dette formål.

Ordinært vedlikeholdsfond skal kun benyttes til dekning av fellesutgifter.

Styret gis fullmakt til å ilegge gebyr ved for sen innbetaling av fellesutgiftene. Gebyret settes til 5 % av utestående ved første gangs purring og 10 % av utestående ved senere purringer.

Seksjonseier/ beboer som skal lade el-bil eller hybridbil i sameiets garasjer, skal selv bekoste installasjon av ladepunkt samt alle kostnader forbundet med dette, med egen elektrisk kurs fra sikringsskap med jordfeilbryter og tilstrekkelig kapasitet. Kursen skal ha en 16 amperes sikring. Egen kontrollmåler for ladepunktet skal bekostes av seksjonseier. Seksjonseier har selv alt ansvar for installasjonen, og vedlikeholdet av denne.

Kontrollmåleren avleses en gang pr. år slik at den enkeltes forbruk kan avregnes. Måleren må kunne avleses av styret.

Seksjonseier skal skriftlig søke styret om å få etablere et ladepunkt, og installasjonen skal foretas av autorisert installatør godkjent av styret.
Sameiet kan, hvis det ikke er tilstrekkelig kapasitet til å lade bilene, nekte å tilkoble flere biler til lading.

Stikkontaktene i garasjene som var ment til motorvarmere, skal ikke kobles til el-biler eller hybridbiler.

§4
VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledninger, og innvendige elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet, eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som levegg, gjerder, boder, platting og lignende som er montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for skader på egen eller andres seksjon eventuelt fellesareal, som måtte være forårsaket av innretningen. Den enkelte seksjonseier har plikt til skriftlig å melde fra til styret om slitasje og skader som omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt. Sameiet skal gis adgang til bruksenheten for ettersyn og vedlikehold.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar.

§5
VEDLIKEHOLDSFOND

Til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen skal det normalt avsettes et beløp som fastsettes i sameiermøte etter forslag fra styret. Avsetningsbeløpet fordeles og innkreves på samme måte som felleskostnadene.
Det ble i ordinært årsmøte 2019 vedtatt avsetning til vedlikeholdsfond på 10 %.

§6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE/LEIERE

Erverv av seksjon og fremleie av bruksenhet skal meldes styret for registrering. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer og to varamedlemmer. Styrets medlemmer og varamedlemmer velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Tjenestetid bør totalt ikke overstige 8 år.
Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Det kan kun velges ett medlem fra en seksjon.

§8
STYREMØTER, STYRETS OPPGAVER M.M.

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, skal styret velge en møteleder.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre en protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Der skal årlig foretas ettersyn av hele bygningsmassen med registrering av slitasje og skader. Disse skal utbedres så snart som mulig. Vernerunde gjennomføres 2 ganger pr. år. Hvert 8. år skal det utarbeides en tilstandsrapport som sendes seksjonseierne.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter seksjonseierne med sine underskrifter i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi styremedlemmer prokura.

§9
ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Møte- og talerett har også styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

§10
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ÅRSMØTENE

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Det ordinære årsmøte skal minst:

behandle styrets årsrapport,
behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
behandle styrets forslag til budsjett
velge styremedlemmer, styreleder og varamedlemmer til styret.
behandle honorar til styret
velge valgkomite

§11
ÅRSMØTETS INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne.

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§12
ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon én stemme.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

endring av vedtektene,

ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,

tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§13
REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§14
FORRETNINGSFØRER O.A.

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer (vaktmester), gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§15
PÅLEGG OM SALG, FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens §38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Seksjoner ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23 skal avhendes etter reglene i § 38, 2. ledd.

§16
HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i årsmøtet som seksjonseier eller fullmektig eller forretningsfører delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§17
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Endringslov til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller etablerte rettigheter stiftet før lov av 16. juni 2017 om eierseksjoner, gjelder reglene i loven så langt de passer.

§ 18
GARASJEPLASSER

Seksjonseierne har enerett til bruk av sin bruksenhet, herunder den eller de garasjeplasser som i henhold til oppdelingsbegjæringen, tinglyst 3. mars 1981, er tillagt den enkelte seksjon, og med de endringer som eventuelt er foretatt pr. 1. mars 2016.

Garasjeplassen eller garasjeplassene er en del av seksjonen og kan ikke på noen måte overdras eller disponeres over uten sammen med seksjonen.
Seksjonseier kan leie ut sin garasjeplass / sine garasjeplasser til seksjonseiere i sameiet.

Utleie av garasjeplass / garasjeplasser skal meldes til styret.

Styret fører register over samtlige garasjeplasser i sameiet. Styret håndhever at bestemmelser om parkering blir etterlevet og kan ilegge gebyr ved overtredelse og eventuelt rekvirere borttauing av biler.

Garasjeplasser som ikke er tillagt de enkelte seksjoner, administreres av styret.

Garasjeplassen skal kun benyttes til parkering av bil/henger. Det er ikkje tillatt å montere utstyr på vegg eller i tak.

§ 19
VALGKOMITÉ

Valgkomiteen velges i ordinært årsmøte for to år og består av tre medlemmer. Komiteen velger selv leder. Medlemmer av valgkomiteen kan ikke velges inn i styret. Minst ett medlem bør ha bakgrunn fra styret. Styret utarbeider forslag til instruks for valgkomite som legges frem og godkjennes av årsmøtet. Styrets leder skal varsle valgkomiteen om dato for årsmøtet to måneder før årsmøtet avholdes.

Instruks for valgkomite

1. *Valgkomiteen skal i sitt arbeid legge vekt på å sette sammen et styre som*

avspeiler sameiets mangfold og å få kandidater fra de forskjellige blokktypene. Komiteen må henvende seg til styret for å få innblikk i hvordan styret arbeider, og hvilke oppgaver alle må bidra til.

2. *Valgkomiteens oppgave er å presentere en innstilling til nytt styre i årsmøtet. Valgkomiteen skal ta kontakt med sittende styremedlemmer for å avklare om disse tar gjenvalg dersom de blir innstilt. Valgkomiteen kan ikke innstille personer fra egen husstand.*

3. *Komiteen lager et oppslag med etterspørsel etter kandidater.*
Oppslaget henges på tavlene i oppgangene og sendes styret slik at det kan sendes ut i e-post til alle seksjonseierne.

4. *Når fristen for å søke er ute, må komiteen ta kontakt med den enkelte for en prat. Valg av kandidater til innstillingen gjøres.*

5. *Valgkomiteens innstilling skal være ferdigstilt i god tid før innkalling til årsmøte skal sendes ut. De som foreslås skal være forespurt og ha sagt seg villig til å stille til valg. Seksjonseierne kan fremme benkeforslag på andre kandidater enn innstillingen fra valgkomiteen. Kandidatene skal være forspurt i forkant.*

HUSORDENSREGLER

Ullernparken Boligsameie

Husordensregler
for

Ullernparken Boligsameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 27. mai 1982 med endringer i 1986, 1991, 1995, 2005,2011, 2014, 2015, 2017, 2018 og 2022

Vi er et sameie med folk i ulik alder og livssituasjon. Vi vil derfor ta hensyn til hverandre så godt det lar seg gjøre, unge og gamle, uansett om man bor alene eller har familie med barn og/eller dyr.

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og leietager/besøkende. Alle nye beboere skal skriftlig bekrefte at husordensreglene er mottatt og akseptert. Ved utleie plikter eier skriftlig å informere forretningsfører/ styret om utleieforhold og navn på leietaker.

    - Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er helt vesentlig for å bidra til et godt bomiljø.

    - Meldinger fra styret om tillegg og/eller endringer av husordensregler er å betrakte som midlertidige husordensregler inntil de eventuelt vedtas på påfølgende sameiermøte.

    Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

2. Bil- og motorsykkelkjøring på gangveien er kun tillatt ved møbel-/syketransport. Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene. All kjøring på gangveiene og i garasjene **må skje med stor aktsomhet**. Det bør benyttes lys, og farten bør holdes under 15 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet. Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester. Bilvask i garasjene bør ikke forekomme.

    - Håndverkere kan kjøre til inngangen for av- og pålessing og deretter sette kjøretøyet på anviste plasser. Dette er seksjonseiers ansvar.

3. **Håndtering av avfall:**

Hver husstand er forpliktet til å følge reglene for utvidet kildesortering innført av Oslo kommune, Renovasjonsetaten. Matavfall skal i grønn pose, plastemballasje lilla pose og restavfall i vrengt handlepose. Posene knyttes godt igjen med dobbeltknute og kastes i restavfallscontainer i søppelrommet.

Restavfall fra husholdningen:

- Kastes i søppelrommet umiddelbart. Det er ikke tillatt med mellomlagring i fellesarealene.

Glass og metallemballasje:

- Avfallsmottak ved Ullern allé 41 (baksiden av butikken) eller i krysset Ullern Allé – Ullern Gårds vei.

Aviser og annet papiravfall:

- Kastes i egnede papircontainere i søppelrommet.
- "Vennligst ikke reklame"-klistremerker fås i Post i butikk (Ullern allé 41).

Spesialavfall:

- Leveres på nærmeste miljøstasjon (Shell ved Bjørnsletta) eller Smestad Gjenvinningsstasjon.

Elektrisk avfall:

- Må ikke kastes i sameiets container sammen med restavfallet. (Elektriske forhandlere har plikt til å ta imot dette.)

4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i klosettet.
Sluket på bad må holdes rent og åpent.

- Boring og bruk av annen støyende redskap er forbudt etter klokken 17.00 på hverdager mandag- fredag, etter kl. 15.00 lørdag. Når det utføres rehabilitering og store oppussingsarbeider skal dette gjøres mellom kl. 08.00 og kl. 17.00 i tiden mandag tom fredag. På søndager og andre helligdager må ikke støyende redskap anvendes.

- Ved omfattende oppussing og ved inn- og utflytting, skal ikke heisene benyttes til frakt av bygningsmateriell og tunge kolli. Skade som skyldes uaktsom bruk vil kunne bli viderefakturert seksjonseier.

- Legging av fliser og parkett på gulv må skje etter gjeldende forskrifter for å unngå støy og trinnlyd til naboseksjonene.

- Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner, må ikke foretas. Ved innvendige endringer som krever bygningsmyndighetenes og/eller brannvesenets godkjennelse, skal slik godkjennelse dokumenteres for styret før arbeidet igangsettes.

Det må ikke foretas endringer som kan bli til ulempe for naboene.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

5. Dyr som er til ulempe for andre naboer, må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunder på sameiets boligområde skal skje ved at hunden føres i bånd på alle gangveier og gressplener. Hunder skal føres i bånd i alle trappeoppganger og garasjeanlegg. Hunden må ikke gjøre fra seg ved barnas lekeplasser. Hundeekskrementer må straks fjernes med pose, som knyttes og legges i oppsatte hundelatriner på området.

6. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene.

    - Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det gjøres spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylytt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

8. I de blokkene der det er heis, er beboerne pliktige til å følge heisleverandørenes brukerinstruks.

    NB: Heisdørene må ikke holdes åpne ved å skygge for det elektroniske øyet. Det kan medføre at heisen stopper. (En slik stopp koster 5 000 – 10 000 kroner, som vil bli belastet den beboeren som er ansvarlig for stoppen.)

    - Seksjonseier skal sørge for at dette overholdes av håndverkere og leverandører.

    Heller ikke det elektroniske øyet ved garasjeportene må blokkeres, da dette påvirker åpning/lukking av portene.

9. Taklukene på toppen av hvert trappehus skal bare åpnes og lukkes av vaktmester i forbindelse med inspeksjon og vedlikehold. Ellers skal lukene ifølge brannforskriftene alltid være lukket.

10. Dreneringsslanger fra bunnen på terrassetrauene skal vende innover så overløpsvann ledes via vannrennen og ned avløpsrøret. Seksjonseier er ansvarlig for at avløpsrøret for vann fra terrassen ikke tettes av løv, is o.a. Ved større snøfall skal terrassene så vidt mulig ryddes for snø, is o.a.

10. Til å utføre oppussing og rehabilitering av våtrom, bad og elektrisk anlegg pålegges seksjonseier å bruke håndverkere med norsk autorisasjon. Alt arbeid med våtrom og bad skal være i henhold til gjeldende forskrifter og ny våtromsnorm. Seksjonseier må sørge for å få utstedt våtromssertifikat/-garanti.

11. Teppebanking på terrassene og balkongene bør søkes unngått. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene.

12. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler plasseres i garasjen på

beboernes plass og sportsutstyr o.l. i bodene. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

14. Enhver som slipper ukjente inn i oppgangen, plikter å kontrollere at vedkommende har et legalt ærend.

15. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger.

    - Oppsetting av antenner, herunder parabolantenner, kan godkjennes av styret, såfremt de plasseres slik at de ikke er synlige utenfra og fra naboene.

    - I Ullernparken BS tillates å sette opp markiser kun over terrasser/verandaer. Det tillates ikke å montere markiser over andre vinduer. Markise skal være ensfarget eller stripete i nøytrale farger og skal matche byggets gjeldende fasade.

    - Det gis mulighet for å endre utearealet for de som har utgang til terrasse på bakkeplan.

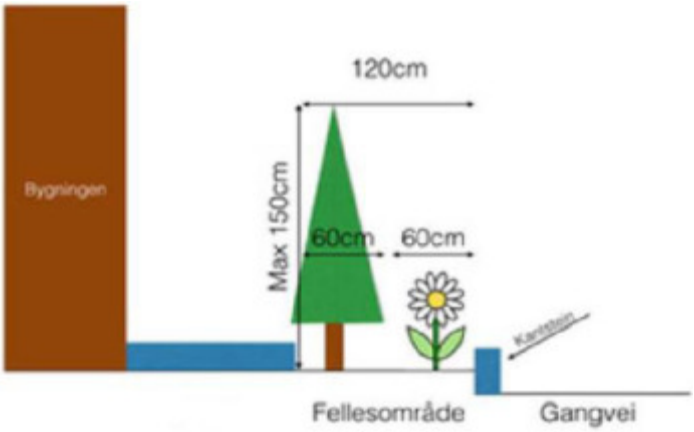
    - Det må sendes en skriftlig søknad til styret med gode tegninger som viser materialvalg og planløsning.

    - Alt fra og med yttervegg er fellesområde. Vedrørende de siste 120 cm før gangveien gjelder følgende:

        - Felles området kan beplantes med skjermede vekster på inntil 150 cm høyde og max 60cm dybde. Disse plantes i bakkant, nærmest bygningskroppen.
          Kostnaden knyttet til etablering, vedlikehold og replanting bæres av den enkelte seksjonseier.

        - De øvrige 60 cm nærmest gangvei skal bevares for lavere vekster som vår- og sommerblomster.
          Kostnaden knyttet til dette dekkes av fellesskapet.

- Eventuell utvidelse av platting gjøres i samme høyde som den opprinnelige. Dybden tilpasses terrenget i hvert enkelt tilfelle.



16. Gjeldende regler og forskrifter for bruk av fyrverkeri skal følges, og det er forbudt å sende opp fyrverkeri fra terrasser og altaner samt mellom blokkene.

17. Det må vises hensyn ved fôring av fugler (dyr) på terrassene, da det blir mye søl som både sprer seg til naboene og tiltrekker seg mus og rotter.

ORDENSREGLER FOR HUNDEEIERE I ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE

Det er hyggelig med så vel hund som katt innenfor vårt sameie, men eieren/eierne må være seg sitt ansvar bevisst og ta hensyn til andre beboere.

1. Det er tillatt å holde hund.
2. Anskaffelse av hund skal meldes til styret.
3. Hunder skal bære halsbånd med eiers telefonnummer.
4. Ved lufting og turgåing **skal hunden føres i bånd** på alle sameiets gangveier og gressplener, i oppgangen, i heisen og i garasjeanlegget. Hunden skal holdes vekk fra barnas oppsatte lekeplasser. Hunden må ikke gjøre fra seg i garasjeanlegget.
5. Hundeekskrementer må fjernes og kastes i søppelkassene.
6. Sand og søle som hunden trekker med seg inn i oppgangen/heisen, må fjernes av eieren. I sølete vær bør hundens poter tørkes før hunden føres inn i oppgangen/heisen, av hensyn til de andre beboerne.
7. Hunder som ligger hjemme alene og bjeffer/uler over lengre tid, kan etter nærmere vurdering av styret forlanges fjernet. Hunder skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne.
8. Videre forplikter styret seg til å følge opp eventuell klage overfor hundeeier. Har forholdene ikke bedret seg etter 3 - tre - skriftlige advarsler, vil eieren måtte kvitte seg med sin hund.

Ovennevnte regler er sammenfallende med Generallunden Boligsameies ordensregler for hundehold, og gjelder derfor også for deres gangveier og gressplener.

Det minnes om generell båndtvang i Norge mellom 1. april og 20. august.

STYRET

- **Informasjon til sameiere ved rehabilitering av leiligheter, og eventuelt reparasjon av andre bygningsmessige skader.**

Ved rehabilitering av leiligheter gjelder følgende:

All rehabilitering skal varsles styret i god tid før arbeidet starter

- Varselet skal inneholde:
  - Navn og organisasjonsnummer på de firmaene som engasjeres
  - Forsikringsattest fra utførende firma/håndverkere
  - En plan som viser når arbeidet starter og når det skal være ferdig

Husordensreglene skal legges frem for de firmaene som benyttes slik at de er informert om når det er lov å holde på med støyende arbeider i sameiet.

- For innleid hjelp og håndverkere er tillatt tid for arbeid i sameiet: 08:00 – 17:00
- Enkel oppussing som utføres av oss som bor i sameiet kan skje i tidsrommet 08:00 – 21:00, men det er kun lov å bruke støyende maskiner frem til 17:00

Eventuelle endringer på planløsning er søknadspliktig og sendes til styret for godkjenning før arbeidet starter.

Søknaden skal inneholde:

- Plantegninger med en beskrivelse av hvilke arbeider som skal utføres
- En punktvis beskrivelse som viser hvordan tekniske løsninger, skal gjennomføres

Elektriske arbeider

Alt elektrisk arbeid skal utføres av autoriserte elektrikere som på forhånd er meldt inn til styret. All omlegging av kabler til og fra sikringsskap skal være skjult. Det betyr at det er ikke lov å legge kabler synlig i våre fellesområder uten styrets forhåndsgodkjenning.

Hold orden

Bygningsmateriell og annet utstyr skal oppbevares inne i leiligheten. Det er ikke lov å oppbevare, mellomlagre eller plassere noen ting i fellesområdene. Søppel skal ikke oppbevares i garasjer eller fellesområder. Ta kontakt med styre for mer informasjon om leie av kontainer og søppelhåndtering.

Informasjonsplikt:

Husk å informere dine naboer godt om prosjektet i forkant og underveis

- Bruk oppslagstavlene
- Få dine naboers telefonnummer slik at du kan varsle pr SMS i god tid før spesielt støyende arbeider utføres.
- Oppdragsgiver skal sørge for at naboer, spesielt nabo i etasjen under blir varslet, og tar bilder av tak og vegger. Dette er spesielt viktig hvis det skal utføres boring ifm med flytting av sluk, legging av nye vann/avløpsrør i gulv etc.
- Seksjonseier må sørge for å få utstedt våtromssertifikat etter rehabilitering av bad.

Bakgrunn

I og med at vi eier bygningsmassen sammen og deler vegger og tak med hverandre er det viktig at vi tar hensyn. Arbeider som utføres i en leilighet påvirker naboene og skader og uhell kan oppstå. Vi må derfor sørge for at når vi pusser opp og gjør endringer at vi har forsikringer som dekker eventuelle uforutsette ting som dukker opp. Vi må derfor alltid bruke godkjente og profesjonelle firma/håndverkere. Vi må alltid be om forsikringsattest fra utførende firma/håndverkere, og sende kopi til styret, så styret/oppdragsgiver vet at firma/håndverkere er i stand til å møte finansielle krav hvis skader på 3. person skulle oppstå.
Hvis det mot formodning skulle oppstå bygningsmessig skader ifm rehabilitering eller av andre årsaker, skal dette meldes direkte til styret, som vil følge skadesaken videre.
Ved skade trenger styret følgende opplysninger:

- Navn, adresse, telefon, E-mail til skadelidte
- Skadedato
- Beskrivelse av skadeomfang
- Hva er gjort for å begrense skadeomfang
- Annen nyttig informasjon

REHABILITERING/ OPPUSSING AV LEILIGHET
Dette skjemaet må fylles ut og sendes styret før igangsetting av arbeider.

SEKSJON NR. : EIER:

OPPSTARTS DATO: ANTATT SLUTT DATO:

RØRLEGGERARBEIDER / FLYTTING AV VÅTROM
UTFØRENDE FIRMA – NAVN OG ORG NR. - AUTORISASJON

BESKRIVELSE AV ARBEIDER SOM SKAL UTFØRES

ELEKTRIKERARBEIDER
UTFØRENENDE FIRMA – NAVN OG ORG. NR. - AUTORISASJON

BESKRIVELSE AV ARBEIDER SOM SKAL UTFFØRES

Dato:

Signatur eier

2022

BOLIGBLOKK - FERDIGATTEST - 1984

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 68 30 40

OV/LO

KOPI

Oslo, den 13.juni 1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.28/bnr.1031, Ullern alle 109, 111, 113, 115, 0381 Oslo 3

Journalnr. 79/4524

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
3.5.84

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Øvre Ullern Byggeselskap,v/M. Mathiesen, Øvre Ullern p.å., 0311 Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Ansvarshavende
Sjef.ing. John Mejlænder-Larsen, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

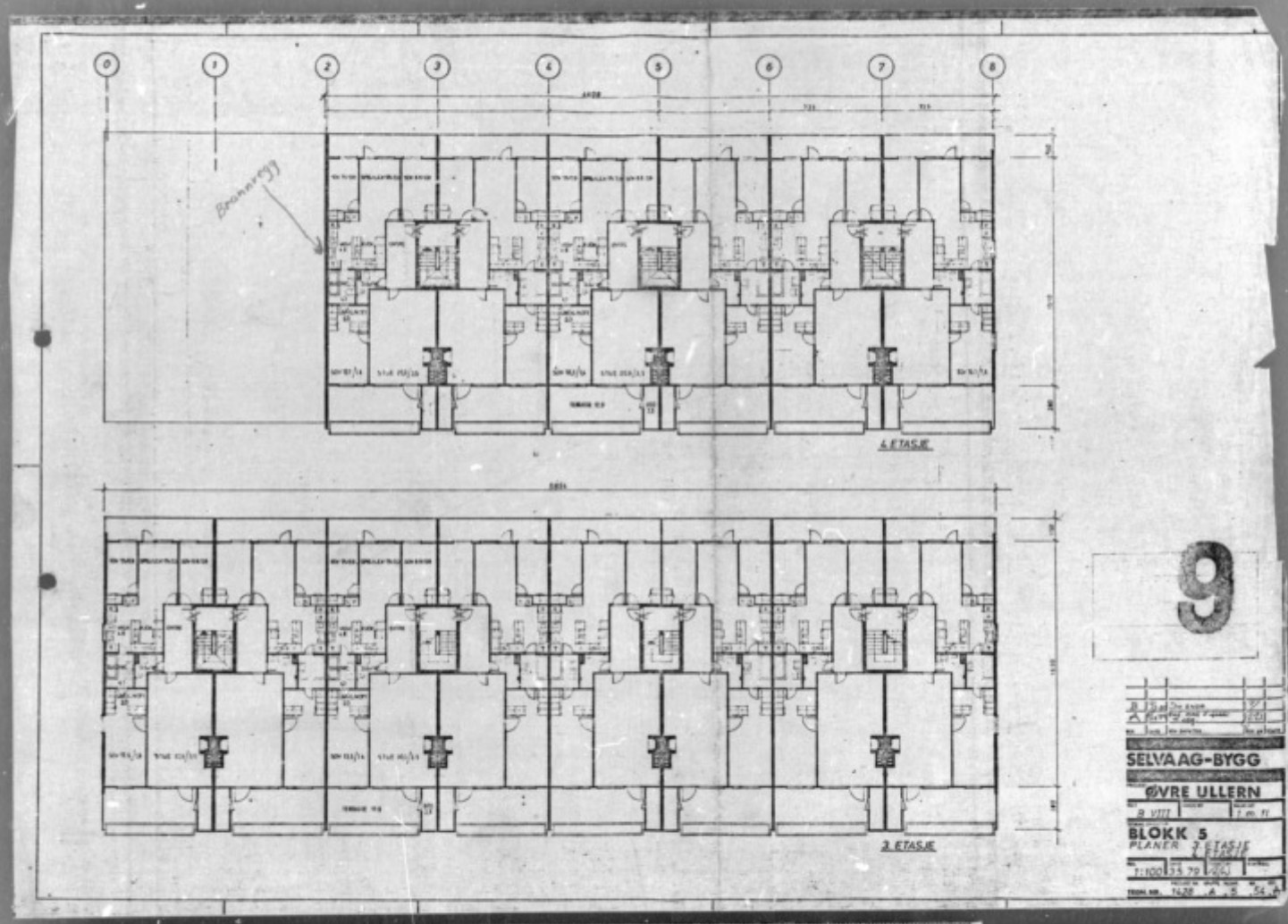
For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Blj. o 15 ANDVORD. 3000.

PLAN 3-4 ETG - 1979



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

REGULERINGSKART



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

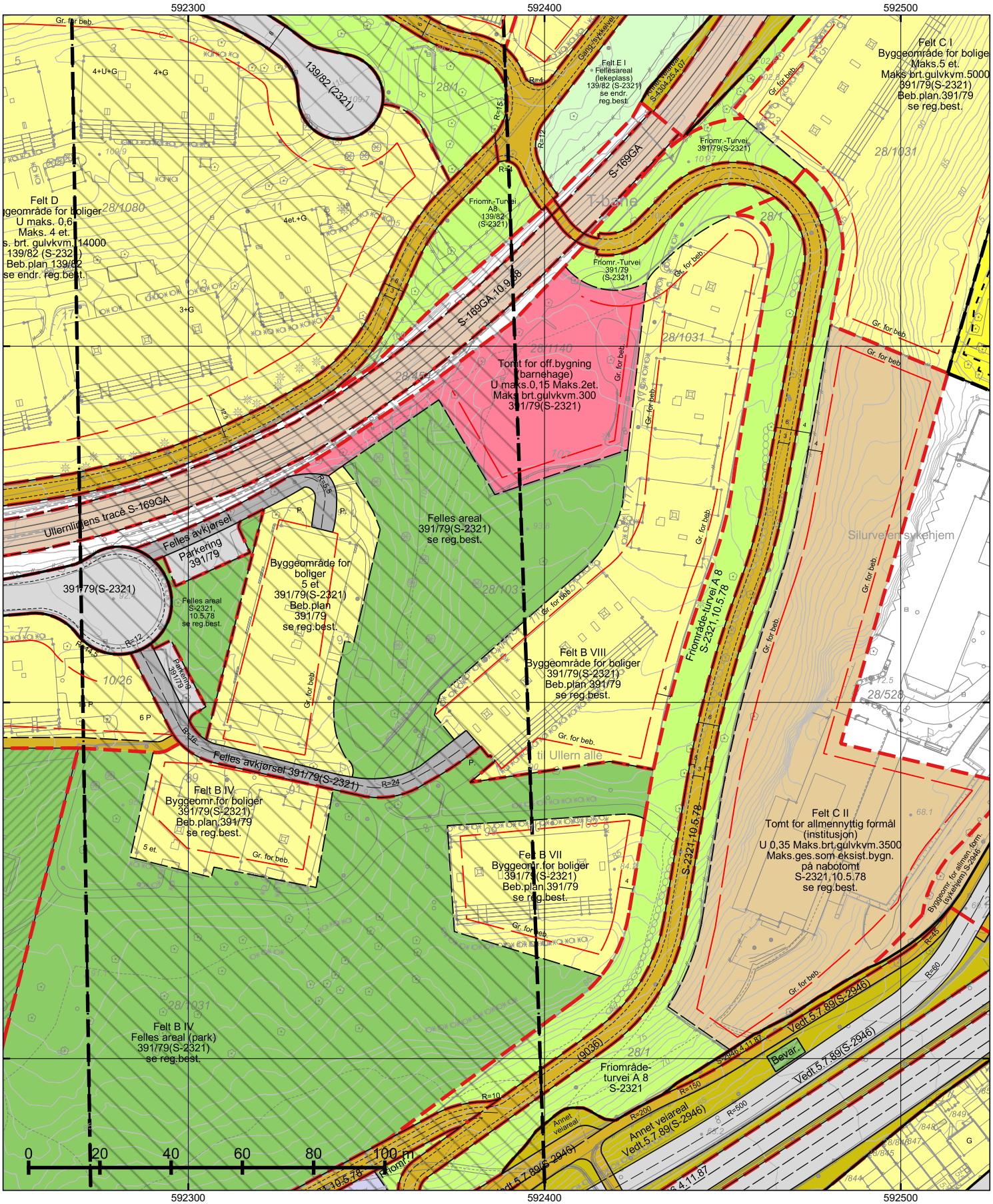
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142727/ 86511788
Adresse: ULLERN ALLÉ 113
Gnr/Bnr: 28/1031
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004154
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

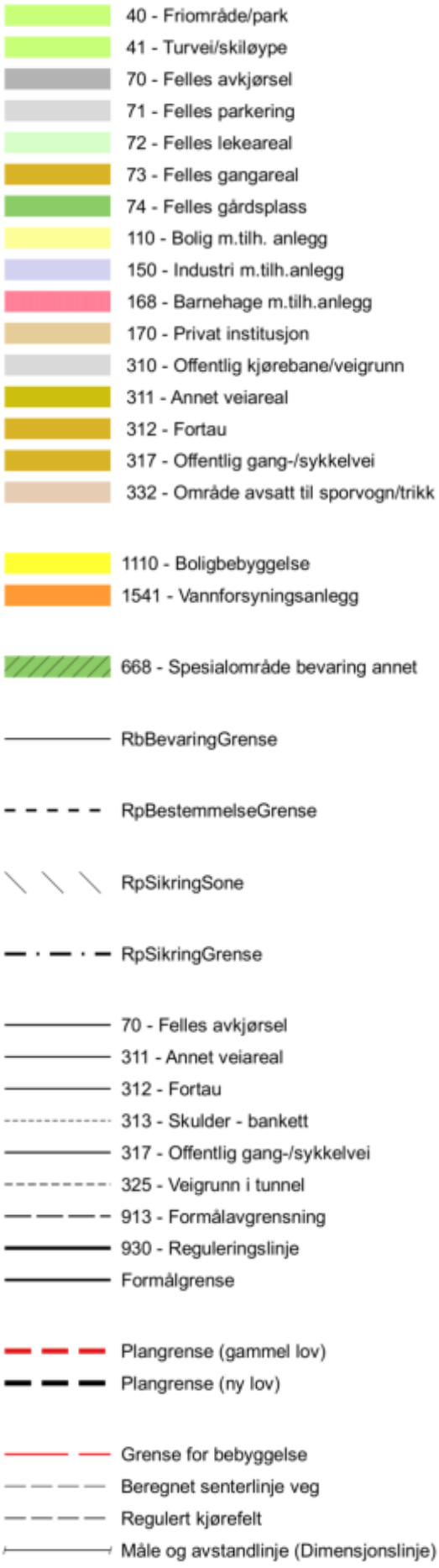
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

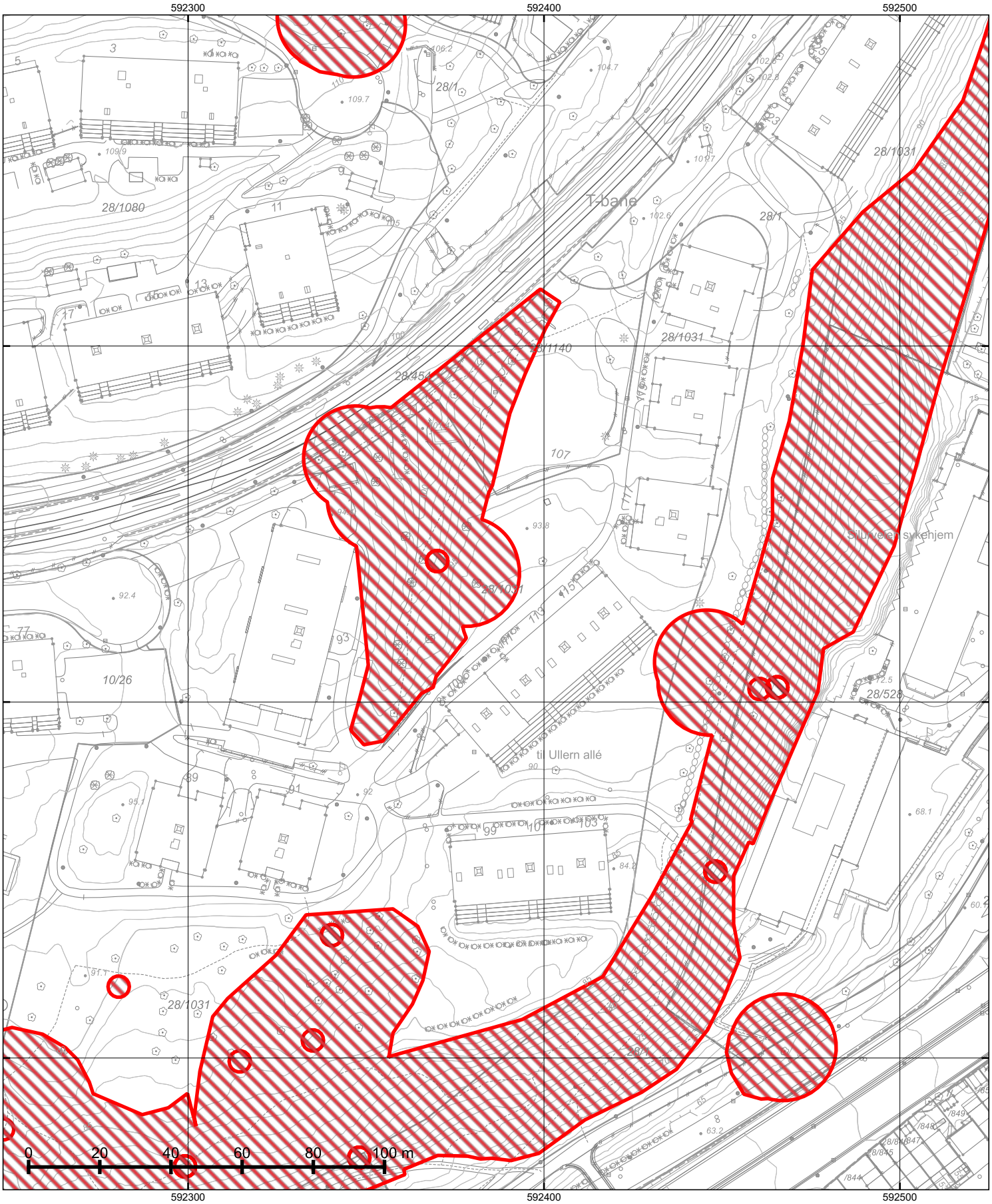
PlottID/Best.nr: 142727/ 86511788
Adresse: ULLERN ALLÉ 113
Gnr/Bnr: 28/1031
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004154
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

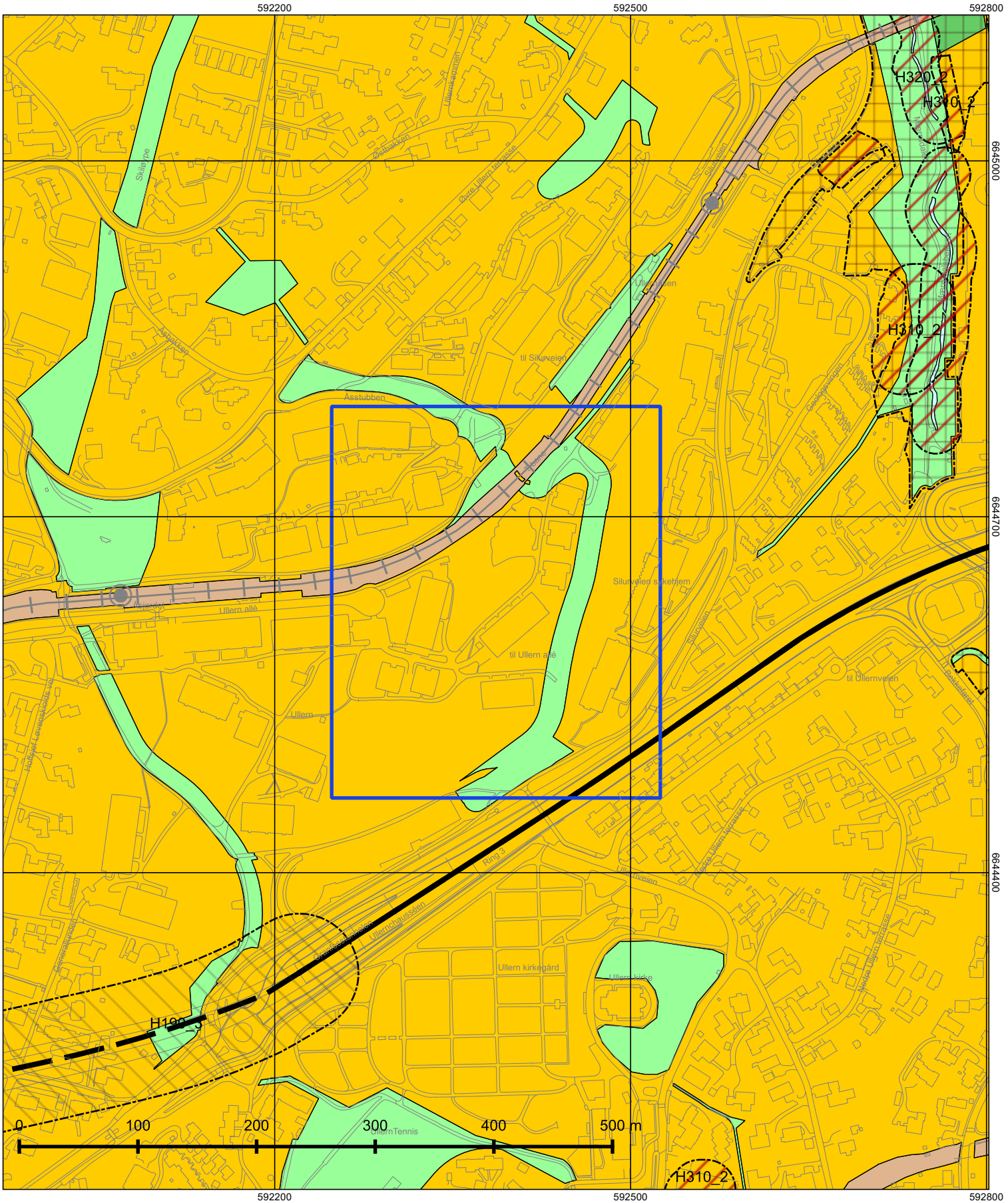
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142727/ 86511788
Adresse: ULLERN ALLÉ 113
Gnr/Bnr: 28/1031

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004154
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142727/86511788
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004154

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sigrid Øvrum
ULLERN ALLÉ 113

Dato: 09.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511788
8510380

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 1031

Vi viser til bestilling av 20250509 for ULLERN ALLÉ 113.

GNR. 28 BNR. 1031

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.01.1981.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

41322 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

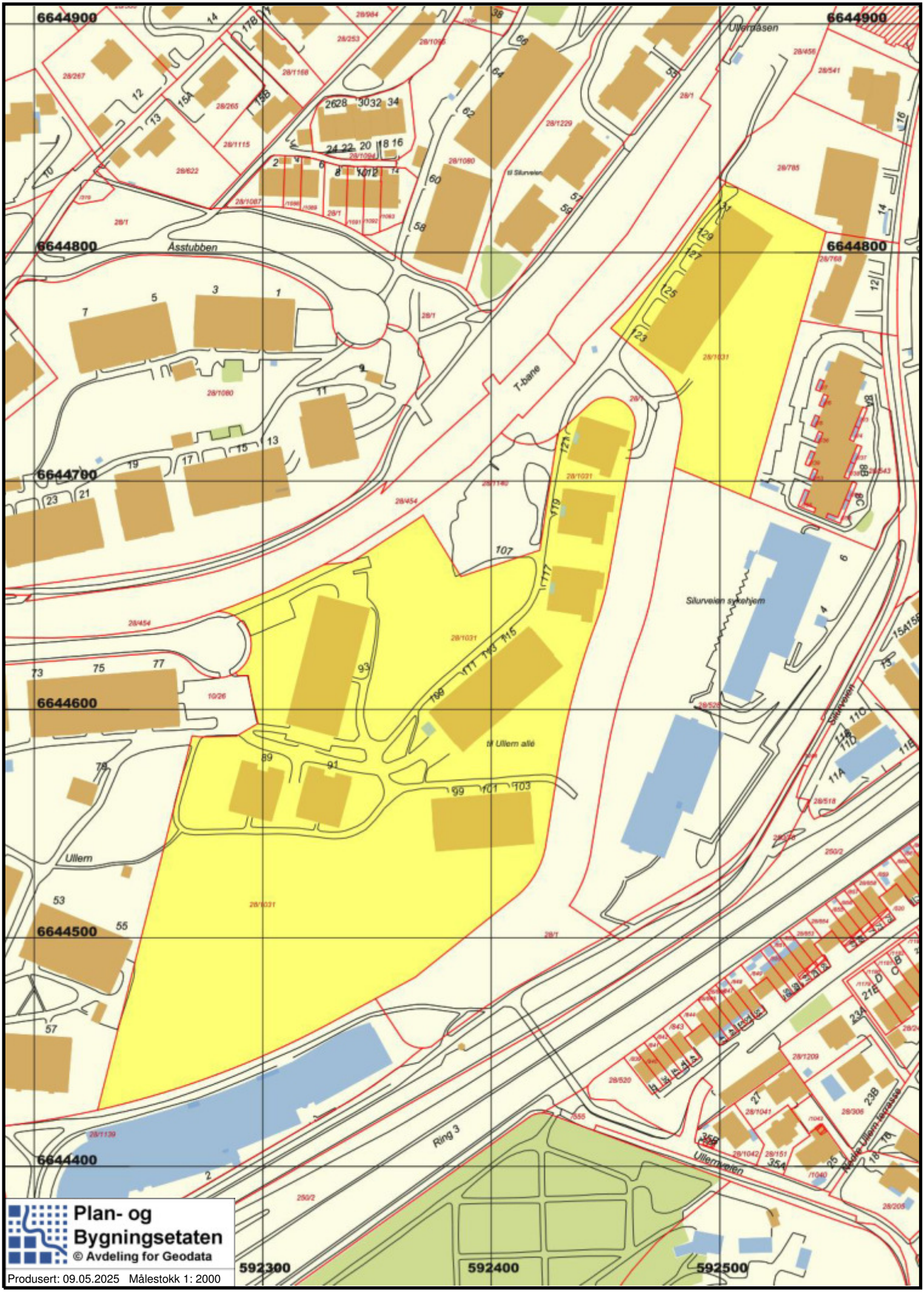
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6644900
6644800
6644700
6644600
6644500
6644400
592300
592400
592500
Asstubben
T-bane
til Ullern allé
Silurveien sykehjem
Ullern
Ring 3
Ullernveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.05.2025 Målestokk 1: 2000

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Ullern allé 113
Gnr. 28 Bnr. 1031 Snr. 114 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0355

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Sigrid Øvrum

Telefon / Mobil: / 46 45 17 15

E-post: sigrid.ovrum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater