PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

ULLERN ALLÉ 125

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest

Seksjonering

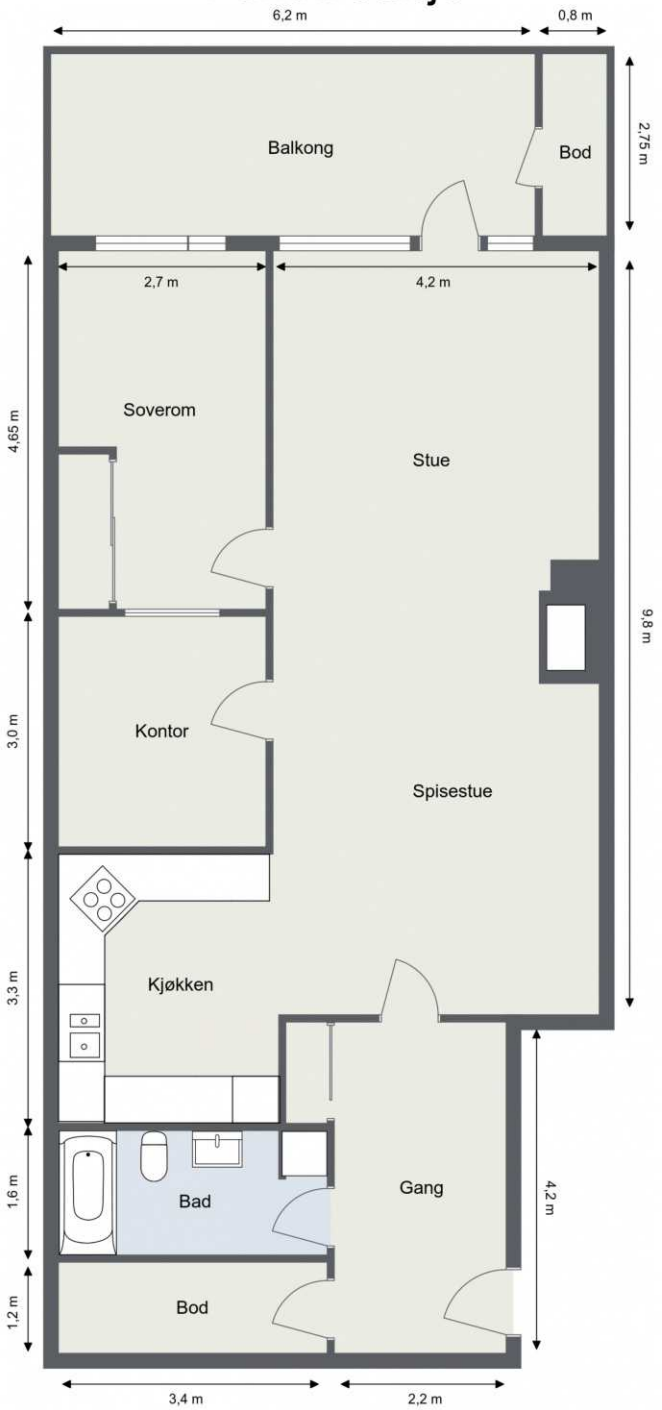
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ullern alle 125

1 underetasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 1 underetasje.
Ullern alle´ 125
0381 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall **TG**

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 24/06/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:28, Bnr: 1031
Hjemmelshaver:	Ragnhild Ingeborg Theiss.
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1981
Tomt:	41.322 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ragnhild Ingeborg Theiss.
Befaringsdato:	16.06.2025.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:
Opparbeidede fellesarealer med bl.a. lekeplass, diverse beplantning og asfalterte veier til oppgangene.

OM BYGGEMETODEN:
Støpt armert betong, antatt fundamentert til fast grunn.
Hovedbærekonstruksjoner i støpt betong.
Teglsteinsfasader og utfyllende vegger i bindingsverk med panel.
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/folie.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår velholdt og med normal brukkslitasje ihht alder.
For nærmere opplysninger, les videre i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet, vedovn i stuen og elektriske panelovner.
Lagring: bod i leiligheten, på balkongen, samt i 1 og 2 underetasje. Disse er merket 4.
Parkering: medfølger plass i felles garasje i 2 underetasje.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.
Dørcalling.

DOKUMENTKONTROLL:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattest.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: fliser på badet og over kjøkkenbenkene.
Øvrige overflater av slette, malte og tapetserte plateoverflater.
Skyvedørsgarderobe på soverommene og i gangen.
Tak: slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet. Øvrige overflater av 3- stavs eike parkett.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen opplyste.

FELLESKOSTNADER:

Se salgsoppgaven.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 underetasje	94			15	90	4
Bod i 1 underetasje		2				
Bod i 2 underetasje		3				
Bod på balkong		2				
SUM BYGNING	94	7		15	90	4
SUM BRA	101					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bod, stue med åpent kjøkken og 2 stk soverom.

BRA-e:

Boder i 1 og 2 etasje, samt balkongen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
Leiligheten disponerer boder i underetasjene.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

Rom inntil kjøkkenet tilfredsstiller ikke dagens krav til godkjent soverom.
Oppholdsrom skal ha vindu med krav om at rommets lysflate dekker minimum 10% av bruksarealet.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

24/06/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri.
Innredningen har slette fronter og 3 stk skapdører.
Brystningsvegg av glassbyggerstein for adskillelse av vaskemaskin/tørketrommel.
Innfelt speil over badekaret og servanten.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Bad fra 2004, i følge forrige salgsoppgave.
Badet fremstår velholdt, uten behov for strakstiltak.
Overflateriss i servanten.
Ikke kontrollert bak kabinett og vaskemaskin/tørketrommel.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.





Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser.
Innkasset og flislagt badekar med 1- greps blandebatteri.
Vegghengt dusj.

Merknader: Terskelhøyden er målt til 5 mm.
Ihht dagens forskrifter og normer skal minimum terskelhøyde være 15 mm.
Gulvet under badekaret har lavere nivå enn resten av badegulvet. Ca 20 mm.
Ikke kontrollert under badekaret og vaskemaskinen.
Det er målt 10 mm fall på 2600 mm lengde.
Ihht dagens forskrifter og normer skal det være fall på min. 1:10 på hele gulvet.
Ikke mulig å kontrollere fall under badekaret pga fremkommelighet.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2004.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.





Sluk under innkasset badekar.
Ukjent type.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Ikke mulig å kontrollere sluket fullstendig pga vanskelig fremkommelighet.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, pga vanskelig fremkommelighet.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca 2004 og ukjent år.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke og overskap.
Profilerte fronter, glassfelt og dempefunksjoner.
Laminerte benkeplater med metalliske i frontene.
Stålvask med skyllekum og 1- greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp.
Ventilator med kullfilter.

Merknader: Kjøkken fra 2004, i følge forrige salgsoppgave.
Oppgradert i 2010 hvor bla komfyren ble flyttet.
Innredningen fremstår velholdt og med normal bruksslitasje iht alder.
Det anbefales installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen.
Krav om dette kom i henholdsvis 2018 og 2010.
Estimert kostnad er 12.000,-

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 25 mm.
Det er målt 20 mm avvik i stuen, kjøkken og soverommet, samt 25 mm i gangen.
Dører av formpresset tre med profilerte fronter og glassfelt.
Høyder i leiligheten: bad - 2.30 m.
Øvrige rom - 2.39-40 m.

Merknader: Dør til gang og soverommene subber mot terskelen og bør justeres.
Det er fremlagt dokumentasjon på installasjon av ildsted/ovn i stuen. Datert 2018.
Det anbefales kontroll av ildsted minst hvert 4 år.
Etasjeskille: avvik på oppimot 25 mm.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjellene kommer av.
Det er registrert noe knirk i gulvene enkelte steder.



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Horisontalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre.
3- lag energiglass og datostemplet 1980 og 1999. 2- lag isolerglass på balkongdøren.
Ytterdør av massiv tre med slette, malte fronter.
Sikkerhetslås og Kikkehull. Ukjent alder.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - rw 38 db.

Merknader: Vindu på soverommet er hard å lukke.
Utover dette er vinduer og dører funksjonstestet tilfredsstillende.
Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20-40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sydøstvendt balkong på 15 m².
Utkraget betongkonstruksjon.
Langsgående blomsterkasse av betong fungerer som rekkverk.
Håndløper av stål er montert ytterst på blomsterkassen.
Skillevegger av betong.
Bod på 2.2 m² med dobbel stikkontakt på veggen.
Enkel stikkontakt utvendig på ytterveggen.



Merknader: Det er målt 5 mm fall på hele lengden. Det er målt 60 mm fall fra yttervegg til renne.
Sluk er plassert ved nabo balkong.
Det er målt 15 cm opp til underkant blomsterkasse og 59 cm opp til blomsterkasse, samt 22 cm opp til stål håndløper.
Høyde til overkant håndløper er målt til ca 28 cm.
Ihht TEK 17 skal minimums rekkverkshøyde og avstand til håndløper være henholdsvis min 1.0 meter og maks 10 cm.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 2004, byggeår og ukjent år.

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.



Synlige vannledninger/rør av kobber og rør i rørsystem(plast).
Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekranen er plassert i skap på kjøkkenet. Se bilde over.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Ukjent alder på avløpsrør.
Vannrør av kobber har en anbefalt brukstid på 50 år.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Felles beredere antas å være i underetasjen.
Ikke besiktiget.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via veggventil i stuen òg lufteventiler i alle vinduene.
Oppdriftsventilasjon med tilluftsspalte under døren på badet.
Ventilator med kullfilter på badet.

Merknader: Avtrekks ventilasjonen på kjøkken og bad, tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 32 ampere og 6 stk kurser.
Jordfeilbryter til kurs til badet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse
og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	Ikke tilstrekkelig fall på hovedgulvet og høyde på terskelen ihht dagens forskrifter og normer.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert antatt levetid. Manglende dokumentasjon.
3.1	Andre rom
	Etasjeskille; gis på bakgrunn av standardens krav til godkjente måleavvik.
4.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene og balkongdør har passert over halvparten av antatt levetid.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For lav rekkverkshøyde og for stor avstand til håndløper ihht dagens krav og forskrifter.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende dokumentasjon. Overflateriss i servanten. Gjenstående levetid på vann og avløps rør fra byggeår.
6.3	Ventilasjon
	Ikke tilfredsstillende avtrekks ventilasjon i leiligheten ihht dagens krav og forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250079

Selger 1 navn
Ragnhild Ingeborg Theiss

Gateadresse
Ullern allé 125

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: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 9

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

Document reference: 183250079

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I slutten av 2022 ble badet i leiligheten over renovert, i forbindelse med renoveringen pigget håndverker seg igjennom en liten del av taket på badet mitt. Dvs. det ble et lite hull i taket og falt ned litt sementpuss. Det ble ingen skader på vann eller avløpsrør, og skaden ble utbedret av utførende håndverker. Ikke vært noe problem siden.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet blandebatterier på badet ca. 2020

Arbeid utført av: Golden Byggeservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

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: Installert vegglamper ca. 2017

Arbeid utført av: Røa Elektriske

Filer

PRODUKTINFO VNR 1400283.PDF

PRODUKTINFO VNR 1400275.PDF

1NELFO_Samsv_risikov_og_sluttk_sign_av_SF.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

Document reference: 183250079

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det var noen sprekker i gulvet på terrassen/sement som hadde løsnet, dette ble utbedret av vaktmester i sameiet i 2024
Arbeid utført av	Vaktmester

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

Beskrivelse	Tilstandsrapport på Sameiet utført i 2024

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

Beskrivelse	En sjelden gang iblant kan det piple noe vann ut av pakningen nederst på kranen på kjøkkenet

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forliksklage, kjennelse om innsynssak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 183250079

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble observert skjeggkre i en blokk helt på andre siden av sameiet.

Document reference: 183250079

Tilleggskommentar

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: 183250079

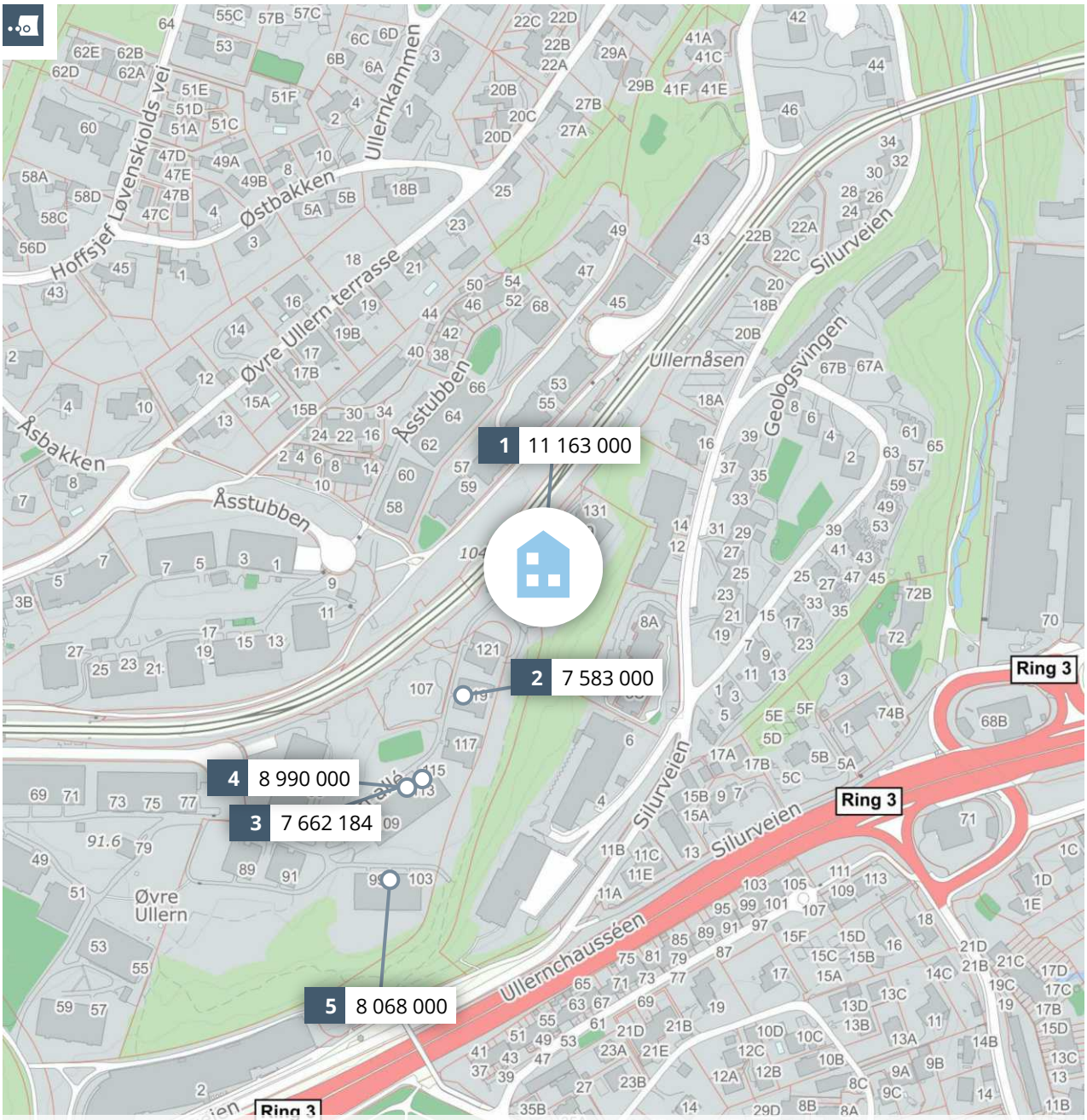
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Ingeborg Theiss	cac98b1304a06b437c979 6478b9741ec4cc905d2	15.07.2025 15:24:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250079

- 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

ULLERN ALLÉ 125

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 31.07.2025

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: Fridtjof Sparbo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ullern allé 125, 0381 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 28 BNR 1031 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØRNSLETTA

Verdivurdert til

6 900 000

134 000	7 034 000	74 830
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	4 835
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

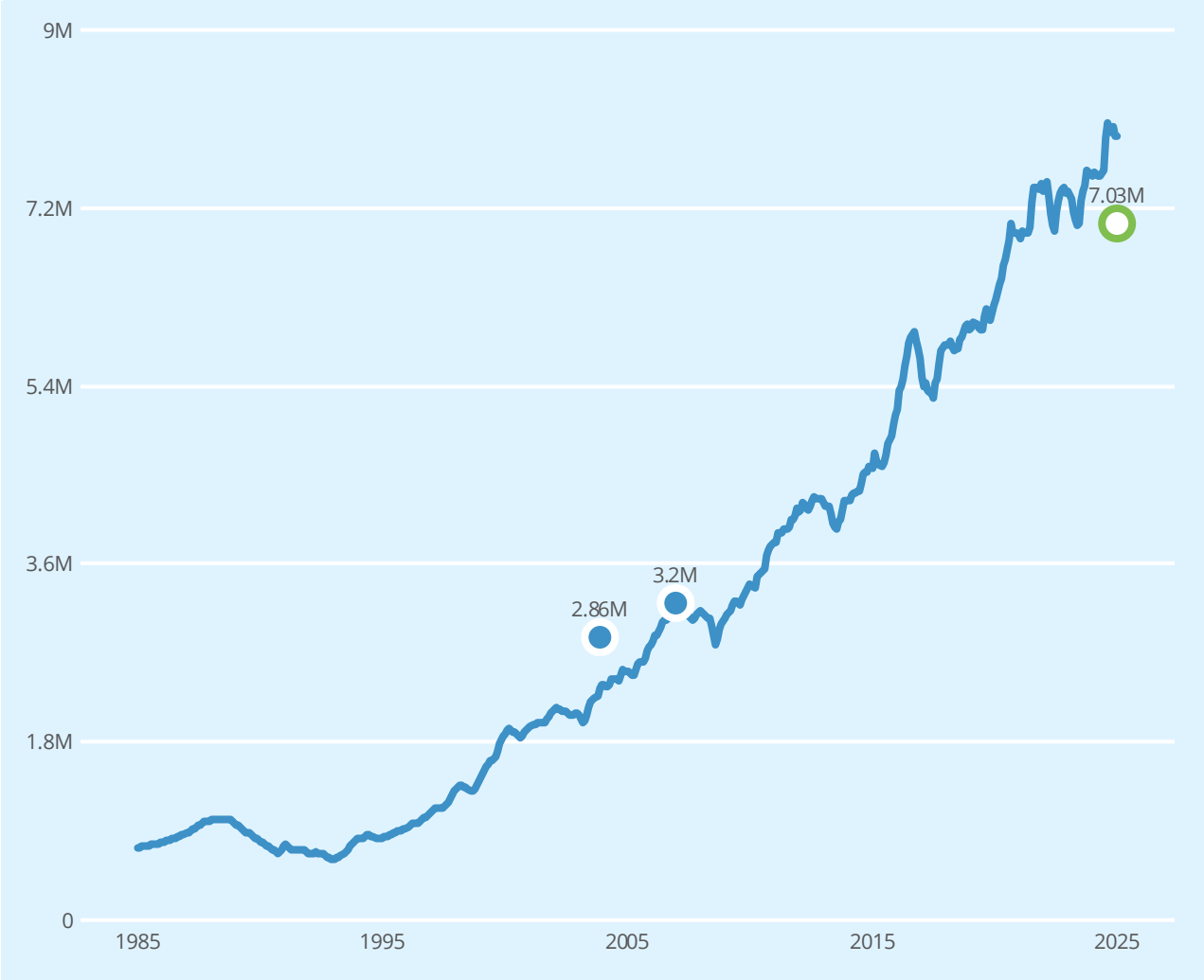
Sammenlignbare salg i nærområdet

	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 119									
	69 m²	1981	1. etg	2 sov	14.01.2025	7 490 000	**7 550 000**	33 000	7 583 000	**109 899**
3	Ullern allé 115									
	113 m²	1981	1. etg	2 sov	30.06.2025	7 890 000	**7 500 000**	162 184	7 662 184	**67 807**
4	Ullern allé 113									
	99 m²	1981	4. etg	2 sov	27.05.2025	8 990 000	**8 850 000**	140 000	8 990 000	**90 808**
5	Ullern allé 101									
	120 m²	1981	1. etg	1 sov	16.06.2025	7 900 000	**7 900 000**	168 000	8 068 000	**67 233**

Lys leilighet på 94m² med peis, garasjeplass og stor balkong med nydelig utsikt mot fjorden. Rikelig med lagringsplass.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

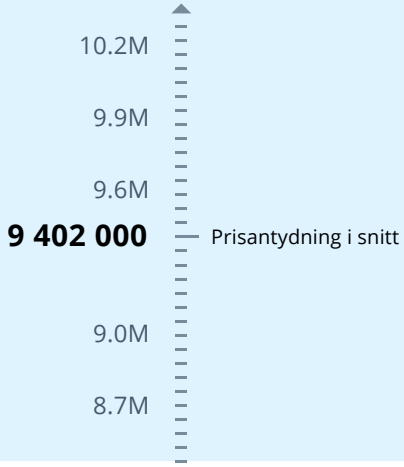
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.04.2007	17.04.2007	15.10.2007	3 400 000	3 200 000	-	3 200 000	2
19.02.2004	23.02.2004	25.03.2004	2 950 000	2 850 000	14 697	2 864 697	
22.01.2004	06.02.2004		2 500 000	2 500 000	-	2 500 000	
21.01.2004		21.01.2004	-	1 780 000	-	1 780 000	3
20.12.1984		20.12.1984	-	765 000	-	765 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

3 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

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
112
dager

Leiligheter solgt i BJØRNSLETTA grunnkrets siste 3 mnd

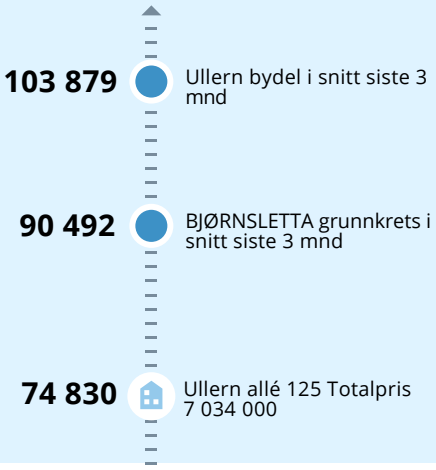
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
38
dager

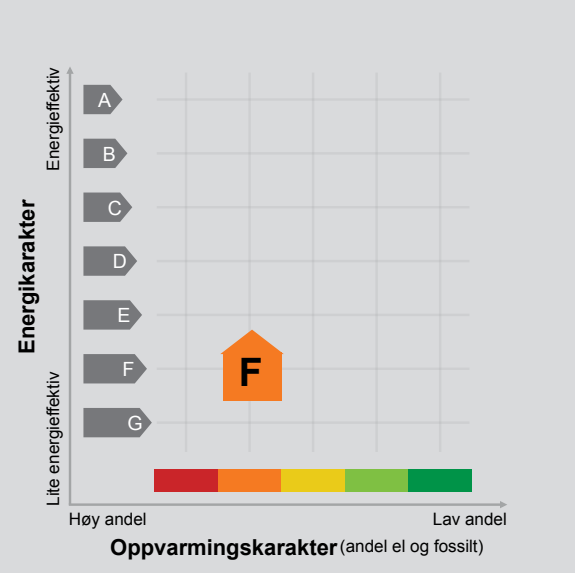
for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Ullern allé 125
Postnummer	0381
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	1031
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80853661
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148560
Dato	28.07.2025



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.

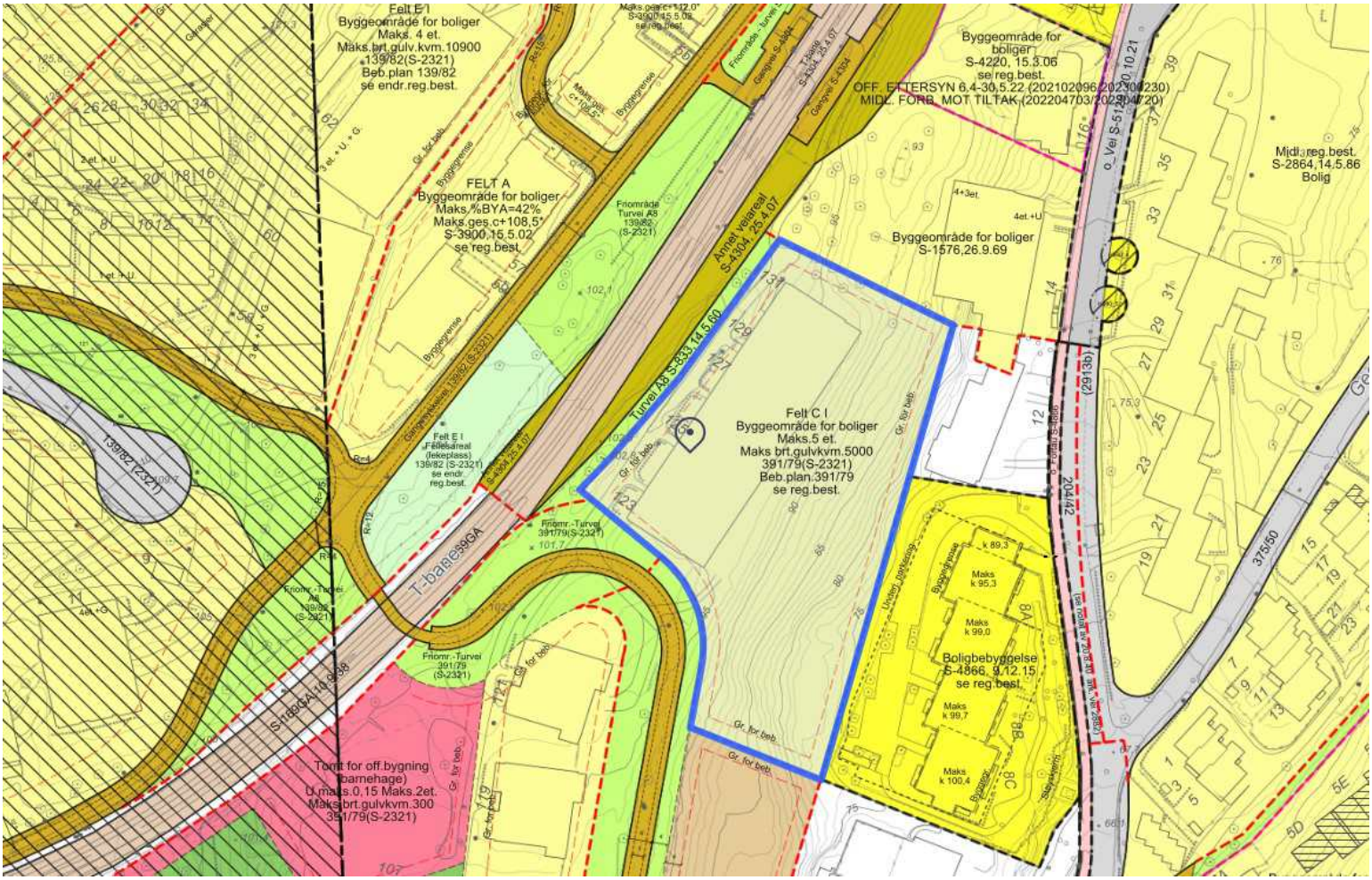
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Felt E1
Byggeområde for boliger
Maks. 4 et.
Maks.brt.gulv.kvm.10900
139/82(S-2321)
Beb.plan 139/82
se endr.reg.best.
FELT A
Byggeområde for boliger
Maks.%BYA=42%
Maks.ges.c+108,5*
S-3900,15.5.02
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209 6-20230230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220703-20230420)
Byggeområde for boliger
S-1576,26.9.69
Felt C I
Byggeområde for boliger
Maks.5 et.
Maks brt.gulvkvm.5000
391/79(S-2321)
Beb.plan.391/79
se reg.best.
Boligbebyggelse
S-4866, 9.12.15
se reg.best.
Tomt for off.bygning
(barnehage)
U.maks.0,15 Maks.2et.
Maks.brt.gulvkvm.300
391/79(S-2321)
Turvei A8 S-3833,14.5.60
Annet veiareal
S-4304, 25.4.07
Friområde
Turvei A8
139/82
(S-2321)
Friomr.-Turvei
391/79(S-2321)
Midl. reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Gr. for beb.
Byggegrense
Maks
k 95,3
Maks
k 99,0
Maks
k 99,7
Maks
k 100,4
Maks
k 89,3

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren Premiere
Østmarkveien 2
0687 OSLO

Att: Petter Løsåmoen

Oslo, 23.06.2025

Deres ref: 183250079
Vår ref: 616-1-004
Eiendommens navn: Ullernparken Boligsameie
gnr 28 bnr 1031 snr 4 i OSLO kommune
Adresse: Ullern allé 125, 0381 OSLO
Org. nr.: 971278692
Selger: Theiss, Ragnhild

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring Polisenr: 6599687/6343390

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
Månedlige kostnader:		
Strømuttak motorvarmer	kr	6,00
Felleskostnader	kr	4 412,00
Avsetning vedlikeholdsfond	kr	417,00
Totalt	**kr**	**4 835,00 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.23.06.25 er kr 9 449 426-. Lånet innfris i 2036.

Lån nr. 9053 71 11533 i Handelsbanken pålydende kr 20 000 000,- er et annuitetslån med nominell rente 6,900% p.t. og effektiv rente 7,130 % p.a.
Restsaldo pr. 23.06.25 er kr 19 914 776,-.
Lånet innfris i 2059.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	76 074,00
Andel gjeld:	kr	135 154,00

Andel lån pr.dags dato kr 134 000,00

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 er 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

ENQVIST



ORDINÆRT ÅRSMØTE

ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE

23. april 2025
Klokken 18:00

Lilleaker Skole
Lilleakerveien 49

ENQVIST

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

PENNEO

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

bankID

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.

ENQVIST

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.

ENQVIST

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.

ENQVIST

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

ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE

27. mai 2025
Klokken 18:00-19:30

Lilleaker Skole
Lilleakerveien 49

Til seksjonseiere i Ullernparken Boligsameie!

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Vedlagt følger innkalling til ekstraordinært årsmøte.

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 ekstraordinært årsmøte.

Årsmøtet

Årsmøtet er den øverste myndigheten i sameiet og styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen 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.

Årsmøtet kan 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!

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE

Tid: 27. mai 2025, klokken 18:00-19:30
Sted: Lilleaker Skole,
Lilleakerveien 49

Konstituering av årsmøtet

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

Følgende saker skal behandles i årsmøtet

Sak 1 **Utbedring av gavlvegger i 115 og 123**

Saksgrunnlag til sak 1 følger på side 4 i innkallingen.

Oslo, 8. mai 2025
Styret i Ullernparken Boligsameie

Vedlegg til innkallingen

1	E-post fra Østheim Byggfornyelse AS: Beskrivelse	Side 5
2	E-post fra Østheim Byggfornyelse AS: Kostnadskalkyle	Side 6 - 7
3	Notat fra Rime Advokater AS: Gavlvegger	Side 8 - 11

SAK 1 UTBEDRING AV GAVLVEGGER

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn for saken:
Utbedringen av gavlvegger på enkelte av byggene ble presentert på årsmøtet i 2024 som ett av de nødvendige vedlikeholdsarbeidene som Sameiet måtte utføre. I presentasjonen av tiltaket, opplyste Opak at planen var bruk av Steniplater og ikke tegl. Vedtaket i punkt 6 i årsmøtet for 2024 gjaldt finansieringen av tiltakene ved bruk av gjenstående midler etter garasjerehabiliteringen og låneopptaket til nødvendige tiltak. Det var ikke et vedtak om bruk av Steniplater, men det var heller ingen innsigelser til platene i møtet.

Gavlveggene på 115 og 123 ble derfor utført med Steniplater. Etter at arbeidet var utført, har det vært innvendinger mot utførelsen. Styret fremmet derfor et forslag på årsmøtet 23. april 2025 om at Steniplater kunne benyttes ved fremtidige utbedringer av gavlvegger i Sameiet. På årsmøtet ble det et klart flertall mot å benytte Steniplater på gavlveggene. Dette ble ikke vedtatt.

Styret vil derfor ved vedlikeholdet av gavlveggen i 109 benytte tegl. Til orientering vedlegges en kalkyle fra Østheim for kostandene ved utbedringen av 109. Arbeidet må utføres, da det er en lekkasje som forårsaker skader på bygget og leilighetene.

I årsmøtet fremkom et ønske om å rive de nye veggene på 115 og 123 og bygge opp disse med tegl og det ble reist spørsmål om kostnadene ved dette. Styret har fått et overslag/estimat over kostnadene. Det presiseres at dette er ikke er et tilbud. Kostnaden ved å endre tilbake til tegl er av Østheim estimert til kr 3,25 millioner. Estimatet er vedlagt.

Sameiet har mange viktige og kostnadskrevende vedlikeholdsarbeider foran seg, og styret mener at det ikke er en riktig prioritering å bruke et så vidt betydelig beløp på å endre en ny fasade. En tilbakeføring av teglfasade vil nødvendigvis gå på bekostning av andre oppgaver. Siden fasaden er etablert, vil tilbakeføring av denne være en endring av bebyggelsen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Det er derfor krav om 2/3 flertall etter eierseksjonsloven § 49 for å endre fasaden til tegl.

Styret ønsker derfor at det ekstraordinære årsmøtet tar stilling til følgende:

1. **Materialvalg ved fremtidige utbedring av gavlvegger**
   Det foreslås at det skal benyttes tegl.

   Flertallskrav: Alminnelig flertall

2. **Skal gavlveggene på 115 og 123 beholdes eller tilbakeføres til tegl**
   Det foreslås at disse beholdes.

   Flertallskrav: 2/3 flertall for å endre fasaden tilbake til tegl

VEDLEGG 1

Hei,
Når det gjelder endring fra Steni til tegl på de to gavlene som allerede er utbedret / nye, er dette en omfattende jobb.

Dette vil gi en ny runde med søknad om fasadeendring (reversering), noe som betyr en ny runde med arkitekt og ansvarlig søker.
Sokler må utvides / forsterkes for å børe teglstenen, noe som betyr at det må involveres en statiker (RIB).

Det må settes opp murer stillas og heis, da teglstein og nødvendig utstyr for muring ikke kan heises eller bæres slik platene ble.
Samlet vekt av det som skal tilføres fasaden (tegl, mørtel, etc) betyr at riggområdet og byggeplassen totalt sett må utvides vesentlig.
Dette fordi vi ikke kan belaste dekket over parkeringen med alt.

Eksisterende isolasjon og plater er beregnet beholdt, da det hverken er ønskelig å forringe isoleringsgraden av fasaden, eller å påføre ende høyere kostnader enn strengt tatt nødvendig i forhold til demontering og avfall. Kort oppsummert er det ikke bærekraftig å fjerne noe av dette.

Alt av beslag på parapet og mot tilstøtende flater og vinduer må fjernes og skiftes ut.

Jeg har gjort et grovt overslag over kostnadene for overnevnte.
Alle summer er eks mva.

Rigg og drift inkl stillaser, heis, etc:	400’
Prosjektering og byggeledelse inkl søk:	300’
Arbeider inkl ny teglstein og annet:	1.900’
Totalkostnad for reversering til tegl:	2.600’

Totalt inkl mva ca 3,25 mill.

Vennlig hilsen / Regards
Benny Schreiner

Østheim Byggfornyelse AS

VEDLEGG 2

Hei,
Jeg har lagt ved en foreløpig kalkyle på ny fasade på 109 basert på teglstein fremfor Steni plater.
Oppbyggingen i form av isolering er som tidligere, og iht kravene vi må forholde oss til.
Det bør ikke være store avvik på denne, men pga kort frist sendes den som en foreløpig kalkyle og ikke et forpliktende tilbud.

Vennlig hilsen / Regards
Benny Schreiner

_____
Østheim Byggfornyelse AS

Utarbeidet av: Benny Schreiner Dato: 06.05.2025

Sidemannskontroll: Jakub Socha Dato: 06.05.2025

Kapittel	Beskrivelse	Enh.	Antall	Delsum	Kap. sum
Kap. 10	**Riving**	**Enh.**	**Antall**	**Delsum**	**Kap. sum**
Gavl 1	Rivningsarbeid	m2	53		
	Miljøsaneringsrapport	rs	1		
	Miljøfarlig avfall - ikke medtatt, antas ikke eksisterende	rs	-		
	Sum postene over			*90 994*	*90 994*
Kap. 11	**Rigg / drift**	**Enh.**	**Antall**	**Delsum**	**Kap. sum**
	Koordinering og ferdigstillelse av FDV	rs	1		
	Mannskapsforpleining / rigg (strøm forutsettes levert av BH)	mnd	1		
	Byggegjerder / byggeplasssikring	mnd	1		
	Container avfall alle fag	rs	1		
	Digital HMS tavle (VBIT)	mnd	1		
	Mannskapsregistrering	mnd	1		
	Tildekking med plater for arbeider på tak 109	m2	100		
Gavl 1	Stilas med plast og lastetårn	rs	79		
	Kran	rs	1		
Gavl 1	Murerheis	rs	1		
	Sum postene over			*274 692*	*274 692*
Kap. 20	**Generelle kostnader**	**Enh.**	**Antall**	**Delsum**	
Prosjektering	RIByFy	rs	1		
	3.part kontroll ByFy	rs	1		
Gavl 1	Arkitekt (ansvarlig søker)	rs	1		
Byggeledelse	Prosjektleder	pst	10 %		
	Byggeleder	pst	40 %		
	Sum postene over			*162 563*	
Kap. 23	**Yttervegger**	**Enh.**	**Antall**	**Delsum**	
Gavl 1	Isolerlng med 200mm Rockwool Redair system	m2	53		
	Teglsteinskledning	m2	53		
	Utvidelse sokkel	rs	1		
	Beslagsarbedier	lm	54		
	Sum postene over			*302 896*	*465 458*
Kap. 70	**Grunn / tak**	**Enh.**	**Antall**	**Delsum**	**Kap. sum**
	Membran (sokkel og skjøting mot tak)	stk	1		
	Opprydding etter utførte arbeider	rs	1		
	Sum postene over			*34 270*	*34 270*
	Sum totalt				865 414

N O T A T

Til:	Ullernparken Boligsameie
Fra:	Rime Advokatfirma DA v/ advokat Harald Sjaastad
Dato:	24.03.2025
Saksnr.:	225022

ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE - GAVELVEGGER

1. INNLEDNING OG PROBLEMSTILLING

Det vises til e-poster mellom styret i Ullernparken Boligsameie (Sameiet) og en beboer angående utført vedlikehold av to av Sameiets gavelvegger. I forbindelse med arbeidet er den opprinnelig røde teglen revet og erstattet med steniplater i lik eller tilnærmet lik farge.

Det er reist spørsmål fra beboer om endring av fasaden fra tegl til steniplater, er en beslutning som krever vedtak med 2/3 flertall på årsmøtet. Basert på ønsket fra beboer, har styret bedt om en vurdering av om arbeidet med gavelveggene er en beslutning som krever tilslutning fra 2/3 av sameierne på årsmøtet.

2. OPPSUMMERING

Arbeidet med gavlveggene er utført som ledd i et nødvendig vedlikehold av Sameiets bygningsmasse. Styret har et handlingsrom for å foreta endringer som ledd i et slikt vedlikehold så lenge det ikke går ut over et vanlig vedlikehold og endringene ikke er vesentlige. Hvor langt styrets handlingsrom går, må vurderes ut fra hva som er forsvarlig som ledd i vedlikeholdet.

Basert på tekniske og økonomiske argumenter for valget av steniplater, vurderes dette å ligge innenfor styrets handlingsrom i forbindelse med nødvendig vedlikehold av gavlveggen, selv om dette representerer en endring fra en teglfasade. Styret kan da treffe beslutning om materialvalget og det er ikke behov for beslutning med 2/3 flertall på årsmøtet.

3. EIERSKESJONSLOVEN OG VEDTEKTENE

Etter eierseksjonsloven § 33 har Sameiet ansvaret for bl.a. utvendig vedlikehold, inkludert bygningen. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Etter § 57 er det styret som har ansvaret for vedlikeholdet.

Styrets adgang til å iverksette tiltak er begrenset til vedlikeholdet. Ut over vedlikehold, vil en rekke beslutninger om tiltak på eiendommen eller byggen krever 2/3 flertall på årsmøtet. Det vises til eierseksjonsloven § 49, hvor annet ledd innledes med:

> *«Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om*
> *a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet»*

Tilsvarende formulering fremgår av vedtektene § 12 tredje ledd:

> *«Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:*
> *(…)*
> *ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,»*

Setningsoppbyggingen i loven og vedtektene er litt forskjellig, men vurderingen er den samme. Det må vurderes om det aktuelle arbeidet går ut over *«vanlig forvaltning og vedlikehold»* eller ikke. Faller det inn under *«vanlig forvaltning og vedlikehold»*, omfattes dette av stryets oppgaver eter § 57 og behandling på årsmøtet er ikke nødvendig. Går tiltaket ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, er det krav om 2/3 flertall på årsmøtet.

4. STYRETS KOMPETANSE VED VEDLIKEHOLD

4.1. Var arbeidet med gavlveggene nødvendig vedlikehold

Utgangspunktet for vurderingen om det er krav til behandling på årsmøtet med 2/3 flertall er om tiltaket med gavlveggene var et nødvendig vedlikehold.

Det er gjennomført arbeid på to gavlvegger i Sameiet. Bakgrunnen for arbeidet var at det var bak teglen. Det førte til lekkasjer ned i garasjeanlegget. I tillegg var teglveggene delvis løse og sto i fare for å falle ned. Det virker ikke å være uenighet om at det var nødvendig å utføre vedlikehold på gavlveggene.

Det legges til grunn at arbeidet er utført som ledd i et nødvendig vedlikehold.

4.2. Hva kan styret gjøre som ledd i et nødvendig vedlikehold

Spørsmålet er om styret i forbindelse med et nødvendig vedlikehold kan endre materialvalget fra tegl til steniplater. Verken lov eller vedtektene trekker grensen for hvilken rettighet styret har i forbindelse med utførelse av nødvendig vedlikehold.

Christian Fr. Wyller, «Eierseksjonsloven. Lovkommentar», viser i kommenter til § 49 til at i utgangspunktet krever standardheving godkjennelse, men

> *«ikke enhver standardheving i forbindelse med gjennomføring av vedlikeholdsarbeider nødvendiggjør behandling i årsmøte. Standardheving som er i pakt med tidens krav og bruk, kan anses som vanlig vedlikehold og vedtas av styret. Det gjelder f.eks. standardheving ved å erstatte gamle vinduer med moderne isolerglassvinduer eller oppgradering av baderom i forbindelse med nødvendig renovering av disse.»*

Eksemplene som sådan er lite treffende, men viser at det må foretas en vurdering. Så kan det argumenteres med at bruk av steinplater ikke vurderes som en standardheving, men som en standardreduksjon. Mer generelt må det legges til grunn at endringer på bygget kan foretas i samsvar med det siterte prinsippet.

Det fremgår videre av kommentarutgaven til § 49 at:

> *«Mindre endringer kan vedtas av styret eller av årsmøtet med vanlig flertall, mens endringer som må anses som vesentlige etter forholdene i sameiet, må vedtas med to tredjedels flertall på årsmøtet.»*

Det er klart at det ved vedlikehold ikke er noe krav om at den vedlikeholdt bygningsdel tilbakeføres i nøyaktig samme stand og materialer som den var. Beslutninger om dette tilligger styret. Styret kan ved vedlikehold foreta endringer til nye standarder og materialvalg. Er det endringer som går ut over vanlig vedlikehold og som er vesentlige som krever 2/3 flertall.

Når det gjennomførte tiltaket er utført som ledd i et nødvendig vedlikehold, har styret et handlingsrom for å gjøre endringer i eksisterende konstruksjon. Styret kan gjør endringer og oppgraderinger som styret vurderer som fornuftige og som ikke er vesentlige. Hvor grensen går vil være skjønnsmessig. Ved vurderingen av styrets handlingsrom og hva som er vesentlig, må det også tas i betraktning om styrets løsningsvalg fremstår som rimelig og forsvarlig, bl.a. ut fra tekniske og økonomiske betraktninger.

Styret har opplyst at steniplater ble valgt basert på forslag/anbefaling fra Opak. Det er vist til at:

- Steniplater var rimeligere enn gjennomføring av teglvegg
- Reetablering av teglvegg ville også ført til merarbeider ved at membraner og beslag mot kulvert måtte endres
- Steniplater skal være vedlikeholdsfri og ha lang levetid

Det som tilsier at dette faller utenfor rammen av styrets handlingsrom ved vedlikeholdsarbeider er først og fremst steinplatene endrer fasadeinntrykket på bygningene. Dette er et forhold som er viktig for mange beboere.

Selv om uttrykket endres, er vurderingen at det ligger det innenfor en forsvarlig vurdering av styrets handlingsrom ved vedlikeholdsarbeider å endre fra tegl til steniplater. Styret har valgt en løsning som er økonomisk gunstig og som skal kreve lite vedlikehold fremover.

Endringen anses å ligge innenfor et vanlig vedlikehold og det er dermed ikke krav om 2/3 flertall på årsmøtet.

5. ER BEHANDLINGEN PÅ ÅRSMØET I 2024 Å ANSE SOM EN GODKJENNELSE?

Forutsatt at det er et krav om godkjennelse, er det et spørsmål om behandlingen av saken på årsmøtet i 2024 anses som en tilstrekkelig godkjenning.

På årsmøtet i 2024, var det som sak 6 fremmet forsalg om at Sameiet skulle benytte resterende midler fra betongrehabiliteringen og låneopptak til nødvendige vedlikehold og rehabiliteringstiltak. Som eksempel på nødvendig vedlikehold var det i innkallingen bl.a. nevnt *«bytte av gavlvegger inkludert vinduer»*. På årsmøtet orientert Opak om prioriterte tiltak, herunder om gavelveggene. I den forbindelse ble det nevnt at fasadene skulle kles med steniplater i stedet for tegl.

Årsmøtet vedtok med 100 mot 1 stemme at styret fikk rett til å bruke resterende midler fra betongrehabiliteringen og låneopptak til presserende vedlikehold/rehabilitering.

Selv om tiltaket med gavlveggene var nevnt som ett tiltak i begrunnelse for vedtaket og ble redegjort for på årsmøtet, gjelder årsmøtes vedtak finansiering av nødvendige tiltak og at midler avsatt til garasje rehabiliteringen kunne omdisponeres. Etter mitt syn er vedtaket ingen godkjenning av dette tiltaket konkret eller av detaljer knyttet til utførelsen. Vedtaket ga styret rett til benytte midlene til annet formål enn opprinnelig tiltenkt.

Saken er heller ikke fremmet som en sak som krever 2/3 flertall.

* * *

ENQVIST BOLIGFORVALTNING

Sentralbord:
22 80 95 95
(man - fre | 08.30 - 16.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

ENQVIST

FULLMAKT TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Ullernparken Boligsameie** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ekstraordinært årsmøte.

Årsmøtedato

Årsmøtedato

Navn på fullmaktsgiver(e)/seksjonseier(e)

Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig

Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Dato og sted

Sted	Dato

Underskrift

Fullmaktsgiver(e)/Seksjonseier(e)	Fullmektig

PROTOKOLL

Ekstraordinært årsmøte

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i Ullernparken Boligsameie, den 27. mai 2025 kl. 18.00 i møtelokale hos Lilleaker Skole, Lilleakerveien 49.

KONSTITUERING AV ÅRSMØTET

- 89 seksjoner var fremmøtt, herav 26 ved fullmakt.
  Fullmakter ble godkjent uten merknader. I tillegg møtte Harald Sjaastad fra Rime Advokater, Tormod Gundersen fra OPAK og Benny Schreiner fra Østheim Byggfornyelse AS.
- Harald Sjaastad ble valgt som møteleder og Trude Berg Urholt 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. **Utbedring av gavlvegger**
   Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Det ble valgt et tellekorps på 4 seksjonseiere:
   - Lukas Hillebrandt Falch-Ytter
   - Hilde Vanvik
   - Hans Burkeland
   - Hassan Azouagh

   Materialvalg ved fremtidig utbedring av gavlvegger
   Årsmøtet vedtok mot 1 stemme at det skal benyttes tegl ved fremtidige utbedringer av gavlvegger.

   Tilbakeføring til tegl på gavlveggene i 115 og 123
   Årsmøtet vedtok med 59 mot 15 stemmer å tilbakeføre fasaden til tegl.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest og signert elektronisk. Møtet ble avsluttet klokken 19.50

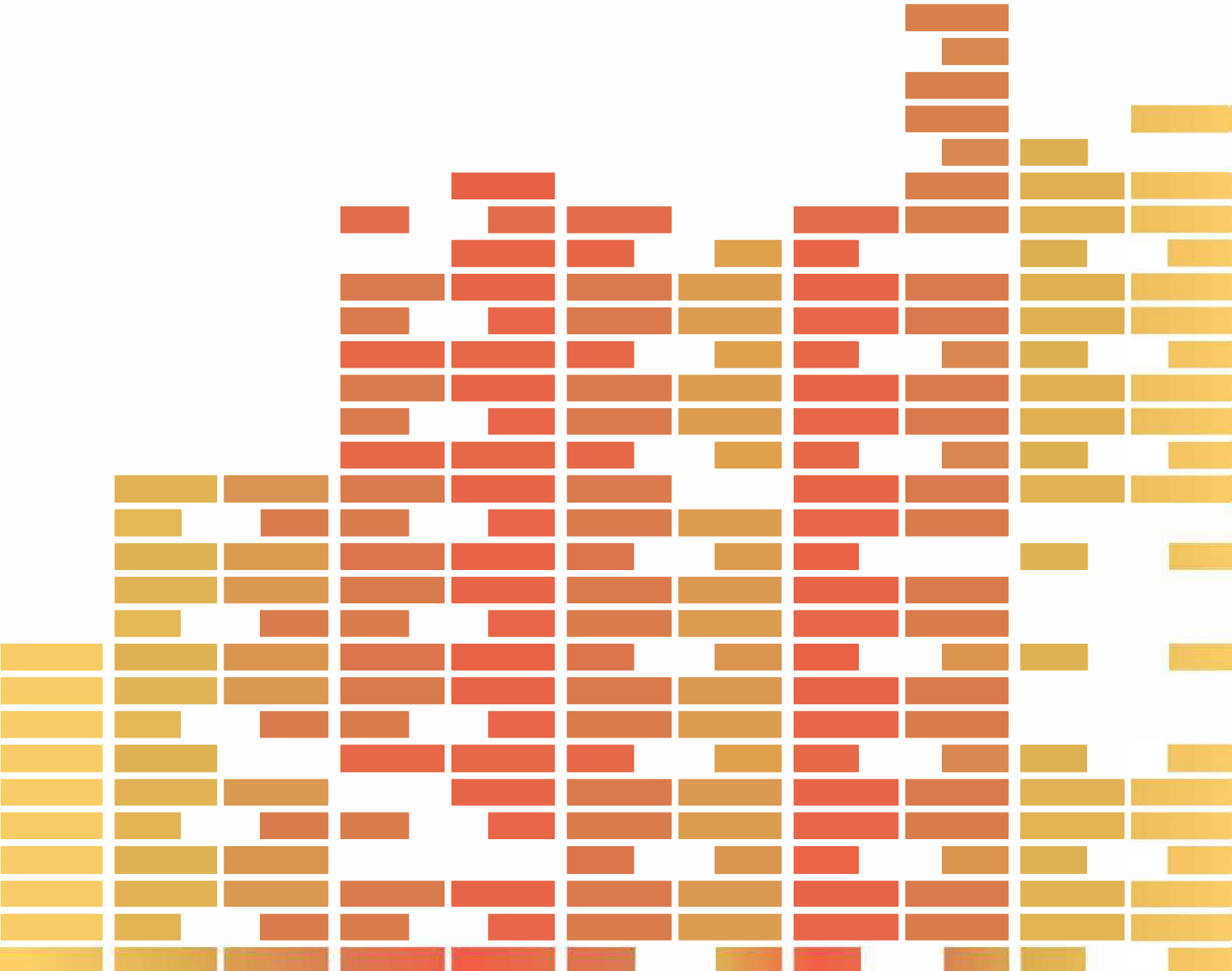
Lilleaker, 27. mai 2025

(sign. elektronisk)
_____
Harald Sjaastad
Møteleder

(sign. elektronisk)
_____
Laila Aarvik
Møtedeltaker

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

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.

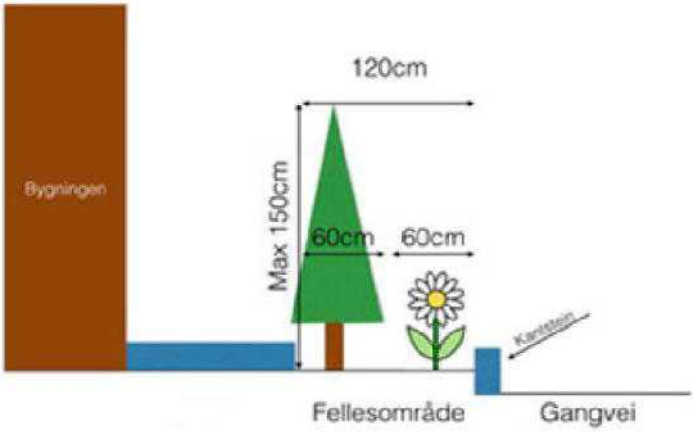
    - Det må sendes en skriftlig søknad til styret med gode tegninger som viser materialvalg og planløsning.

    - 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

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.*

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 - 11 50 60

ØA/TB

KOPI

Oslo, den 10.8.1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 28 bnr. 1031 Ullern allé 123-125-127-129-131

Journalnr.
79/4520

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
13.6.1983

Bygningens art
Boligblokk

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

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Sjefsingeniør John Mejlænder-Larsen, Holmenveien 19, 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, gass 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.

Stig c-15. ANDVORD 4000.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIERE
ØSTMARKVEIEN 2
0687 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Silje Granum Holm 183250079
Vår referanse: 3782225/26670887
Bestilling: C3 2025-06-24 (5) 93

Dato
24.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5919	105	3.3.1981	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	1031	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/5919/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-24 10:26

DAGBOKFØRT
03.MAR81 05919
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

B E G J Æ R I N G

til

-Oslo Byskriverembete

om oppdeling av gnr. 28 bnr. 1031 i Oslo i eierseksjoner.

1. På eiendommen er under oppførelse 9 boligblokker med 218 leiligheter. Innflytting er beregnet fra juni 1981 til februar 1982.

2. Eiendommen begjæres herved oppdelt i 218 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken.

3. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom samt garasjeplass(er) m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

4. Fellesutgiftene skal fordeles etter leilighetenes brutto gulvareal.

5. Øvre Ullern Byggeselskap A/S har gjenkjøpsrett ved frivillige overdragelser av seksjoner som skjer innen 3 år etter at første skjøte på seksjonen er tinglyst.

   Gjenkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

   Pris ved eventuelt gjenkjøp skal tilsvare første kjøpesum, eksklusive omkostninger og gebyrer, regulert i h.t. Statistisk Sentralbyrås indeks for byggekostnader boligblokk fra skjøtningen frem til tilbakebetaling finner sted.

6. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Blokk nr.	Etg.	Brutto areal	Antall bebo.rom	Garasje-plass nr.	Sameiebrøk
1	1	U	124 m2	3	101	1/218
2	1	U	95 m2	2	102	1/218
3	1	U	95 m2	2	95	1/218
4	1	U	95 m2	2	96	1/218
5	1	U	95 m2	2	89	1/218
6	1	U	95 m2	2	90	1/218
7	1	U	95 m2	2	83	1/218
8	1	U	95 m2	2	84	1/218
9	1	U	114 m2	4	74	1/218
10	1	U	119 m2	5	73, 54	1/218
11	1	1	124 m2	5	99, 51	1/218
12	1	1	115 m2	4	100	1/218

Seksjon nr.	Blokk nr.	Etg.	Brutto areal	Antall bebo.rom	Garasje-plassnr.	Sameiebrøk
13	1	1	124 m2	5	93	1/218
14	1	1	115 m2	4	94	1/218
15	1	1	124 m2	5	87	1/218
16	1	1	115 m2	4	88	1/218
17	1	1	124 m2	5	81	1/218
18	1	1	115 m2	4	82	1/218
19	1	1	124 m2	5	75, 53	1/218
20	1	1	124 m2	5	78	1/218
21	1	2	116 m2	5	97	1/218
22	1	2	116 m2	5	98	1/218
23	1	2	116 m2	5	91	1/218
24	1	2	116 m2	5	92	1/218
25	1	2	116 m2	5	85	1/218
26	1	2	116 m2	5	86	1/218
27	1	2	116 m2	5	79	1/218
28	1	2	116 m2	5	80	1/218
29	1	2	116 m2	5	77	1/218
30	1	2	116 m2	5	76	1/218
31	1	3	107 m2	5	55	1/218
32	1	3	107 m2	5	56	1/218
33	1	3	107 m2	5	60	1/218
34	1	3	107 m2	5	59, 52	1/218
35	1	3	107 m2	5	63	1/218
36	1	3	107 m2	5	64	1/218
37	1	3	107 m2	5	68	1/218
38	1	3	107 m2	5	67	1/218
39	1	3	107 m2	5	72	1/218
40	1	3	107 m2	5	71	1/218
41	1	4	99 m2	5	57	1/218
42	1	4	99 m2	5	58	1/218
43	1	4	99 m2	5	61	1/218
44	1	4	99 m2	5	62	1/218
45	1	4	99 m2	5	65	1/218
46	1	4	99 m2	5	66	1/218
47	1	4	99 m2	5	70	1/218
48	1	4	99 m2	5	69	1/218
49	2	U	69 m2	2	41	1/213
50	2	U	96 m2	3	103	1/218
51	2	U	130 m2	4	104, 32	1/218
52	2	1	69 m2	2	105	1/218
53	2	1	93 m2	3	106	1/218
54	2	1	129 m2	5	107	1/218
55	2	2	69 m2	2	108	1/218
56	2	2	96 m2	3	109	1/218
57	2	2	130 m2	5	110	1/213
58	2	3	69 m2	2	35	1/218
59	2	3	96 m2	3	36	1/218
60	2	3	130 m2	5	37	1/218
61	2	4	69 m2	2	40	1/218
62	2	4	96 m2	3	39	1/218
63	2	4	130 m2	5	38	1/218
64	3	1	69 m2	2	116	1/218
65	3	1	90 m2	3	115	1/218
66	3	1	130 m2	5	29, 30	1/218

Seksjon nr.	Blokk nr.	Etg.	Brutto areal	Antall bebo.rom	Garasje-plass nr.	Sameiebrøk
67	3	2	69 m2	2	120	1/218
68	3	2	96 m2	3	119	1/218
69	3	2	130 m2	5	117	1/218
70	3	3	69 m2	2	118	1/218
71	3	3	96 m2	3	24	1/218
72	3	3	130 m2	5	25, 31	1/218
73	3	4	69 m2	2	26	1/218
74	3	4	96 m2	3	28	1/218
75	3	4	130 m2	5	27	1/218
76	4	1	69 m2	2	129	1/218
77	4	1	90 m2	3	130	1/218
78	4	1	130 m2	5	16	1/218
79	4	2	69 m2	2	17	1/218
80	4	2	96 m2	3	131	1/218
81	4	2	130 m2	5	134	1/218
82	4	3	69 m2	2	133	1/218
83	4	3	96 m2	3	12	1/218
84	4	3	130 m2	5	13	1/218
85	4	4	69 m2	2	132	1/218
86	4	4	96 m2	3	14	1/218
87	4	4	130 m2	5	15	1/218
88	5	1	119 m2	5	163	1/218
89	5	1	114 m2	4	162	1/218
90	5	1	119 m2	5	154	1/218
91	5	1	114 m2	4	155	1/218
92	5	1	119 m2	5	148	1/218
93	5	1	114 m2	4	149	1/218
94	5	1	114 m2	4	10	1/218
95	5	1	119 m2	5	11, 8	1/218
96	5	2	116 m2	5	165	1/218
97	5	2	116 m2	5	164	1/218
98	5	2	116 m2	5	156	1/218
99	5	2	116 m2	5	157	1/218
100	5	2	116 m2	5	150	1/218
101	5	2	116 m2	5	151	1/218
102	5	2	116 m2	5	9	1/218
103	5	2	116 m2	5	145	1/218
104	5	3	107 m2	5	2	1/218
105	5	3	107 m2	5	1	1/218
106	5	3	107 m2	5	160, 144	1/218
107	5	3	107 m2	5	161	1/218
108	5	3	107 m2	5	152	1/218
109	5	3	107 m2	5	153	1/218
110	5	3	107 m2	5	146	1/218
111	5	3	107 m2	5	147	1/218
112	5	4	99 m2	5	158	1/218
113	5	4	99 m2	5	159	1/218
114	5	4	99 m2	5	3	1/218
115	5	4	99 m2	5	4	1/218
116	5	4	99 m2	5	5	1/218
117	5	4	99 m2	5	6, 7	1/218
118	6	1	119 m2	5	205	1/218
119	6	1	114 m2	4	206	1/218
120	6	1	119 m2	5	199	1/218

Seksjon nr.	Blokk nr.	Etg.	Brutto areal	Antall bebo.rom	Garasje-plass nr.	Sameiebrøk
121	6	1	114 m2	4	200	1/218
122	6	1	114 m2	4	193	1/218
123	6	1	119 m2	5	194	1/218
124	6	2	116 m2	5	207, 188	1/218
125	6	2	116 m2	5	208	1/218
126	6	2	116 m2	5	201	1/218
127	6	2	116 m2	5	202	1/218
128	6	2	116 m2	5	195	1/218
129	6	2	116 m2	5	196	1/218
130	6	3	107 m2	5	209	1/218
131	6	3	107 m2	5	210	1/218
132	6	3	107 m2	5	203	1/218
133	6	3	107 m2	5	204	1/218
134	6	3	107 m2	5	197	1/218
135	6	3	107 m2	5	198	1/218
136	6	4	99 m2	5	187	1/218
137	6	4	99 m2	5	188	1/218
138	6	4	99 m2	5	189	1/218
139	6	4	99 m2	5	190	1/218
140	6	4	99 m2	5	191, 187	1/218
141	6	4	99 m2	5	192	1/218
142	7	1	141 m2	5	185	1/218
143	7	1	141 m2	5	186	1/218
144	7	2	159 m2	5	184, 189	1/218
145	7	2	141 m2	5	179	1/218
146	7	3	159 m2	5	180, 191	1/218
147	7	3	141 m2	5	181, 190	1/218
148	7	4	159 m2	5	182	1/218
149	7	4	141 m2	5	183	1/218
150	8	1	141 m2	5	178, 174	1/218
151	8	1	141 m2	5	177	1/218
152	8	2	159 m2	5	176	1/218
153	8	2	141 m2	5	171, 170	1/218
154	8	3	159 m2	5	172, 169	1/218
155	8	3	141 m2	5	173	1/218
156	8	4	159 m2	5	175, 168	1/218
157	8	4	141 m2	5	166, 167	1/218
158	9	1	52 m2	2	277	1/218
159	9	1	60 m2	2	278	1/218
160	9	1	60 m2	2	279	1/218
161	9	1	52 m2	2	280	1/218
162	9	1	60 m2	2	281	1/218
163	9	1	60 m2	2	282	1/218
164	9	1	60 m2	2	283	1/218
165	9	1	60 m2	2	269	1/218
166	9	1	60 m2	2	270	1/218
167	9	1	60 m2	2	271	1/218
168	9	1	60 m2	2	272	1/218
169	9	1	60 m2	2	273	1/218
170	9	1	60 m2	2	274	1/218
171	9	1	60 m2	2	275	1/218
172	9	1	60 m2	2	276	1/218

Seksjon nr.	Blokk nr.	Etg.	Brutto areal	Antall bebo.rom	Garasje-plass nr.	Sameiebrøk
173	9	2	60 m2	2	267	1/218
174	9	2	60 m2	2	268	1/218
175	9	2	60 m2	2	284	1/218
176	9	2	52 m2	2	285	1/218
177	9	2	52 m2	2	227	1/218
178	9	2	60 m2	2	228	1/218
179	9	2	60 m2	2	211	1/218
180	9	2	60 m2	2	212	1/218
181	9	2	60 m2	2	252	1/218
182	9	2	60 m2	2	251	1/218
183	9	2	60 m2	2	250	1/218
184	9	2	60 m2	2	249	1/218
185	9	2	60 m2	2	229	1/218
186	9	2	60 m2	2	230	1/218
187	9	2	60 m2	2	231	1/218
188	9	2	60 m2	2	232	1/218
189	9	3	60 m2	2	233	1/218
190	9	3	60 m2	2	234	1/218
191	9	3	60 m2	2	235	1/218
192	9	3	52 m2	2	236	1/218
193	9	3	52 m2	2	237	1/218
194	9	3	60 m2	2	238	1/218
195	9	3	60 m2	2	239	1/218
196	9	3	60 m2	2	240	1/218
197	9	3	60 m2	2	241	1/218

20, 21, 22, 23,
45, 46, 47, 48,
49, 50, 111,
112, 113, 114,
121, 122, 123,
124, 125, 126,
127, 128, 135,
136, 137, 138,
139, 140, 141,
142, 143,
253, 254, 255,
256, 257, 258,
259, 260, 261,
262, 263, 264,
286, 287, 288,
289, 290, 291,
292, 293, 294.

Seksjon nr.	Blokk nr.	Etg.	Brutto areal	Antall bebo.rom	Garasje plass nr.	Sameiebrøk
198	9	3	60 m2	2	242	1/218
199	9	3	60 m2	2	243	1/218
200	9	3	60 m2	2	244	1/218
201	9	3	60 m2	2	245	1/218
202	9	3	60 m2	2	246	1/218
203	9	3	60 m2	2	247	1/218
204	9	3	60 m2	2	248	1/218
205	9	4	60 m2	2	220	1/218
206	9	4	60 m2	2	221	1/218
207	9.	4	60 m2	2	222	1/218
208	9	4	52 m2	2	223	1/218
209	9	4	52 m2	2	224	1/218
210	9	4	60 m2	2	225	1/218
211	9	4	60 m2	2	226	1/218
212	9	4	60 m2	2	219	1/218
213	9	4	60 m2	2	218	1/218
214	9	4	60 m2	2	217	1/218
215	9	4	60 m2	2	216	1/218
216	9	4	60 m2	2	215	1/218
217	9	4	60 m2	2	214	1/218
218	9	4	60 m2	2	213	1/218

Tinglysingsgjenpart av bebjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjæparter vedlegges.

Oslo, den 24. februar 1981
Øvre Ullern Byggeselskap A/S

Mogens Mathiesen

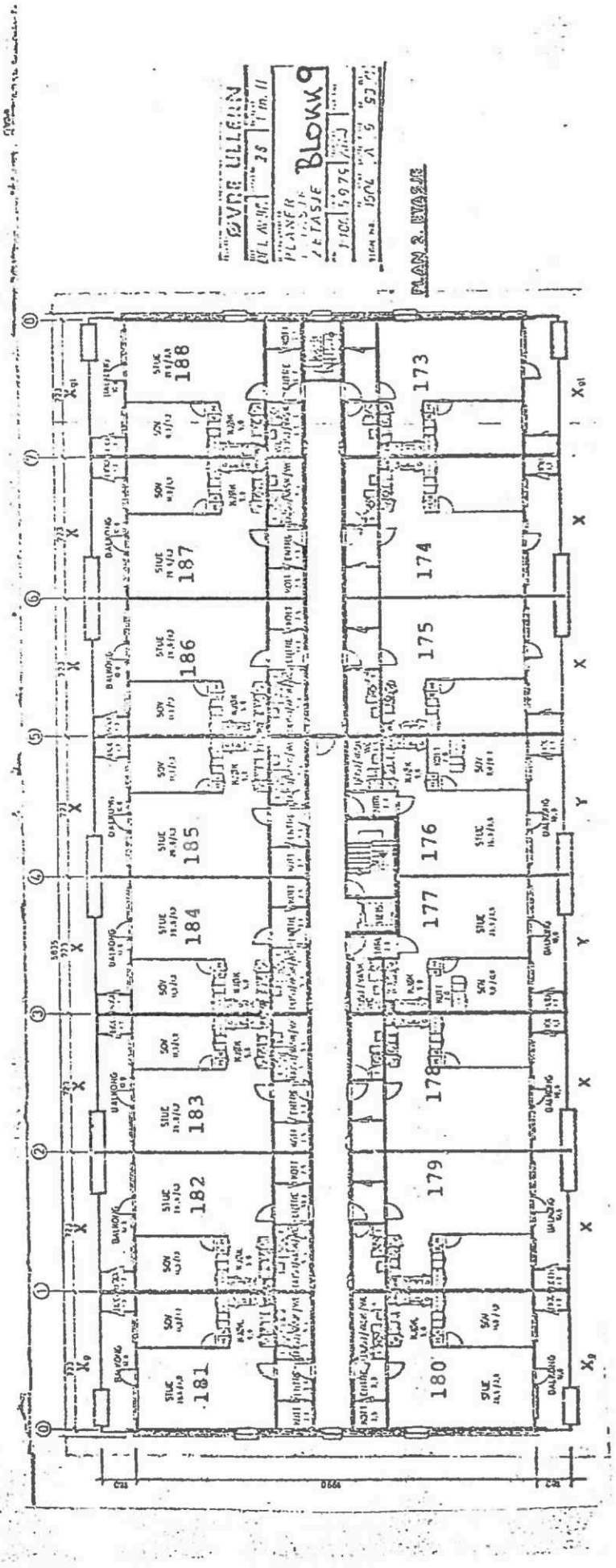
Kristian Løvenskiold

Rett avskrift
Høyesterettsadvokat

Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

Avskriften bekreftes AK

Øvre Ullern
Byggeselskap A/S



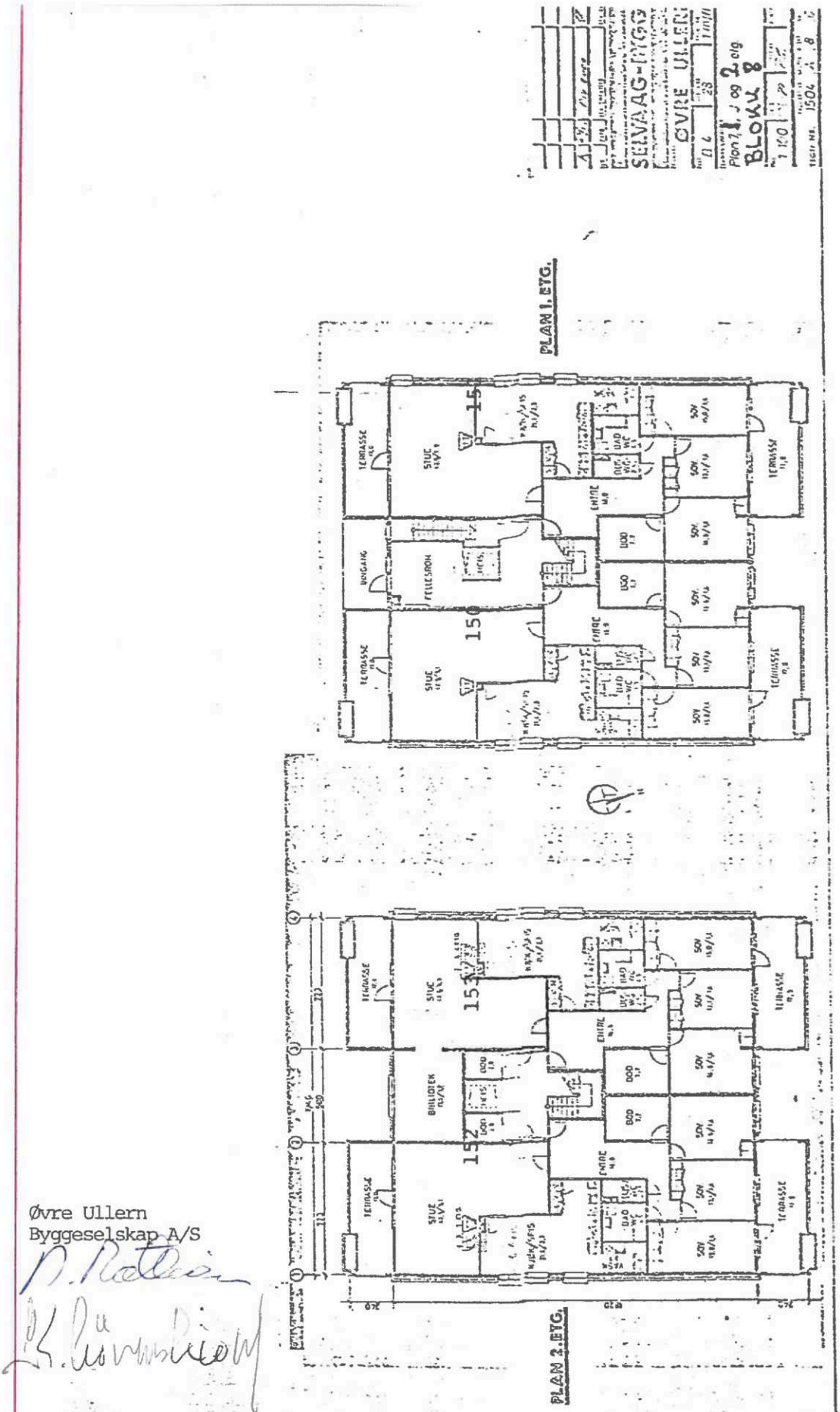
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

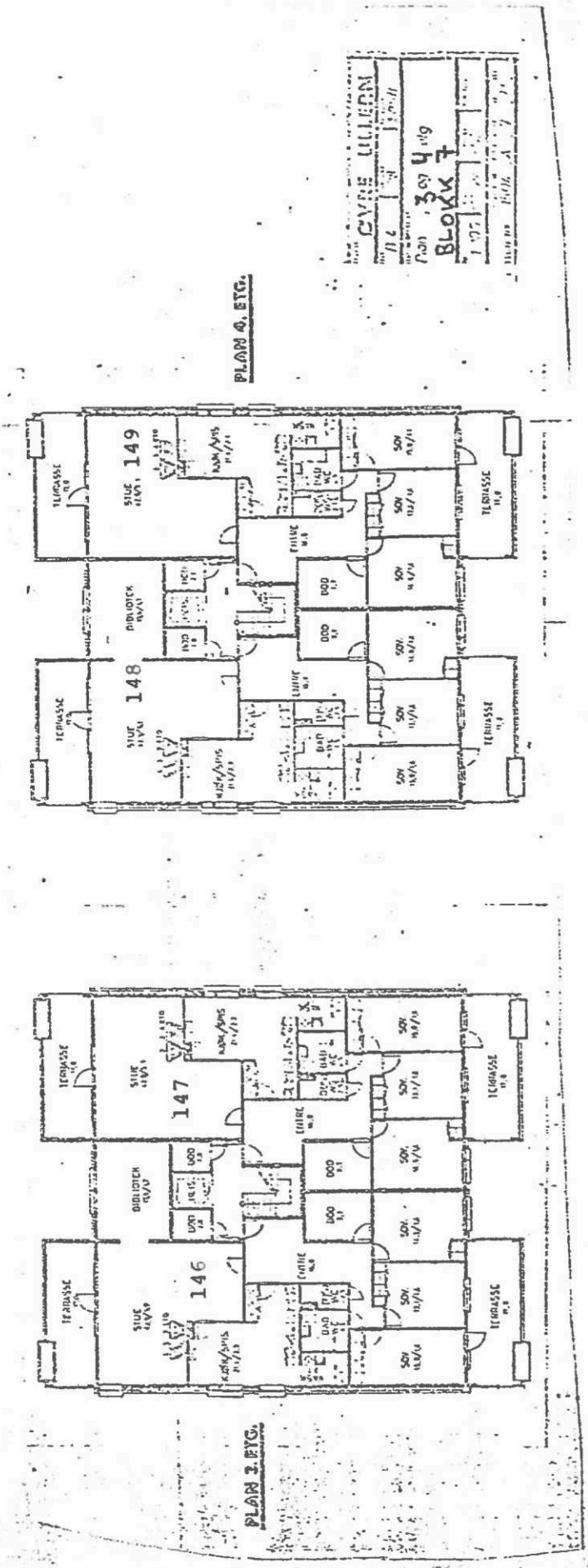
PLAN 1. ETASJE

SELVAAG-BYGG
ØVRE ULLERN
PLANER 1. ETASJE. BLOKK 9

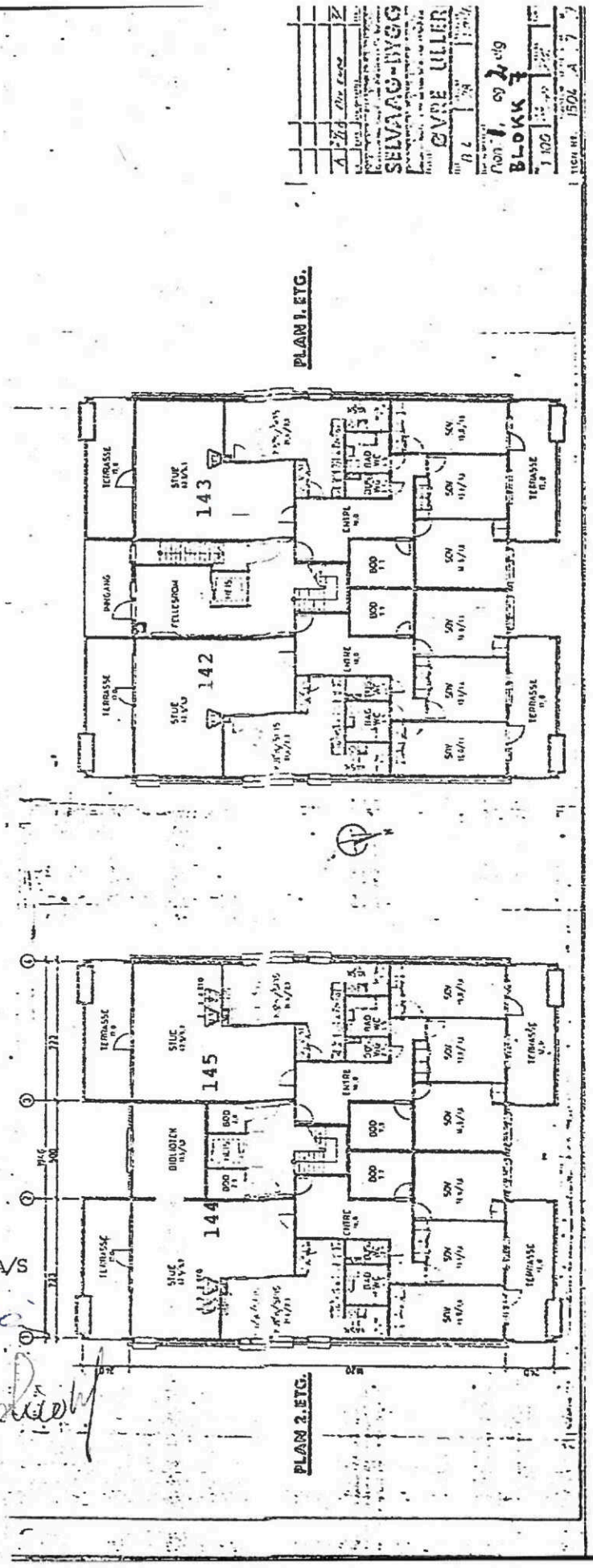
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

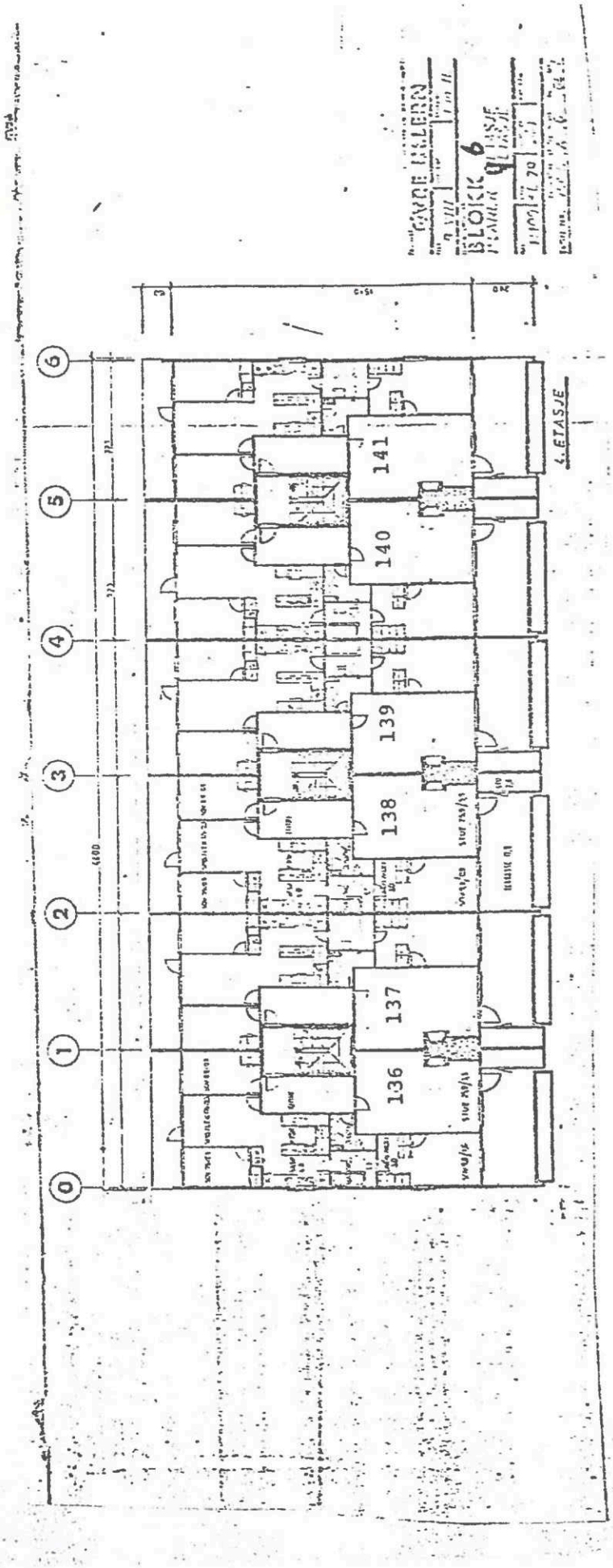


Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

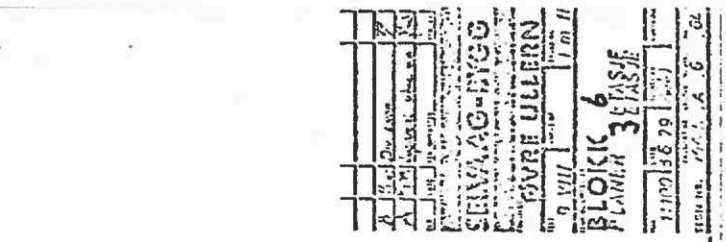


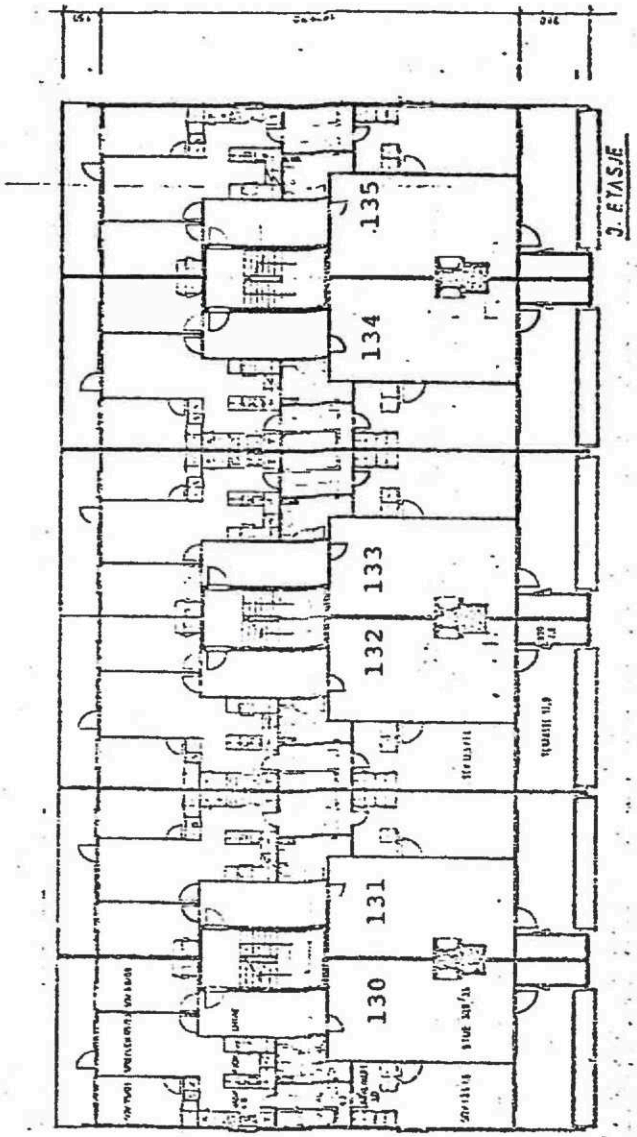
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S


PLAN 1. ETG.
PLAN 2. ETG.
143
142
145
144
STUE
TERRASSE
SOVE
BAD
ENTRE
GARASJE
BIBLIOTEK
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

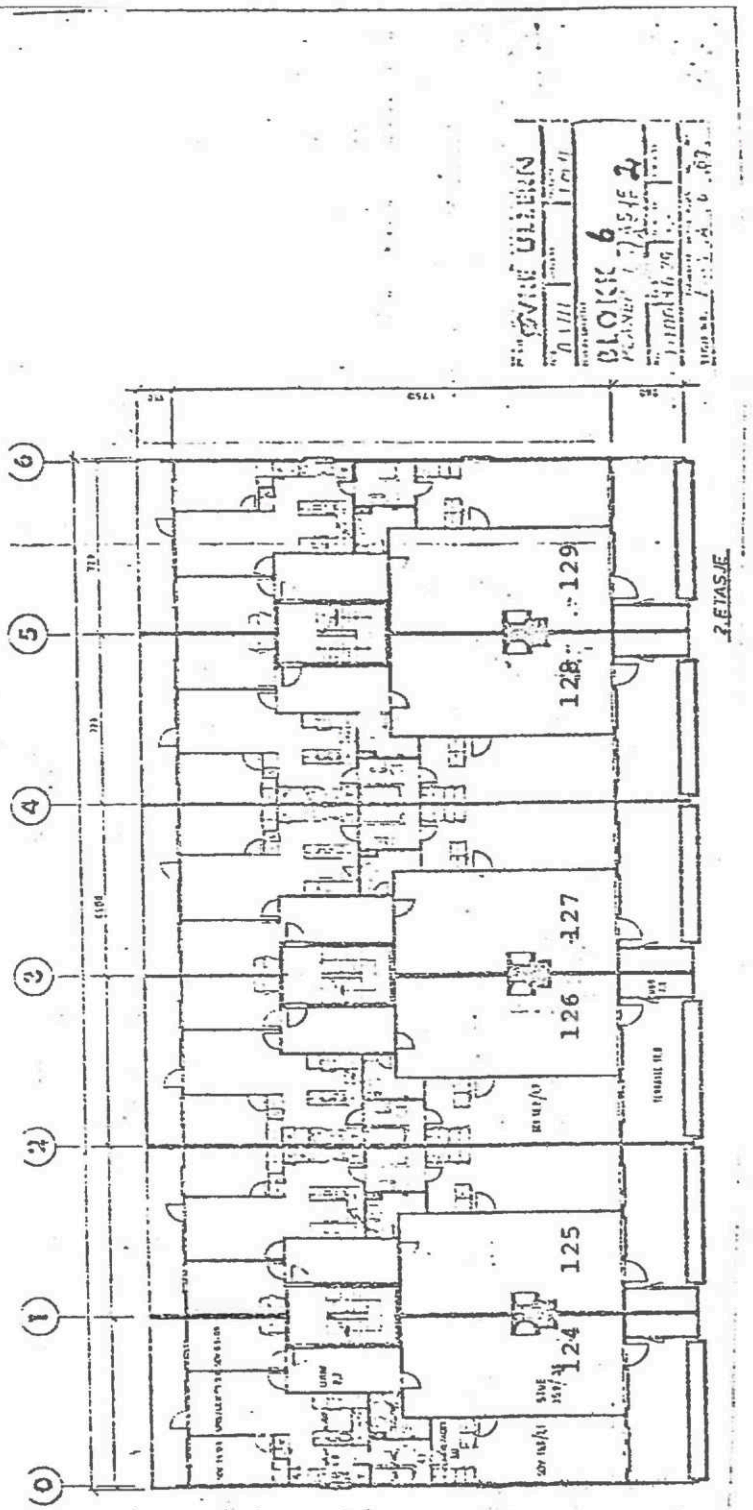


Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

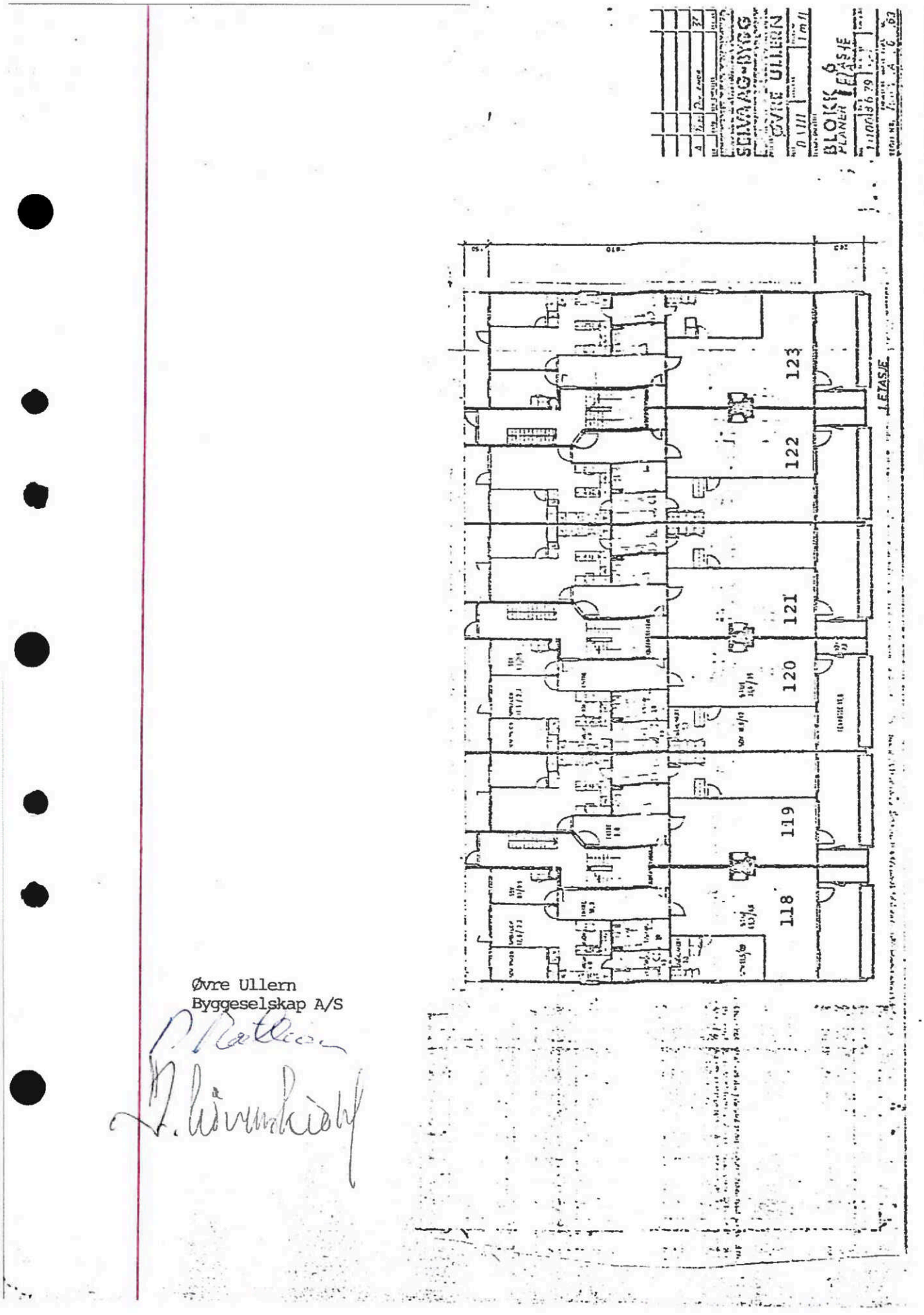




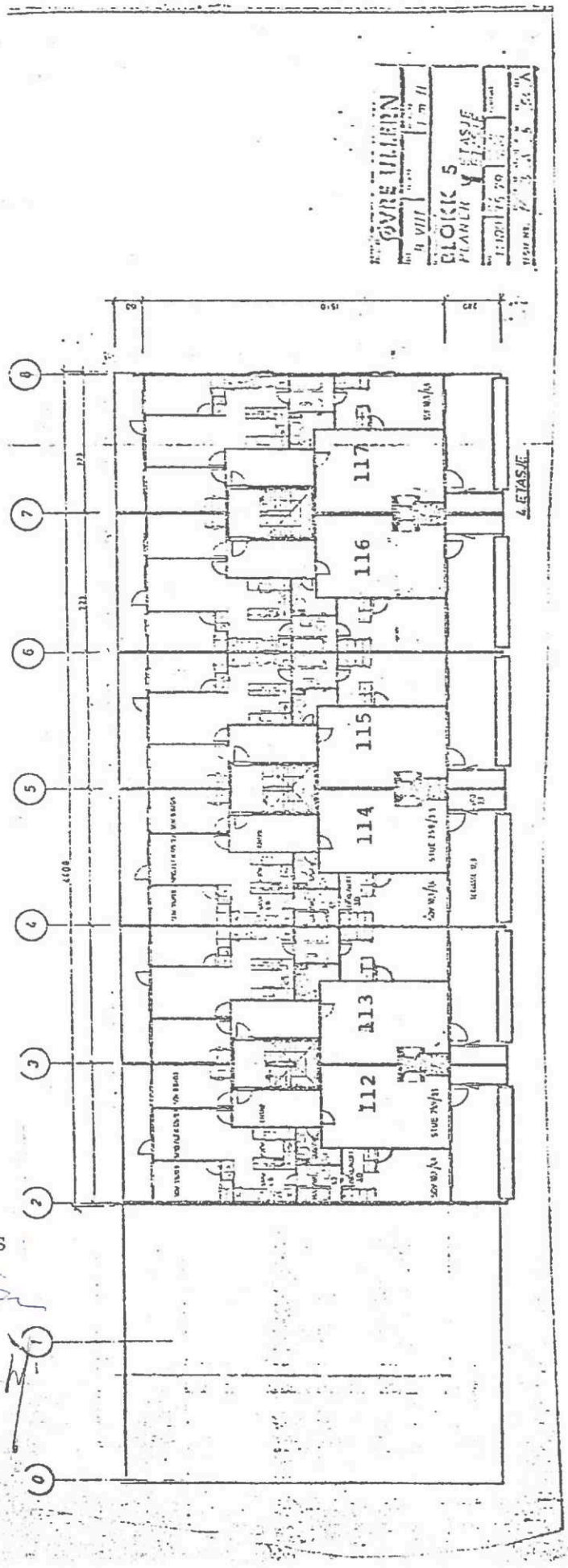
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S



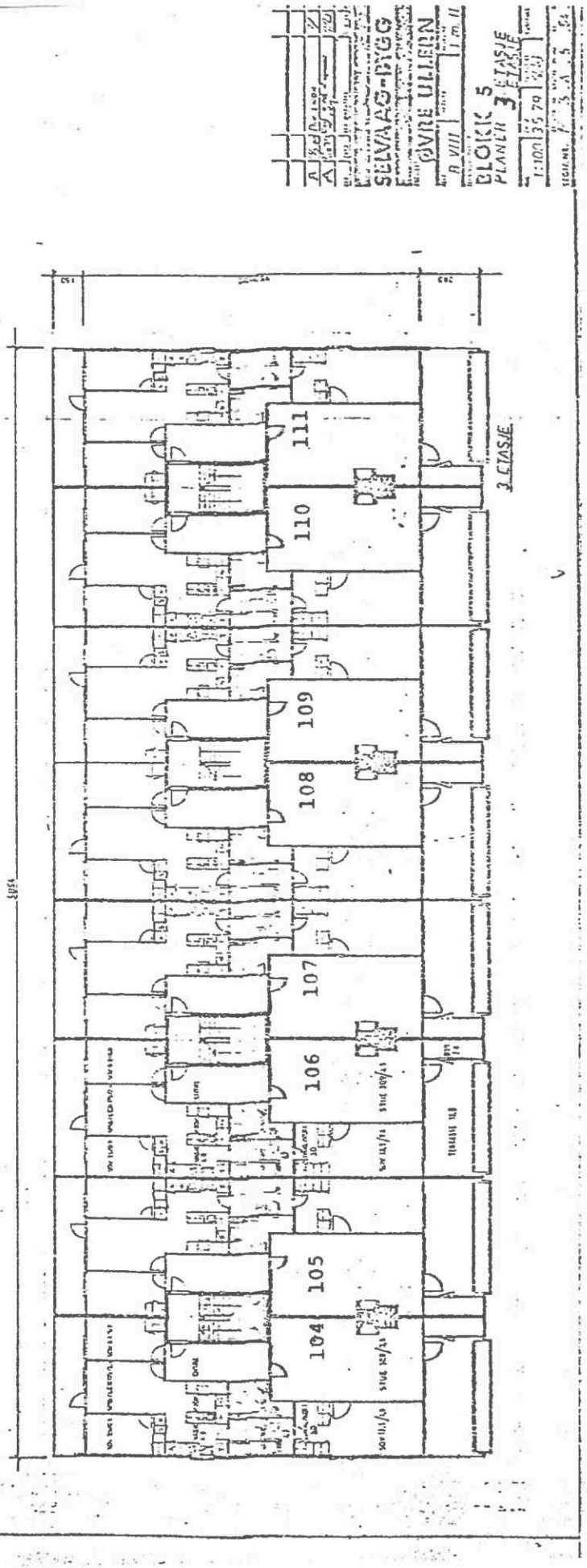
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S



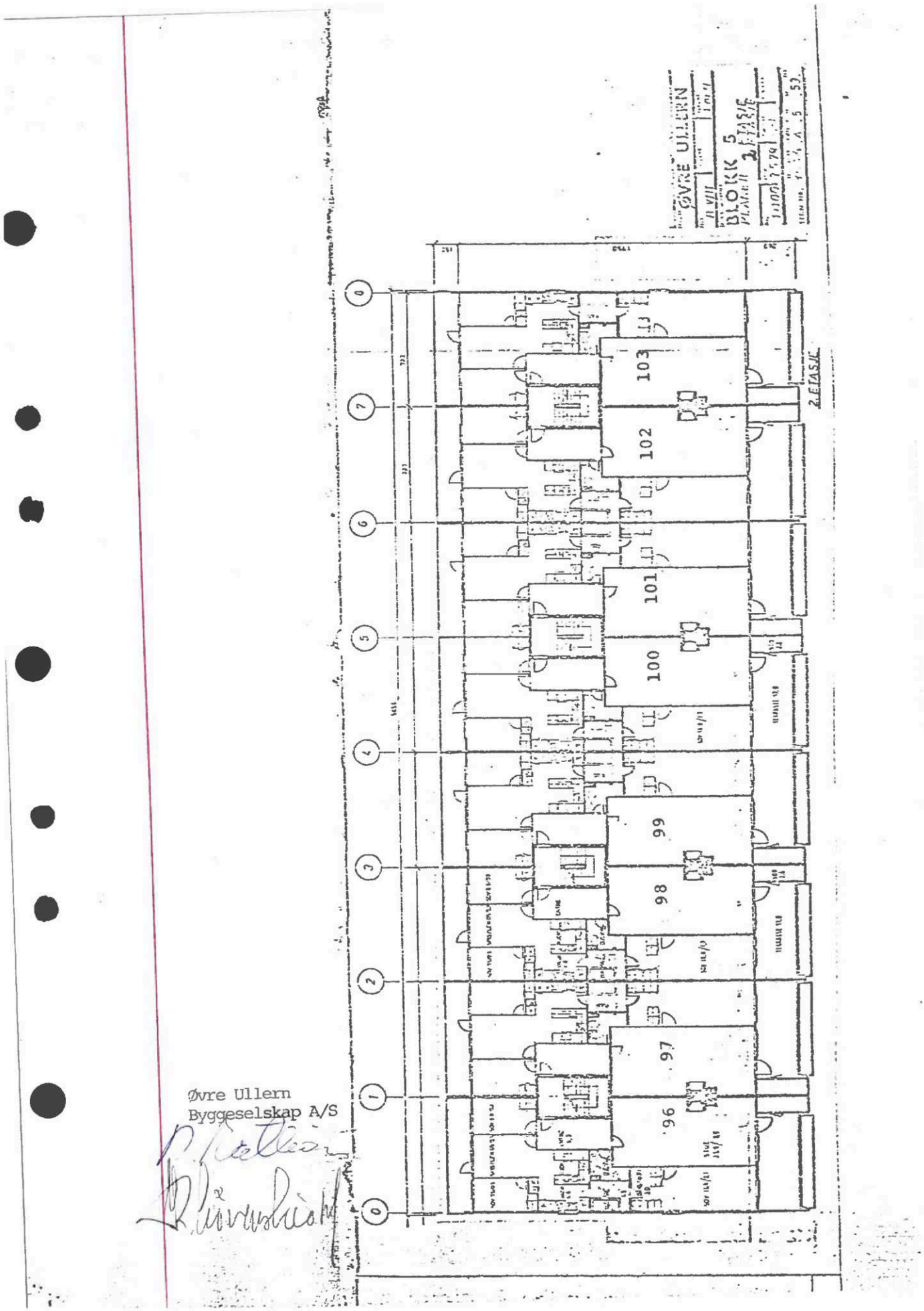
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S



Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

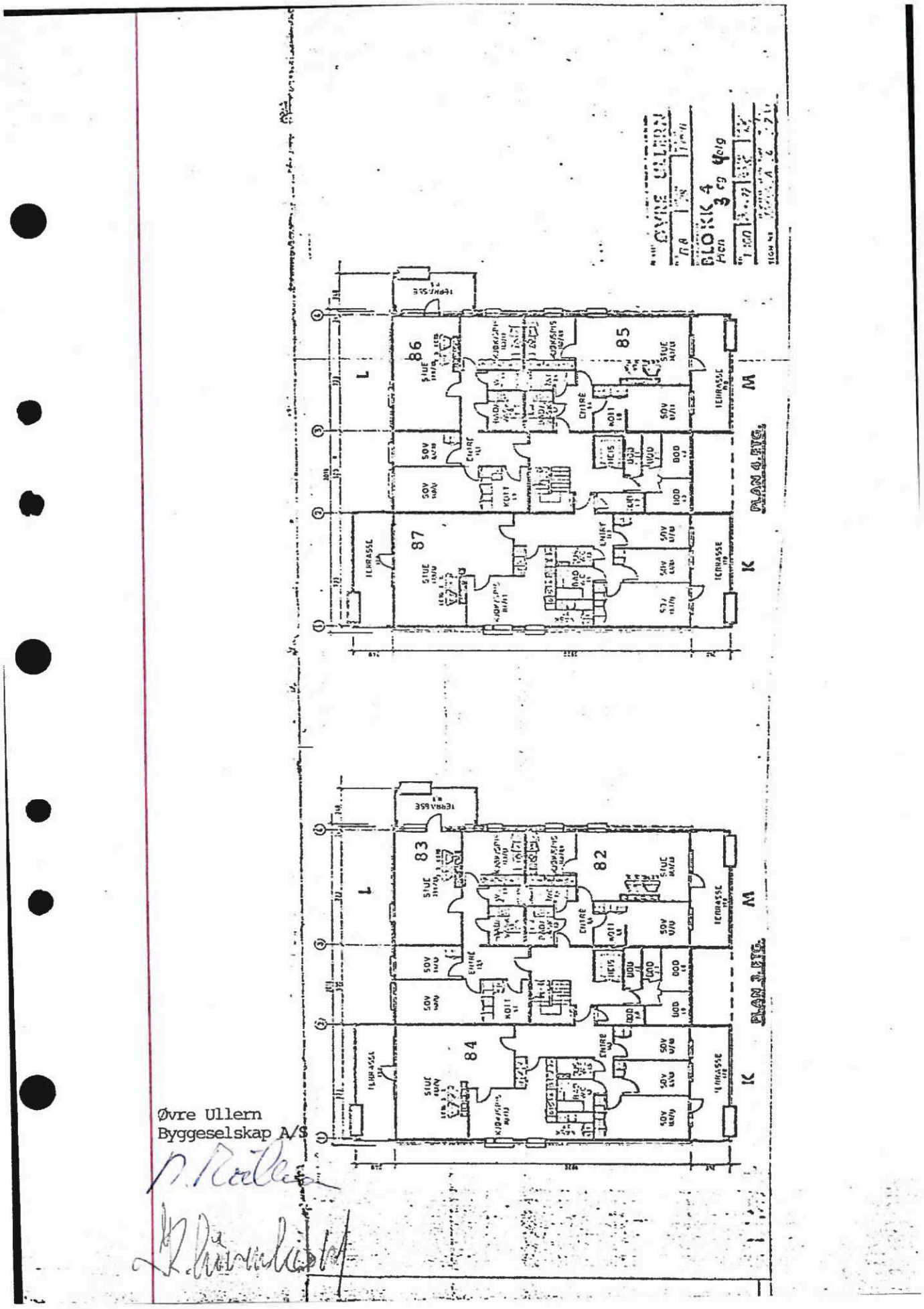


Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

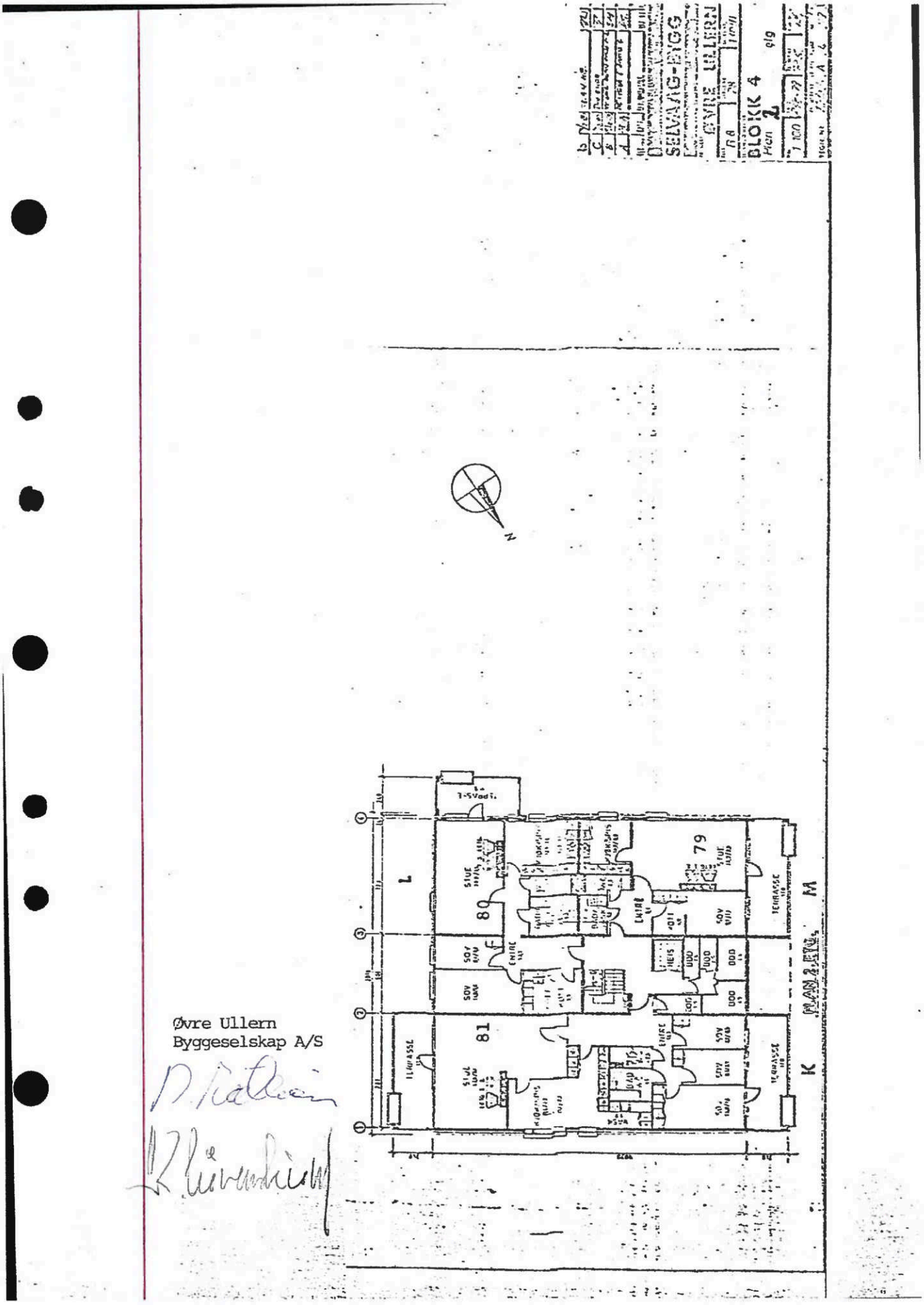


Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

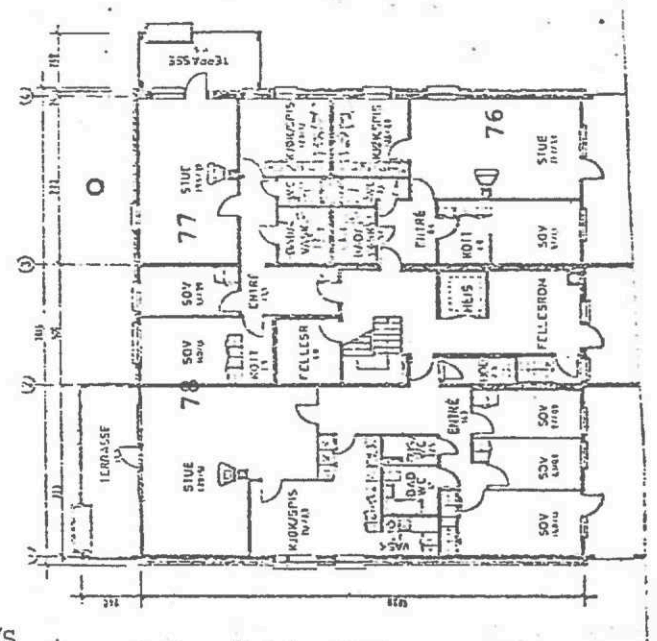
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S



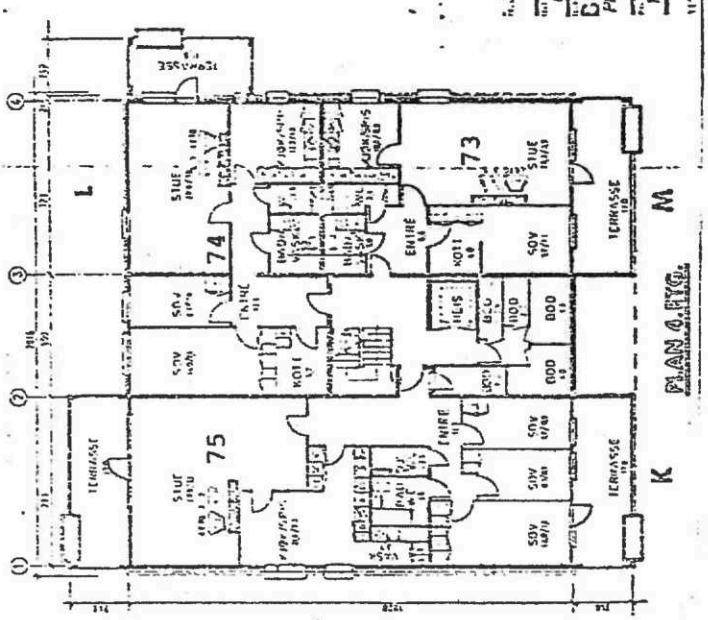
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

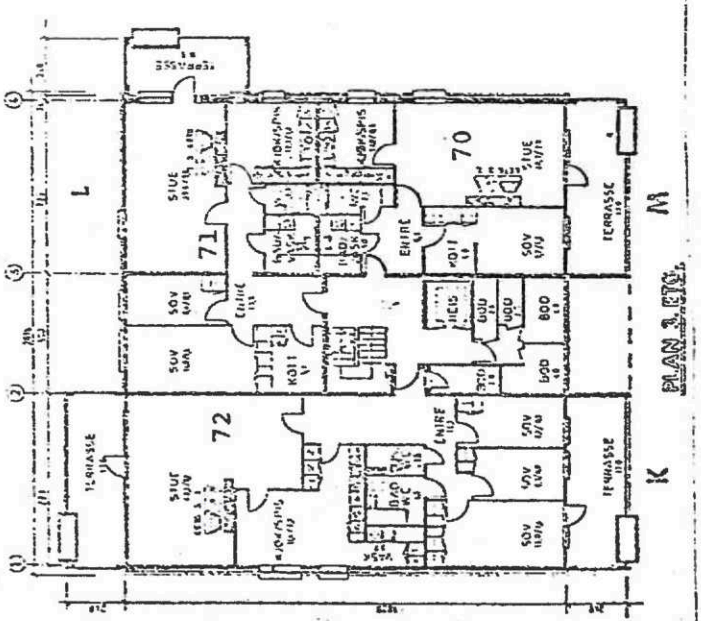


Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

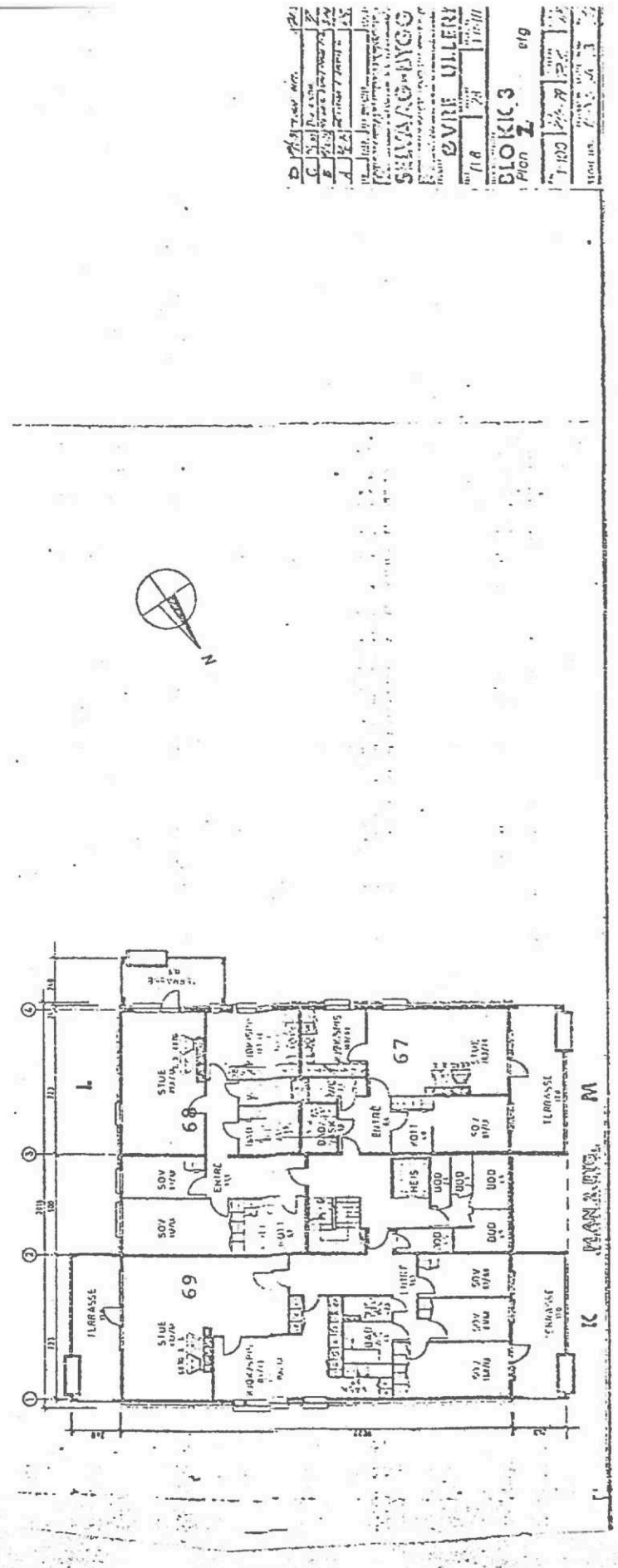


Øvre Ullern
Byggeselskap A/S



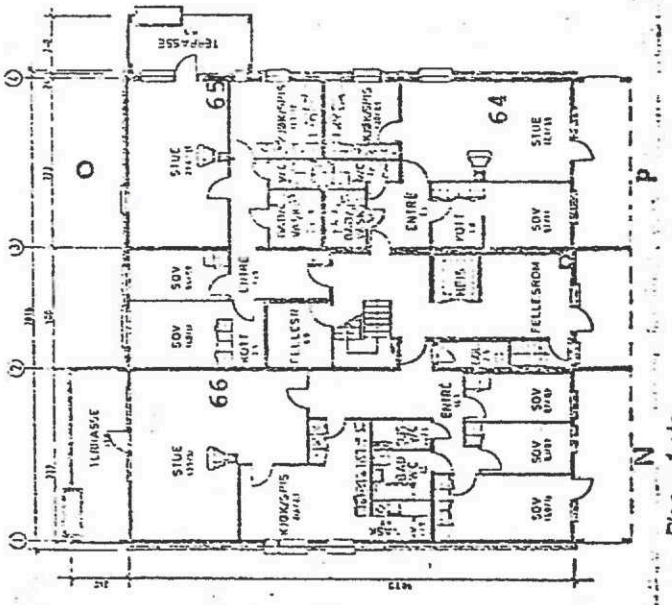


Øvre Ullern
Byggeselskap A/S



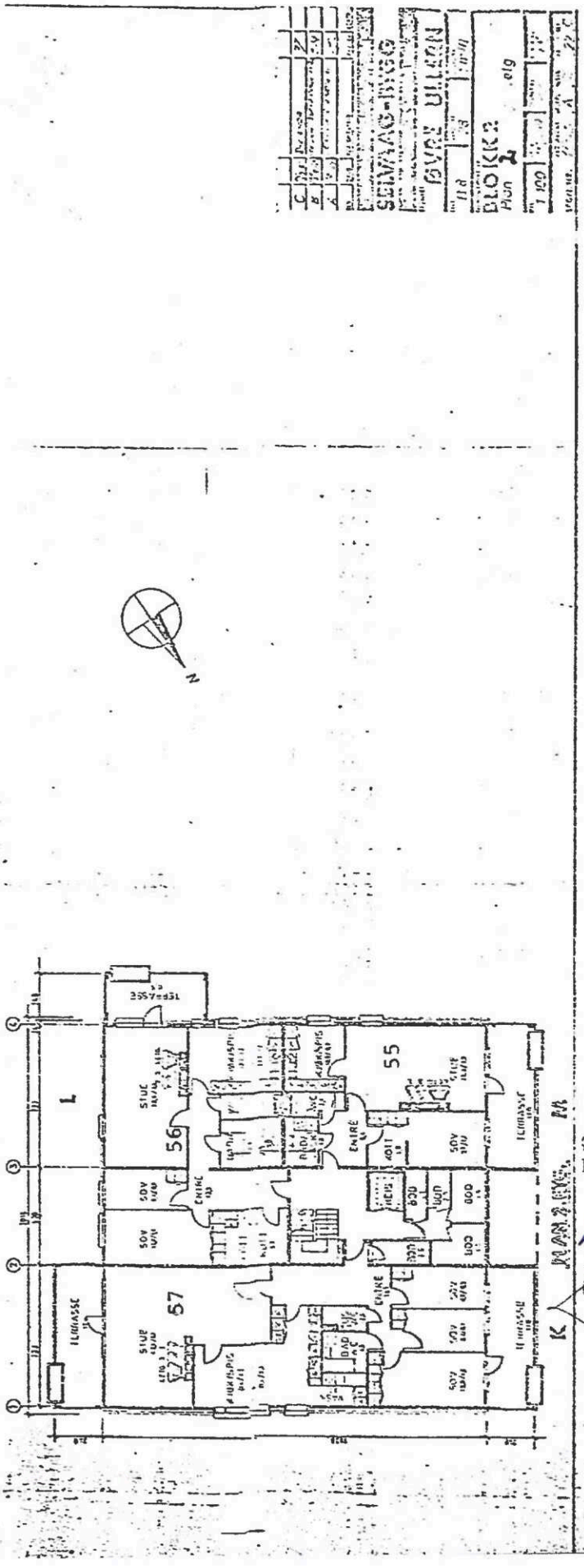
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

ØVRE ULLERN
BLOKK 3 109



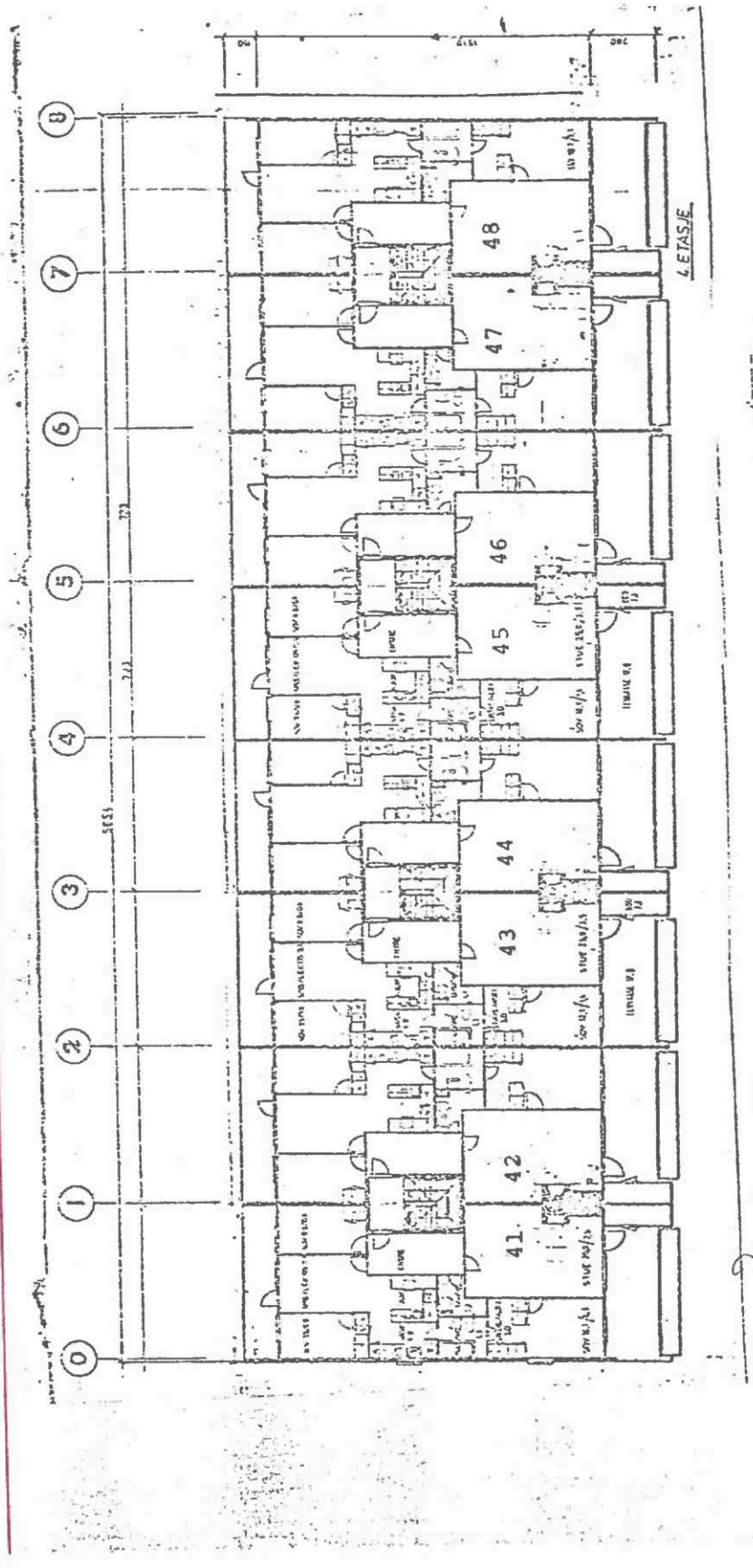
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

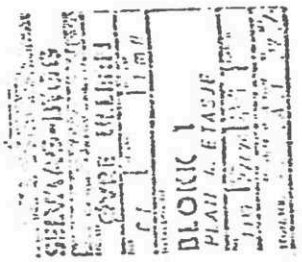
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S



Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

Øvre Ullern
Byggeselskap A/S





Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

Ullern allé 125

Nabolaget Bjørnsletta/Ullernåsen søndre - vurdert av 98 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	10 min 0.9 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	14 min 1.3 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	14 min 1.3 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	8 min 2.9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ullernåsen Linje 1, 2, 3, 5	3 min 0.3 km
Blokkajordet Linje 23	10 min 0.8 km
Furulund Linje 13	16 min 1.4 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.8 km

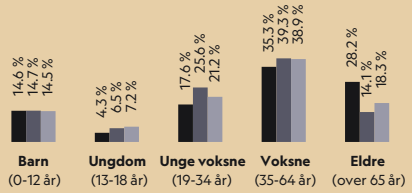
BARNEHAGER

Mærradalen barnehage (1-5 år) 25 barn	8 min 0.7 km
Blokkajordet barnehage (1-5 år) 78 barn	9 min 0.8 km
Kjosjordet barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Ullern	5 min
Ullern Dagligvare	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnsletta/Ullernåsen sø...	2 161	1 067
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Ullern Tennisbaner	11 min
Skogfaret Vel	14 min
Ullern Trening	9 min
Velværelset Treningsstudio	20 min

«Kort vei til sentrum, bra infrastruktur og nærhet til skog og mark.»

— Sitat fra en lokalkjent

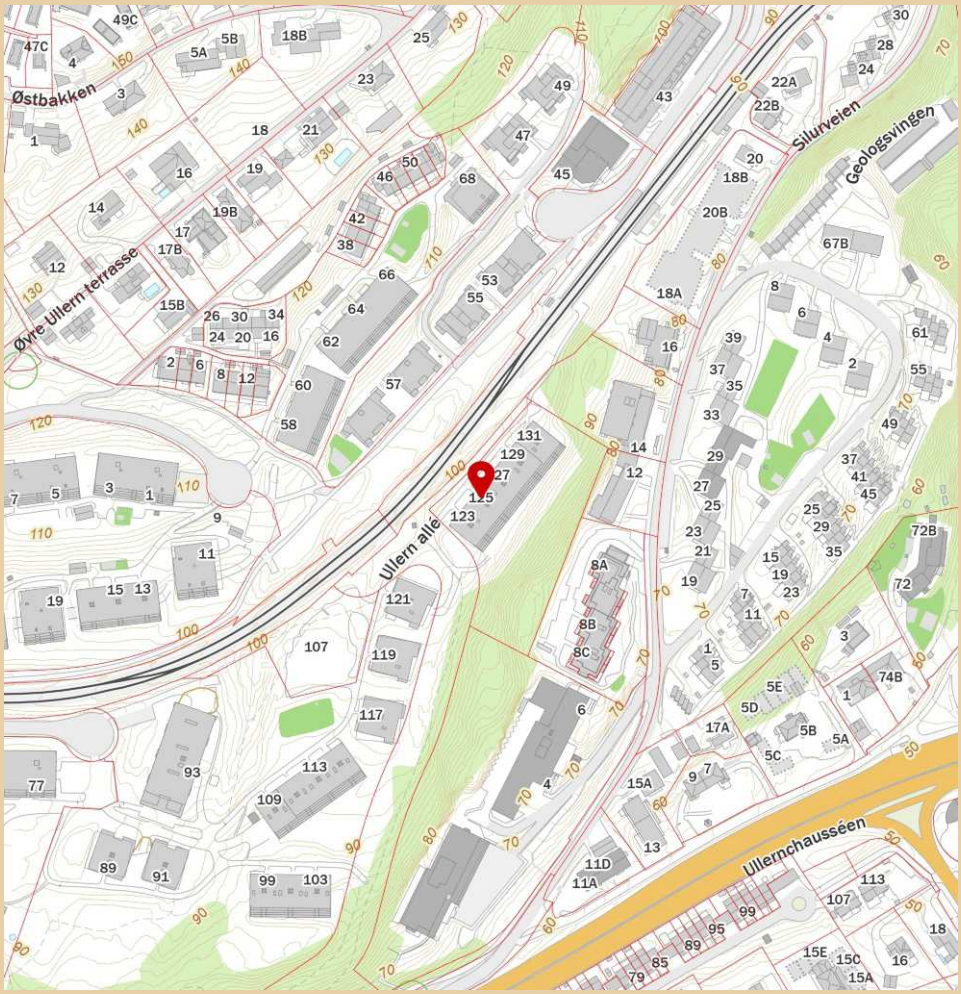
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Gateparkering
Lett 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ullern allé 125, 0381 Oslo
Gnr. 28, Bnr. 1031, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250079

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
