PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

ULLERN ALLÉ 93

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260009

Selger 1 navn
Katrin Kruse

Gateadresse
Ullern allé 93

Poststed	Postnr
OSLO	0381

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Thomas Hermann A. Kruse

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260009

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

I forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapport av takstmann ble det oppdaget at varmekablene i baderomsgulvet ikke fungerte. Selger står for utbedring av dette innen overtakelse av ny eier samt kostnader knyttet til arbeidet.

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: 159260009

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
katrin Kruse	544788c634057d159ee7ff ea95fb7149bb1051c0	15.05.2026 10:30:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260009

- 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

Tilstandsrapport

Leilighet

Ullern allé 93, 0381 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 1031, snr. 165

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 27.01.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1648 **Referansenummer:** LP5068

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Treroms eierseksjon beliggende på Ullern/Åsjordet, i etablert boligstrøk med terrasseblokker, oppført på 1980- tallet. Adkomst til området innerst i Ullern Allé. Adkomst til bygningen fra asfaltert internvei på området. Trapp- og heisadkomst til bygningens etasjeplan. Endeleilighet i høy 1. etasje med vestvendt terrasse. Leiligheten er beliggende med god høyde over utvendig terreng og uten direkte innsyn.
Dagligvareforretning i nærheten. T- bane holdeplass innen få minutters gange. Sameiet er beliggende innerst i blindvei med store bilfrie fellesarealer. Parkering i felles garasjeanlegg med heisadkomst. Gjesteparkeringsplasser på området.
Leiligheten er vesentlig oppgradert i regi av tidligere eier for ca. 10 år siden. Planløsningen er endret ved at tidligere bod er fjernet og et ekstra soverom etablert mot gavlvegg. Ny kjøkkeninnredning er montert, våtrom er oppgradert og standardheving av innvendige overflater er gjennomført.
Nærmere informasjon om leiligheten fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.
Bygningens konstruksjoner:
Fundamenter og grunnmur i betong på fjellgrunn. Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller i betong. Langvegger er oppført med isolert bindingsverk av tre mellom bærende elementer i betong. Kledning i malt tre-panel. Gavlvegger i betong. Yttertak med betong-dekke, oppforet med treverk for avrenning av overflatevann, og tekket med takbelegg. Nytt heisanlegg er installert i denne bygningen i 2006.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

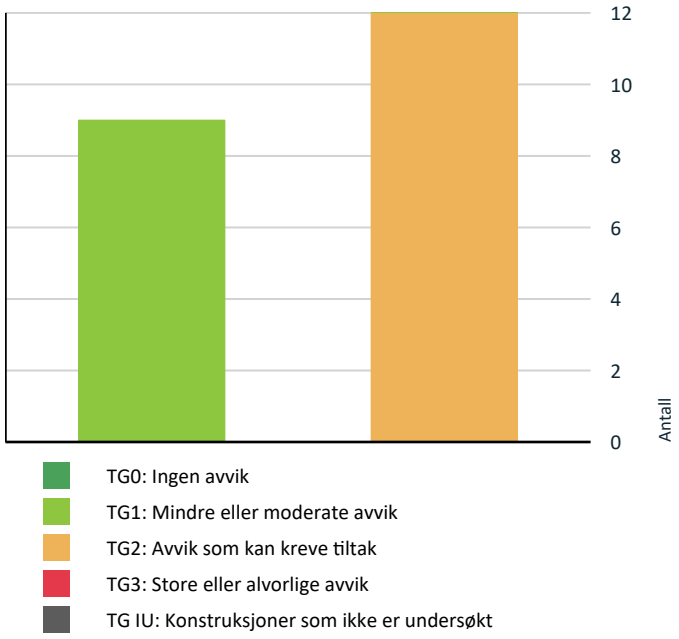
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen er endret i regi av tidligere eier ved at et ekstra soverom er etablert. Dette har vært mulig fordi leiligheten er beliggende mot gavlvegg med vindu på bygningens sydende. I boliger uten balansert ventilasjon er det volumkrav på 15 m3. Soverommets gulvareal er ca. 7 kvm og volumet er ca. 17 m3. De endringer som er utført med leilighetens planløsning har ikke påvirket bærende elementer, og er ikke søknadspliktig etter plan og bygningsloven.

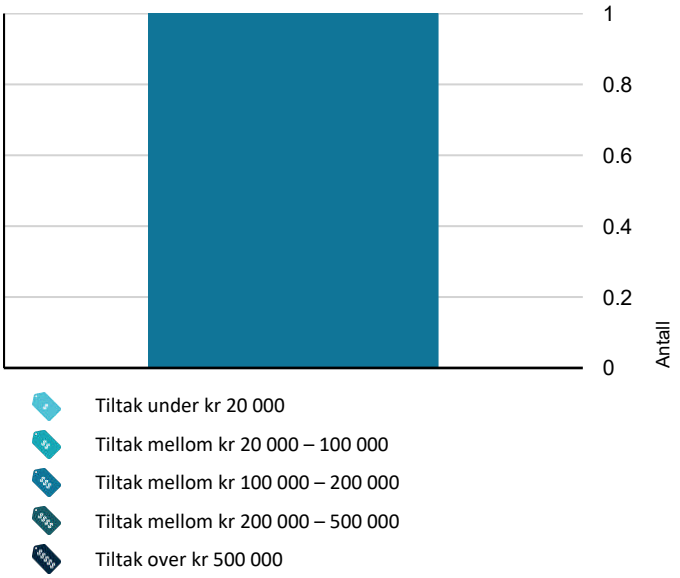
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Tilstandsgradene angis i forhold til et gitt referansenivå. Søknad om oppføring av bygget er mottatt i plan og bygningsetaten i 1980. Byggeforskrifter til bygningsloven av 1965 ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold, og utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad der det ikke er foretatt dokumenterte endringer i ettertid. Når konstruksjoner og bygningsdeler fremstår i samsvar med byggeforskrifter fra byggeåret blir de likevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi. Dette gjelder spesielt der bygningen har høy alder, og kan også gjelde for bygningsmessige endringer utført i ettertid. Alder er en indikasjon på tilstand og slitasje relatert til alder påvirker bygningsdeler og dermed også valg av tilstandsgrad. Det er begrensede muligheter til å oppdage skjult svikt inne i konstruksjoner. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og forhold/opplysninger som finnes her er ikke tatt hensyn til, med mindre det konkret fremgår av dokumentet. Beskrivelser og karakteristikk i denne rapporten er basert på visuelt inntrykk, opplysninger oppgitt av eier, bruk av måleinstrumenter og opplysninger innhentet fra plan og bygningsetatens digitaliserte informasjon om eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok.
Ferdigattest er gitt den 16/6 1983.

Standard
Leiligheten holder god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår med godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i malt tre med trelags isolerglass, produsert i 1981 i stue og hoved-soverom.
Ett noe nyere vindu i malt tre med tolags isolerglass og spalteventil i soverom 2. (På gavlvegg).
Anslaget/tettefunksjonen, tetningslister mellom karm og ramme, samt åpne-/lukkefunksjonen er sjekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Redusert kvalitet på tetningsdetaljer mellom karm og ramme er konstatert, Videre er det registrert redusert eller ingen klaring mellom karm og ramme. Utvendig overflatebehandling er mattet ned som følge av at det er noe tid siden oppmaling er utført. Spalter for ventilasjon i vindu i soverom 2 er tettet med isolasjon, og har derfor ikke tiltenkt funksjon, som går ut på å ivareta behovet for tilførsel av luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende fuktforhold. Derfor inntreffer slike forhold som redusert eller ingen klaring mellom vinduskarm og vindusramme. Rammene passer da ikke like godt i karmen som tidligere. Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre, og bør fortrinnsvis utføres i sommerhalvåret, når temperatur- og uttørkingsforholdene er best. Alle overflater må behandles.

Overflatebehandlingen beskytter ikke lenger trevirket godt mot fuktighet når den er sterkt mattet ned, har sprukket opp, eller flasser av. Levetiden for overflatebehandling på vinduer er sterkt avhengig av klimatiske forhold, og himmelretning på fasadene vinduene står i. Levetiden er grovt sett bare halvparten av hva den er for maling på utvendig kledning i tre-panel. Ifølge forskningsresultater fra Sintef Byggforsk er levetiden på vinduenes overflatebehandling 4 til 6 år. Vedlikehold bør utføres med samme type produkt som vinduene er levert med.

TG 1 Dører

Original brannkvalifisert entrédør i malt tre.
Døren er i normalt god stand til tross for relativt høy alder.
Entrédører står i stabilt innvendig klima med vesentlig lengre sannsynlig levetid enn balkong- og terrassedører.

TG 2 Dører - 2

Terrassedør i malt tre med trelags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til aldersrelatert slitasje på tetningsdetaljer og åpne/lukkemekanisme etter over 40 års bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrasse- og balkongdører er eksponert for den belastning som klimaet gir i form av temperatursvingninger, vind og sollys og har vesentlig kortere sannsynlig levetid enn entrédører, som står i stabilt innvendig klima. Regelmessig overflatebehandling er nødvendig for å unngå klimarelatert slitasje i størst mulig grad. Nye dører er ellers vesentlig bedre isolert både med hensyn til lyd og varme, og utskifting vil gi bedre komfort og mindre varmetap.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong med utgang fra stue, ca. 11 kvm.
Balkongdekke i betong med terrassebord på overflate, avgrenset dels med blomsterkasse i betong og rekkverk i mørkbeiset tre.
Utvendig kledning i mørkbeiset tre-panel på yttervegg mot leiligheten og på bod-vegg.
To doble kontaktpunkter og to belysningspunkter på yttervegg.
Kontaktpunkt i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket gjelder først og fremst høyden på rekkverk.
Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav legges til grunn for valg av tilstandsgrad. Rekkverkshøyden skal være minst 1 m der avstand til terreng er under 10 m og over 50 cm. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm. Høyden på terrassens rekkverk er ca. 80 cm. Største åpning er over 10 cm. Høyden på blomsterkassen er ca. 42 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved ønske om samsvar med dagens forskriftskrav må høyde på rekkverk/blomsterkasse endres. Fordi bygningens terrassekonstruksjoner inngår i det godkjente fasadeuttrykket må eventuelle endringer utføres kollektivt, og derfor behandles i sameiets generalforsamling. Vedtak må så foreligge før søknad om endring sendes til kommunens plan og bygningsetat. Slike tiltak gjennomføres sjelden i eldre bebyggelse.
Terrassedekket er ikke sjekket for eventuell korrosjon i betongens armeringsjern i forbindelse med denne rapporten.
Nærmere undersøkelser kreves for å avdekke slike forhold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

GULVFLATER:
En-stavs lys eikeparkett i entré, stue/kjøkken og begge soverom.
Våtrom: Lys grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i kombinasjon med lys grå fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i dusj-sone.
VEGGFLATER:
Lys grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i våtrom. Malte plater og pusset/malt mur for øvrig.
HIMLINGER:
Malte plater med downlights i våtrom. Pusset og malt betong for øvrig. Spotpunkt i entré. Spotskinne i stue. Hengende belysning i kjøkken og begge soverom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

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

Det er registrert høydeforskjell på ca. 30 mm. fra gulvflate ved entrédør til endevegg i stue.
På tvers av stuen, som er ca. 4,2 m bred er høydeforskjellen også ca. 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved ønske om å oppnå tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller avrettes. Inntrykket er at eksisterende høydeforskjeller ikke er spesielt sjenerende, og at oppretting ikke er sterkt påkrevet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innvendige dører.
Vridere i rustfritt stål med sorte grep.

TG 1 Andre innvendige forhold

FAST IVENTAR:
Plassbygget garderobeskap med glassfronter i entré. Plassbygget garderobeskap fra gulv til himling med tre glassfronter og to profilerte hvite fronter i hoved-soverom. Garderobeskap med en speilfront og en glassfront i soverom 2.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Våtrommet er ifølge opplysninger oppgitt i forrige salgsprospekt rehabilitert i regi av tidligere eier ca. 2016. Byggeforskrifter av 2010 (TEK 10) skal da være fulgt så langt det er mulig. Ved rehabilitering av eksisterende våtrom gjelder kravene i teknisk forskrift så langt det er mulig, slik at rommets tekniske og bruksmessige funksjoner blir gode og pålitelige. Arbeidene skal være kvalitetssikret i henhold til disse forskriftene. Det foreligger ikke dokumentasjon for anvendte produkter og sammensetningen av disse, for utstyret som er montert, og arbeidet som er utført. Konstruksjonen er i stor grad skjult, og det er derfor ikke mulig å ha en fullt ut kvalifisert oppfatning om kvaliteten på det ferdige produktet. Symptomer på lekkasjer eller annen svikt er ikke registrert.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Lys grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på veggflater. Malte plater med downlights i himling.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i dusj-sonen der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Lys grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i kombinasjon med fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i våtrommets dusj-sone.
Dusj-sonen innerst i våtrommet er etablert med et fall på ca. 25 mm. fra side til side i rommet der sluk-renne befinner seg på det laveste punktet. Gulvet for øvrig er konstruert med fall fra vegg mot felles korridor til vegg mot kjøkken der utstyret i rommet er montert, og der rommets hoved-sluk befinner seg. Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til topp slukrist på hoved-sluket er ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til topp slukrist er ca. 20 mm. og under kravet på 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens situasjon.
Ved neste rehabilitering må det sørges for at fallforhold blir bragt i samsvar med forskriftskrav, og at innebyggede komponenter lekkasjesikres.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hoved-sluk i plast. Sluk-renne i dusj-sone. Gulvmembran (banemembran/foliemembran) med ukjent utførelse.
Påstrykningsmembran bak flislagte veggflater.
Ved besiktigelse av våtrommets hoved-sluk nær servantinnredningen er det observert en flik av en folie-membran bak slukets klemring, og slik er det konstatert at membranløsningen på gulvet er underliggende. Det foreligger ikke dokumentasjon, som kan gi nærmere informasjon.
Påstrykningsmembran skal være lagt på veggflater før legging av veggfliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket er relatert til fravær av dokumentasjon for produktvalg, og hvordan undergulvet er tilrettelagt før membranen ble lagt. Det er heller ikke kjent hvordan overgang mellom gulv- og veggmembran er utført. Det foreligger ingen dokumentasjon for anvendt membran-produkt, og heller ikke for hvordan legging av membranen er utført.
Ifølge forskrift skal det være fall mot sluk på undergulvet (gulv under støpe-masse) som banemembranen er lagt på, og ikke kun på den flislagte overflaten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Inntrykket er at fuktbestandigheten under gulv- og veggflater fungerer normalt godt. Symptomer på lekkasjer eller annen svikt er ikke registrert. Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i rommets dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene., og av det kan man slutte at tettesjiktet bak flisene fungerer.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje, avgrenset med skille og dørfront i herdet glass. Garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne, Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (Vaskesøyle). Skapinnredning i mørk grå høyglans med heldekkende dobbel hvit servantplate. Stort speil med belysning over servant.
Utstyret er fra 2016 ifølge opplysninger oppgitt i forrige prospekt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er installert synlig lekkasjesikring for innebygget cisterne til vegg-montert klosett.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier.
Dette kravet var gjeldende da våtrommet ble rehabilitert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det foreligger ingen krav til å etablere samsvar med gjeldende forskriftskrav. Lekkasjer fra klosett med innebygget cisterne oppstår først og fremst når gummitetningen i bunnen på cisternen har kommet ut av stilling, eller har blitt utett på grunn av aldring eller avleiringer. Ved utskifting av sanitærutstyr skal man bruke dokumenterte sanitærinstallasjoner. Slik produktdokumentasjon skal være tilgjengelig før produktet omsettes og brukes i byggverk. Et produktsertifikat eller en teknisk godkjenning fra f. eks. SINTEF Byggforsk er eksempler på slik dokumentasjon.

Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert. Utstyret er ca. 10 år gammel, og statistisk sett er restlevetiden omtrent 15 år. Sannsynlig levetid gjelder for godkjente produkter.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon i våtrommet. Avtrekksventil er montert over blandebatteri og dusjgarnityr. Behovet for tilførsel av luft er ivaretatt med flat dørterskel, som gir en spalte for tilførsel av luft mellom terskel og dørblad når døren er lukket.
Det er montert felles ventilasjonskanaler både for våtrom og kjøkken.
I beskrivelse fra 1980 som omhandler ventilasjonsanlegget står det at avtrekksventilasjonen ikke er mekanisk verken for kjøkken eller våtrom.
På befaring er det også konstatert at avtrekksventilen i våtrommet, som er montert over dusjgarnityr ikke er utstyrt med mekanisk funksjon.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik:

Avviket går ut på at det ikke er såkalt forsert avtrekk med en sentral el vifte tilknyttet avtrekkskanalen. Ifølge Norsk Standard NS.3600 som denne rapporten er basert på skal naturlig oppdriftsventilasjon karakteriseres med TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

I eldre bygninger er ventilasjonskanaler i bruk av flere enn ett våtrom, og det er ikke tillatt å montere elektriske vifter til kanalene. Det er derfor ikke mulig å oppnå TG 1 uten at det foretas grep i form av installering av nye ventilasjonskanaler gjennom etasjene.
Gjennomføring av slike tiltak må vedtas i generalforsamling internt i sameie, og søknad om tillatelse til tiltak må så rettes til kommunens plan og bygningsetat.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke foreligger symptomer på lekkasjer i det skjulte røropplegget. Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i våtrommets dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Overskap med dels vitrinefronter og led-belysning. Hvite fliser på vegg over benkeskap. Profilerte hvitmalte fotlister er montert i overgang mellom gulv og sokkel. Benkeplater i massiv eik med underlimt kum i rustfritt stål. Koketopp med induksjon, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vin-skap er integrert i innredningen. Komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er installert to felles ventilasjonskanaler gjennom byggets etasjer, henholdsvis med virkning for kjøkken og våtrom. Kanalene er montert innerst i kjøkken i hjørne mot våtrom. Kanalene er ikke tilknyttet mekaniske funksjoner i form av felles vifteanlegg, som trekker luften gjennom etasjene.
Da bygget var nytt var ventilasjon i kjøkken organisert med en avtrekksventil på kanal for kjøkken og en avtrekksventil på kanal for våtrom.
I dag er avtrekksventil i kjøkken enten fjernet, eller skjult av kjøkkeninnredningens overskap.
Ventilatoren som er montert over koketopp i kjøkken skal i prinsippet være en kullfilterventilator, da det ikke er i samsvar med det ventilasjonsprinsippet som foreligger å montere en ventilator direkte til en felles kanal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal ventilasjon i kjøkken karakteriseres med TG 2 dersom ventilator ikke har avtrekk til en separat ventilasjonskanal.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I eldre bygninger er ventilasjonen ikke tilrettelagt med separate ventilasjonskanaler for hver enkelt leilighet. Da dette bygget ble oppført ble ventilasjon i kjøkken etablert med felles ventilasjonskanaler. Det er vanligvis i strid med vedtekter i et sameie å koble ventilatorer direkte til felles ventilasjonskanaler. For at avtrekk i kjøkkenet skal ha tilstrekkelig god effektivitet og kunne karakteriseres med TG 1 må kjøkkenventilator minst ha avtrekk i forbindelse med koketoppen. Luften fra dette avtrekket må føres i en separat kanal direkte over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

FELLES VANNTILFØRSEL:
Vanntilførsel (stigerør) gjennom etasjene ble installert med vannrør i kobber da denne bygningen ble oppført.
Felles installasjoner er ikke nærmere vurdert, og heller ikke karakterisert med tilstandsgrad i forbindelse med denne rapporten.

INTERN VANNTILFØRSEL TIL KJØKKEN OG VÅTROM:
Vannrør i rør i rør system er installert i forbindelse med oppgradering av leiligheten for ca. 10 år siden.
Fordeler-skap for rørsystemet er installert i vegg mellom våtrom og kjøkken.
Skapet er montert relativt høyt på vegg, og er skjult bak vaskesøyle (vaskemaskin og tørketrommel). Skapet var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringsdagen.

GENERELT OM RØRSYSTEMET:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

GENERELT:
Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør i rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket går ut på at fordeler-skapet er tungt tilgjengelig slik at det ikke er mulig å besiktige skapets fordeler med tilknyttede rør og skapets stoppekraner. Det er heller ikke mulig å sjekke hvordan skapet er lekkasjesikret. God tilgjengelighet innebærer lett tilgang til stoppekraner.

Avviket gjelder også fravær av dokumentasjon for installasjonen.
Ved installering av et rør-i-rør-system må man kun bruke komplette systemer fra én leverandør.
Man må ikke blande komponenter fra de ulike leverandørenes systemer.

FUNKSJONSKRAV:
For at et rør-i-rør-system skal tilfredsstille funksjonskravene i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10), må følgende oppfylles:
Vannrørene skal etter monteringen være lett tilgjengelige for utskifting.
Lekkasjer skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skade på andre installasjoner eller bygningsdeler.
Rørene skal monteres slik at krav til brannskiller og vanntetthet i våtsoner opprettholdes.
Det skal være tilfredsstillende avstengingsmulighet. Hoved-avstengingsventil (hoved-stoppekran) skal være lett tilgjengelig og merket.
Anlegget skal være tetthets-kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å sjekke om rørene er merket og at skapet er lekkasjesikret i henhold til forskrift.
Dette må gjøres etter at vaskemaskin og tørketrommel er flyttet.

TG 2 Avløpsrør

FELLES AVLØPSSTAMMER:
Da bygget ble oppført ble avløpsstammer (soilrør) nærmest utelukkende installert med PVC produkter (plastprodukter).
Felles avløpsinstallasjoner er et anliggende for sameiet, og er ikke omfattet av vurdering og karakteristikk i denne rapporten.

INTERNE AVLØPSINSTALLASJONER:
Avløpsinstallasjoner er installert med PVC produkter.
Det foreligger ingen dokumentasjon for røropplegg og sluk.
Avløpsrørene er dels nedstøpt i gulv og dels skjult bak veggflater.

Levetid for avløpsinstallasjoner varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid.

Generelt:
Styrken og levetiden til plastrør minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plast bør derfor ikke belastes med vanntemperaturer over 60 grader lenger enn få minutter, og vannmengden bør være mindre enn 30 liter pr minutt. For normalt husholdningsavløp anses disse betingelsene å være oppfylt. Vanlige avløpsrør i PVC materiale utvides ved varme og man må derfor planlegge slik at rørene har mulighet for bevegelse for å unngå rørbrudd.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i betong. Den tekniske tilstanden til skjulte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er derfor funksjonen som ligger til grunn for vurderingen. Mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpsinstallasjoner med soilrør, sluk og avløpsrør til utstyr i våtrom er etter all sannsynlighet fra 2016 da leiligheten og våtrommet ble vesentlig oppgradert.
Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke. Man må derfor være forberedt på at slitasje på avløpsinstallasjoner kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

TG 2 Ventilasjon

I beskrivelse fra 1980, som gjelder bygningens ventilasjonsanlegg står det at det installeres avtrekksventilasjon for kjøkken og våtrom.
Det er med andre ord ikke etablert mekanisk ventilasjon i bygningen.
Det står videre at frisk luft til hver leilighet trekkes inn gjennom spalter over vinduer og klaffeventiler i yttervegger.

Naturlig ventilasjon basert på oppdrift er altså installert i bygningens leiligheter.
Felles avtrekkskanaler er installert for våtrom og kjøkken i alle leiligheter/alle etasjer.
Varm luft stiger opp via felles ventilasjonskanaler fordi varm luft er lettere enn kald luft.
Frisk luft trekkes inn gjennom frisklufts-ventiler i yttervegg i stue og hoved-soverom.
Det er spalteventil i vindu i soverom 2. Spalter er tettet med isolasjon, og selve ventilen er fjernet. Slik vinduet fremstår i dag er det ingen fungerende spalteventil.
Spalte mellom terskel og dørblad (Flat dørterskel) i dør til våtrom gir overstrømmet luft til våtrommet.
Tilførsel av luft gir sirkulasjon og er nødvendig for at avtrekket i våtrommet skal fungere optimalt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom det kun er naturlig oppdriftsventilasjon i bygningen. Det er tidvis behov for rensing av kanaler, og det er ikke kjent om slike behov foreligger i dag. Kanalene er skjulte og det er ikke mulig å ha et fullt ut avklart inntrykk av tilstanden. Spalteventil i vindu i soverom 2 er ikke i funksjon da spalten er tettet med isolasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilasjon basert på naturlig oppdrift er typisk for bygninger som er oppført før 1990- tallet da mekanisk ventilasjon ble tatt i bruk i en rekke nye bolighus. Etablering av mekanisk ventilasjon forutsetter separate ventilasjonskanaler fra kjøkken og våtrom med avtrekk via et aggregat og videre over yttertak. Rom med avtrekk tilføres luft fra tilstøtende rom. Frisk luft tilføres boligen med spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegger. Regelmessig rensing av kanaler og service på mekaniske enheter er nødvendig.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Nedstøpt varmekabel i våtrom.
Biopeis er montert i stue.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme.
Generelt om nedstøpte varmekabler:
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i massen, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

TG 1 Varmtvannstank

Felles tilførsel av varmt forbruksvann.
Funksjon og vedlikehold ivaretas i regi av sameiet.

Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikringer på 40 ampere.
En kurs på 25 ampere, seks kurser på 16 ampere og en kurs på 10 ampere.
Fordelingskurser er installert med jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1982 Leiligheten er vesentlig oppgradert i 2016, og inntrykket er at det elektriske anlegget hovedsakelig er fra denne tiden.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ikke samsvarserklæring for de installasjoner som er gjennomført i 2016.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Denne posten gjelder krav til brukbarhet, tilgjengelighet og sikkerhet i boligbygninger.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

RADON:
Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger i bygningen.
Radonmåling er relevant til og med for andre etasje over utvendig terreng.
Radonsikring av byggegrunn ble først innført som et forskriftskrav i forbindelse med nye forskrifter i 2010 (TEK 10).
Radonforekomster skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer. Radon kan derfor lett frigjøres til luft.
Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft. Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger100 Bq/m³.

REKKVERK PÅ TERRASSER:
Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav legges til grunn for valg av tilstandsgrad. Rekkverkshøyden skal være minst 1 m der avstand til terreng er under 10 m og over 50 cm. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm. Høyden på terrassens rekkverk er ca. 80 cm. Største åpning er over 10 cm. Høyden på blomsterkassen er ca. 42 cm.
Det foreligger ikke krav om endring av rekkverk.

GENERELLE BRANNTEKNISKE FORHOLD
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

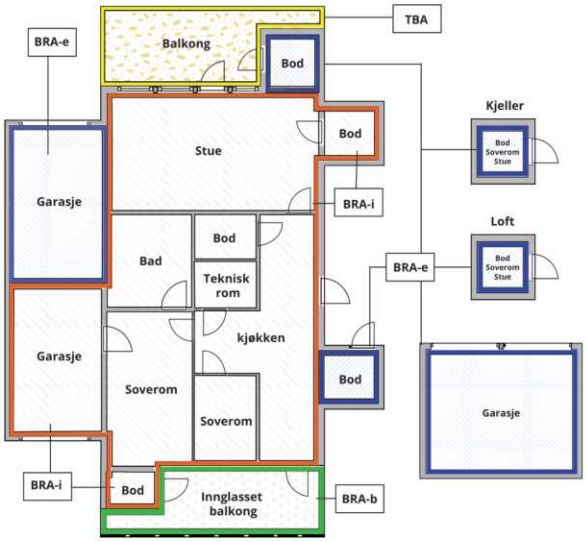
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	63	5		68	11
SUM	**63**	**5**			**11**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/wc/vaskerom	Bod i garasje, bod med adkomst fra terrasse	

Kommentar

Takhøyde i leiligheten, 2,38 m.
Vestvendt terrasse med utgang fra stue, ca. 11 kvm.
Bod på terrasse, ca. 1,6 kvm.
Bod i garasjeanlegg, 3 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Planløsningen er endret i regi av tidligere eier ved at et ekstra soverom er etablert. Dette har vært mulig fordi leiligheten er beliggende mot gavlvegg med vindu på bygningens sydende. I boliger uten balansert ventilasjon er det volumkrav på 15 m3. Soverommets gulvareal er ca. 7 kvm og volumet er ca. 17 m3. De endringer som er utført med leilighetens planløsning har ikke påvirket bærende elementer, og er ikke søknadspliktig etter plan og bygningsloven.

Nyere håndverkstjenester

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

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Katrin Kruse	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	1031		165	41297.2 m²	Elektronisk grunnbok	Ikke relevant

Adresse
Bjerkelundsveien 34, 1358 JAR

Hjemmelshaver
Kruse Katrin

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Ullernparken Boligsameie	1 / 218	OBOS	971278692

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Treroms eierseksjon beliggende på Ullern/Åsjordet, i etablert boligstrøk med terrasseblokker. Adkomst til eiendommen fra enden av Ullern Allé. Adkomst til bygningen fra asfaltert internvei på området. Trapp- og heisadkomst til bygningens etasjeplan. Leiligheten ligger i høy første etasje med vestvendt terrasse og utsyn mot felles grøntanlegg. Dagligvareforretning i nærmiljøet. Kort kjøreavstand til diverse sentre med forretninger og servicefunksjoner. T- bane holdeplass innen få minutters gange. Sameiet er beliggende innerst i blindvei med store bilfrie fellesarealer. Parkering i felles garasjeanlegg med heisadkomst til bygningens etasjeplan. Gjesteparkeringsplasser på området.

Adkomstvei

Adkomst til bygningen fra asfaltert internvei på området.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er egulert til boligformål

Om tomten

Felles tomtegrunn er opparbeidet med asfalterte gang- og kjøreveier, plenarealer, trær og annen beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

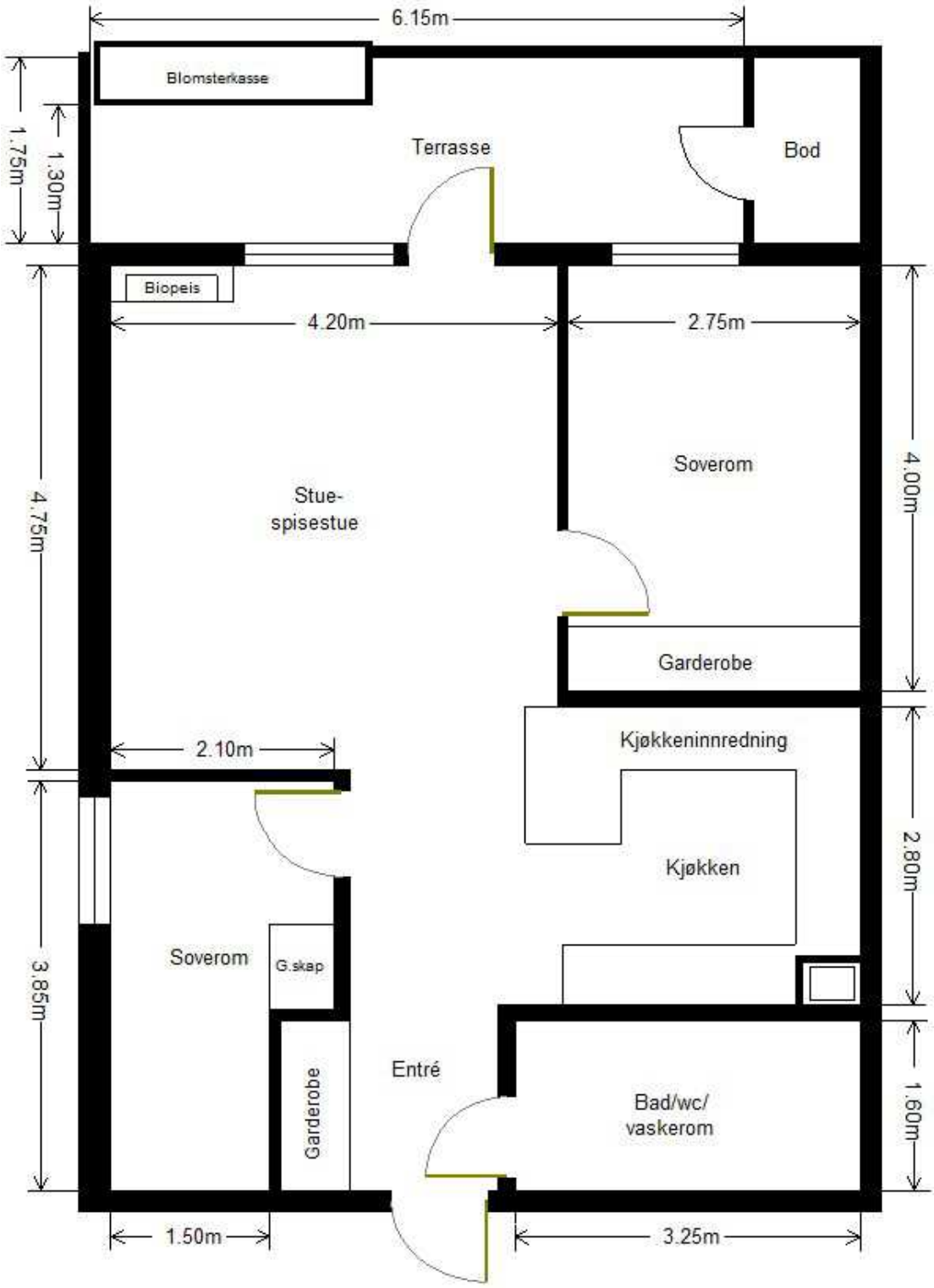
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LP5068

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

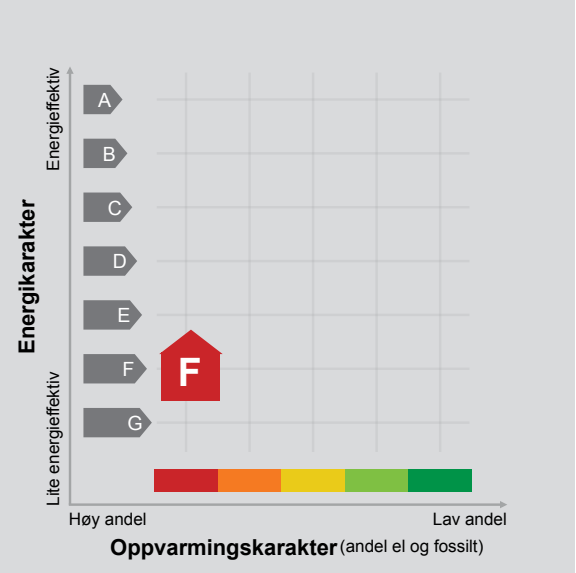
Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Ullern Allé 93 Seksjon nr.165 1 etasje BRA- i 61 kvm.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Ullern Allé 93
Antall registrerte enheter	61
Postnummer	0381
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	1031
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80864795
Merkenummer	Energiattest-2025-193337
Dato	26.11.2025
Innmeldt av	OPAK AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	
BRA:	5254
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (61)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ullern allé 93	80864795	H0101	162	0	
Ullern allé 93	80864795	H0102	163	0	
Ullern allé 93	80864795	H0103	164	0	
Ullern allé 93	80864795	H0104	165	0	
Ullern allé 93	80864795	H0105	166	0	
Ullern allé 93	80864795	H0106	167	0	
Ullern allé 93	80864795	H0107	168	0	
Ullern allé 93	80864795	H0108	169	0	
Ullern allé 93	80864795	H0109	170	0	
Ullern allé 93	80864795	H0110	171	0	
Ullern allé 93	80864795	H0111	172	0	
Ullern allé 93	80864795	H0112	158	0	
Ullern allé 93	80864795	H0113	159	0	
Ullern allé 93	80864795	H0114	160	0	
Ullern allé 93	80864795	H0115	161	0	
Ullern allé 93	80864795	H0201	178	0	
Ullern allé 93	80864795	H0202	179	0	
Ullern allé 93	80864795	H0203	180	0	
Ullern allé 93	80864795	H0204	181	0	
Ullern allé 93	80864795	H0205	182	0	
Ullern allé 93	80864795	H0206	183	0	
Ullern allé 93	80864795	H0207	184	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ullern allé 93	80864795	H0208	185	0	
Ullern allé 93	80864795	H0209	186	0	
Ullern allé 93	80864795	H0210	187	0	
Ullern allé 93	80864795	H0211	188	0	
Ullern allé 93	80864795	H0212	173	0	
Ullern allé 93	80864795	H0213	174	0	
Ullern allé 93	80864795	H0214	175	0	
Ullern allé 93	80864795	H0215	176	0	
Ullern allé 93	80864795	H0216	177	0	
Ullern allé 93	80864795	H0301	194	0	
Ullern allé 93	80864795	H0302	195	0	
Ullern allé 93	80864795	H0303	196	0	
Ullern allé 93	80864795	H0304	197	0	
Ullern allé 93	80864795	H0305	198	0	
Ullern allé 93	80864795	H0306	199	0	
Ullern allé 93	80864795	H0307	200	0	
Ullern allé 93	80864795	H0308	201	0	
Ullern allé 93	80864795	H0309	202	0	
Ullern allé 93	80864795	H0310	203	0	
Ullern allé 93	80864795	H0311	204	0	
Ullern allé 93	80864795	H0312	189	0	
Ullern allé 93	80864795	H0313	190	0	
Ullern allé 93	80864795	H0314	191	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ullern allé 93	80864795	H0315	192	0	
Ullern allé 93	80864795	H0316	193	0	
Ullern allé 93	80864795	H0401	210	0	
Ullern allé 93	80864795	H0402	211	0	
Ullern allé 93	80864795	H0403	212	0	
Ullern allé 93	80864795	H0404	213	0	
Ullern allé 93	80864795	H0405	214	0	
Ullern allé 93	80864795	H0406	215	0	
Ullern allé 93	80864795	H0407	216	0	
Ullern allé 93	80864795	H0408	217	0	
Ullern allé 93	80864795	H0409	218	0	
Ullern allé 93	80864795	H0410	205	0	
Ullern allé 93	80864795	H0411	206	0	
Ullern allé 93	80864795	H0412	207	0	
Ullern allé 93	80864795	H0413	208	0	
Ullern allé 93	80864795	H0414	209	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1981

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	1 102 m²
Areal tak	1 174 m²
Areal gulv	1 174 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	489 m²
Oppvarmet BRA	5 254 m²
Totalt BRA	5 254 m²
Oppvarmet luftvolum	13 712 m³
U-verdi for yttervegger	0,46 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,29 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	92,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	4,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	3,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	79 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,62
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,95
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.11.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OPAK AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	83,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	151,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	844 340 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	160,70 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	646 432 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	160,70 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	844 340 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	805 090 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	39 250 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	844 340 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	85,4 %

Ullern allé 93

Nabolaget Bjørnsletta/Ullernåsen søndre - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	8 min 0.7 km	
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km	
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	13 min 1 km	
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km	
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	8 min 2.9 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	15 min 1.1 km	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 4.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsjordet Linje 1, 2, 3, 5	4 min 0.3 km	
Blokkajordet Linje 23	7 min 0.6 km	
Ullern Linje 13	12 min 0.9 km	
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 3.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9.7 km	

BARNEHAGER

Mærradalen barnehage (1-5 år) 25 barn	8 min 0.5 km	
Blokkajordet barnehage (1-5 år) 78 barn	7 min 0.6 km	
Kjosjordet barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Ullern Dagligvare	4 min
Kiwi Ullern Allé	8 min

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

VARER/TJENESTER

Lilleaker butikksenter	17 min
Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet	13 min
CC Vest Vinmonopol	21 min

SPORT

Ullern Tennisbaner	9 min
Bjørnsletta skole	9 min
MOVA Ullern	6 min
Velværelset Treningsstudio	18 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

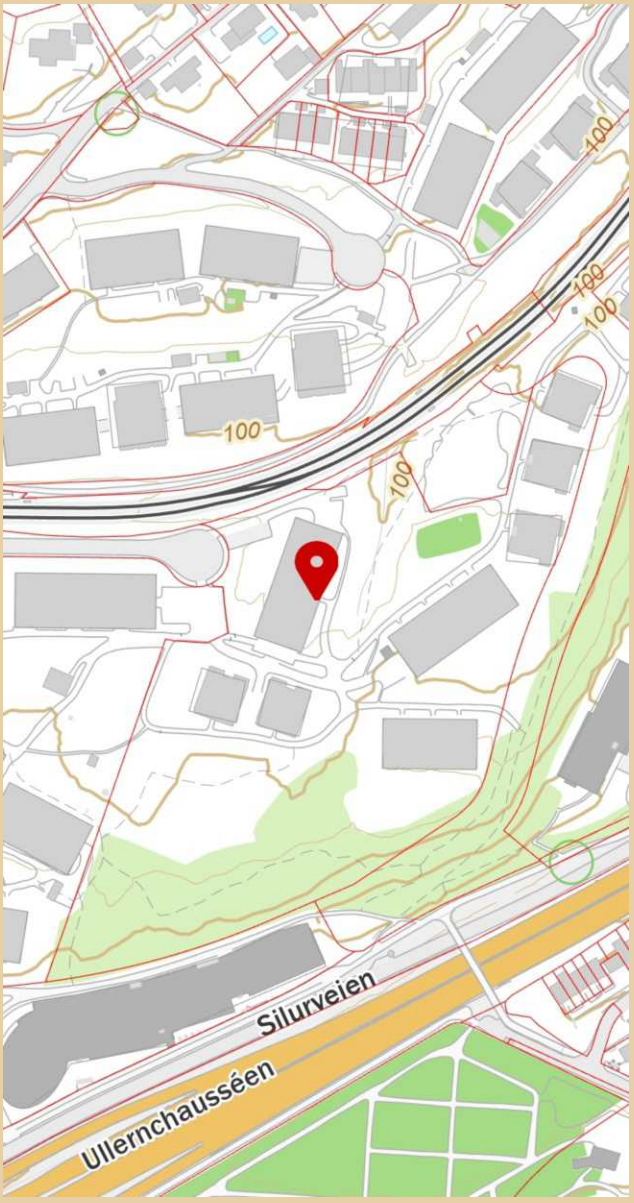
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

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

Att: Fredrik Dyve – fredrik.dyve@privatmegleren.no

Oslo, 13.01.2026

Deres ref:
Vår ref: 616-9-165
Eiendommens navn: Ullernparken Boligsameie
gnr 28 bnr 1031snr 165 i OSLO kommune
Adresse: Ullern allé 93, 0381 OSLO
Org. nr.: 971278692
Selger: Kruse, Katrin

Forsikringsselskap:	Tryg Forsikring	Polisenr: 6599687

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Felleskostnader	kr	2 786,00
Avsetning vedlikeholdsfond	kr	264,00
Heiskostnader	kr	234,00
Totalt	**kr**	**3 284,00 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 6,650% p.a., effektiv rente 6,880 % p.a. Restgjeld pr. 13.01.2026 er kr 9 095 005-.
Lånet innfris i 2036.

Lån nr. 9053 71 11533 i Handelsbanken pålydende kr 20 000 000,- er et annuitetslån med nominell rente 6,650% p.t. og effektiv rente 6,860 % p.a. Restsaldo pr. 13.01.2026 er kr 19 820 939,-. Lånet innfris i 2059.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 48 047,00
Andel gjeld:	kr 85 360,00

Ligningstall for 2025 foreligger i slutten av januar.

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 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

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

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

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

Det gjennomføres betongrehabilitering som hadde oppstart i 2022. Ordinært årsmøte 2022 vedtok at betongrehabilitering skal finansieres ved kapitalinnkalling på inntil kr 40 000 000,- som nå er gjennomført.

I tillegg er det tatt opp et banklån på kr 20 000 000,- i 2024 som nedbetales gjennom de ordinære felleskostnadene. Se protokoll fra ordinært årsmøte 2022 for mer informasjon.

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

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.

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

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

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.*

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.

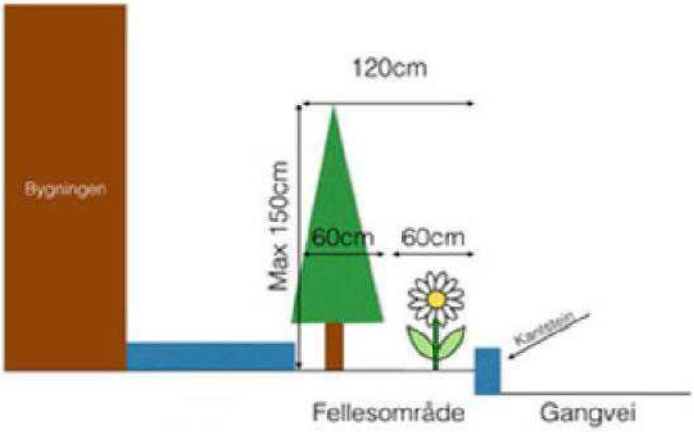
    - Det må sendes en skriftlig søknad til styret med gode tegninger som viser materialvalg og planløsning.

    - 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

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.

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

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

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

SAK 4 VEDTEKTSENDRING: § 4

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: To tredjedels flertall

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Forslaget godkjennes.

SAK 5 VEDTEKTSENDRING: § 18

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: To tredjedels flertall

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

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

Forslag til vedtak:
Forslaget godkjennes.

ENQVIST

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.

ENQVIST

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

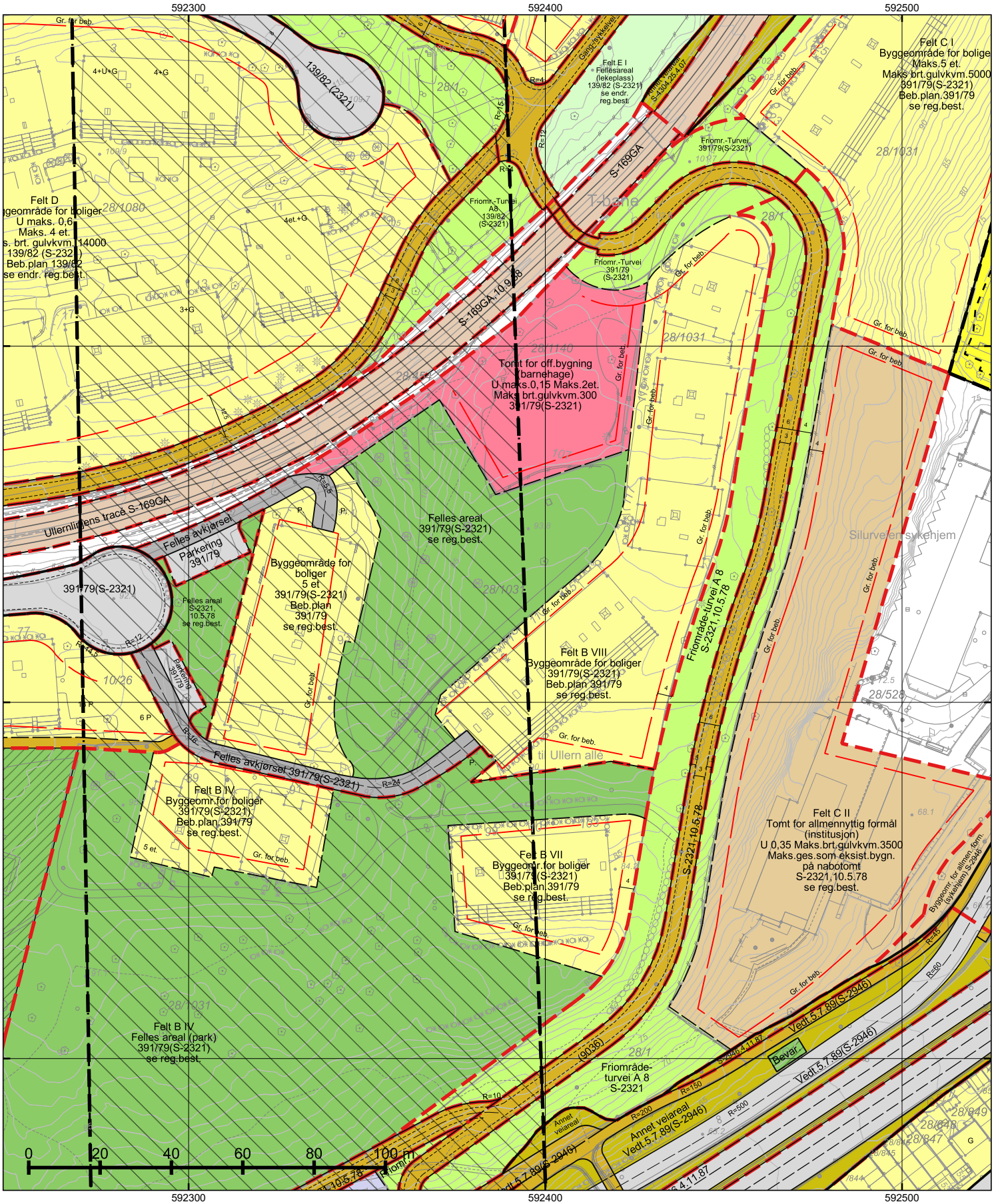
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151539/ 86524808
Deres ref.:
Adresse: Ullern allé 93
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/1031

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

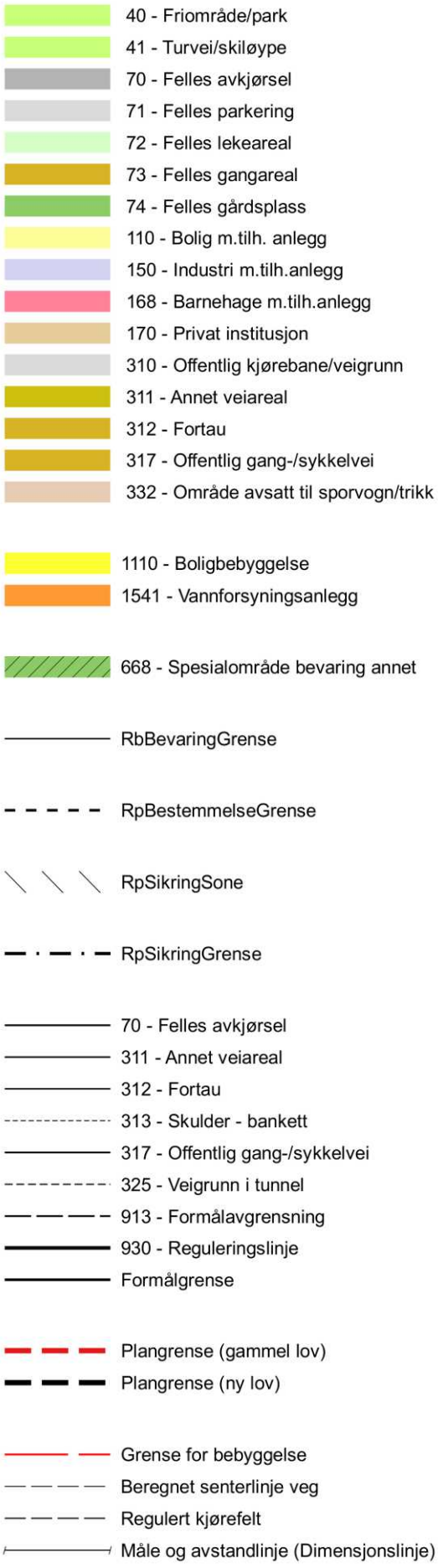
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

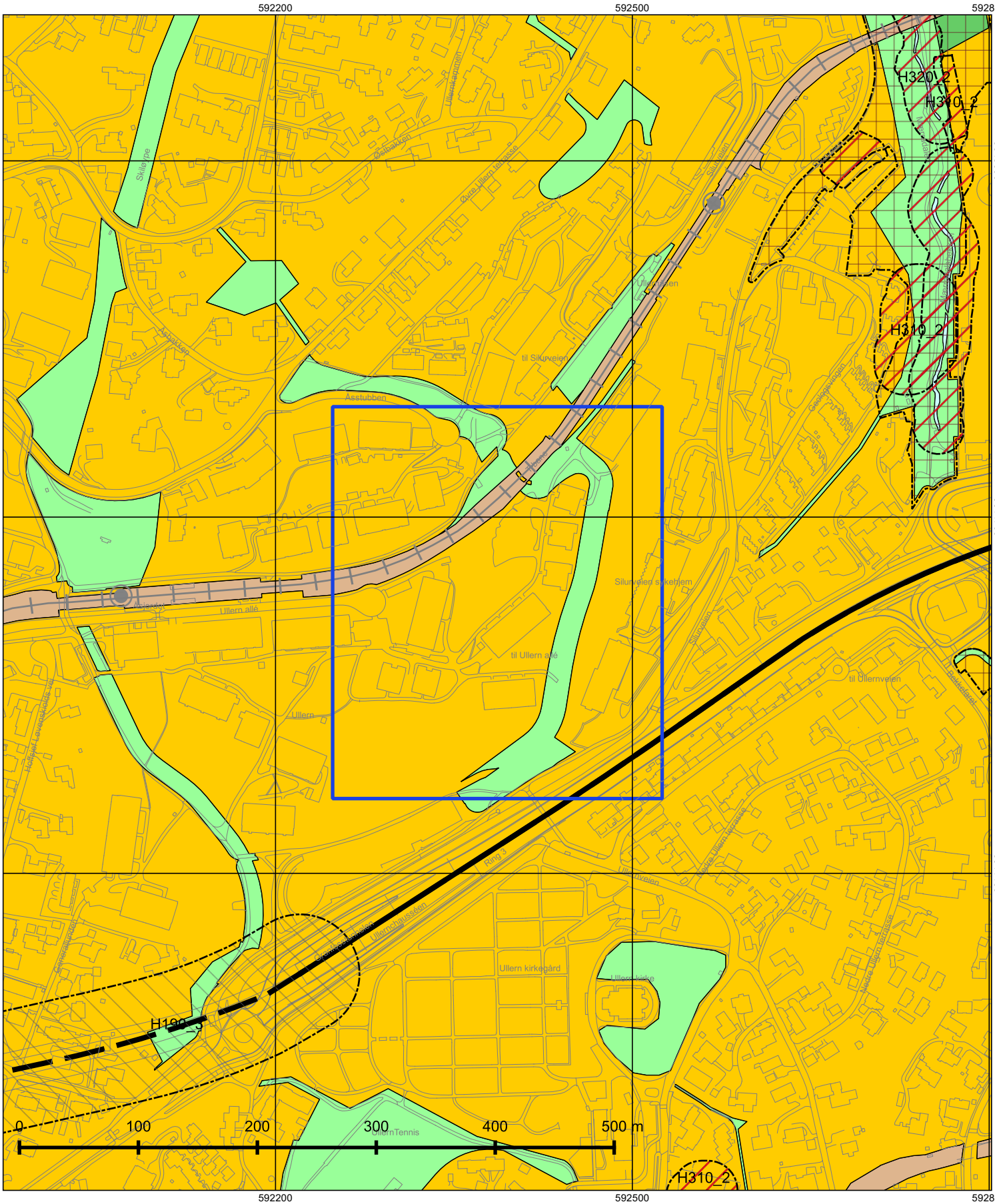
PlottID/Best.nr: 151539/ 86524808
Deres ref.:
Adresse: Ullern allé 93
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/1031

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151539/86524808
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 69 OSLO 5 ☎ 115060

KOPI

Oslo, den 12. august 1983

OV/LO

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.28/bnr.1031, Blokk 9, Ullern alle 93, Oslo 3

Journalnr.
80/1387

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
16.6.83

Bygningens art
Boligblokk

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

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

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

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

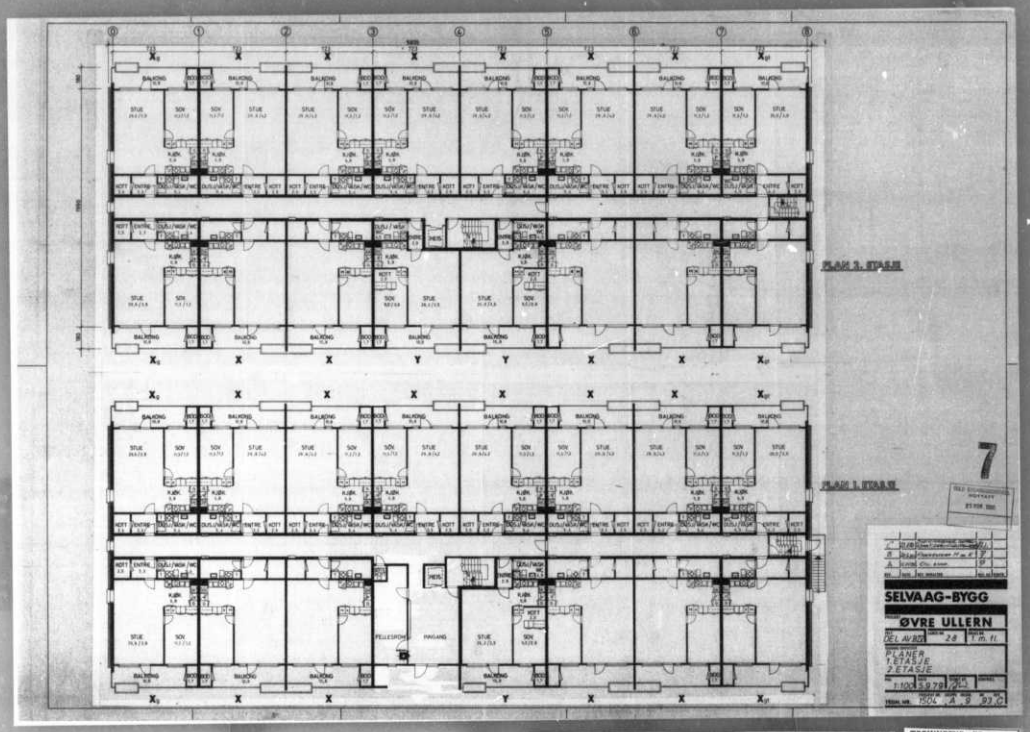
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

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.

Bly-x-15 ANDKORD 4000



7

SELVAAG-BYGG

ØVRE ULLERN

DELAVBD. 28 | TYP. H.

PLANER
1. ETASJE
2. ETASJE

1:100 | 3.9.78

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

199502808 10

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Norport A/S

3538 SOLLIHØGDA

Dato: 17 JUL 1998

Deres ref.	Vår ref (saksnr): 9502808-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Skjæggestad	Arkivkode:

Byggeplass:	ULLERN ALLE 89-131 0	Eiendom:	28/1031//0
Tiltakshaver:	Ullernparken Boligsameie	Adresse:	v/Adv. T.Jacobsen Olav Vs gate, 0161
Søker:	Norport AS	Adresse:	067 37607, 3538
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Søknaden omfatter montering av elektriske garasjeporter i 5 boligblokker i Ullernparken boligsameie.

Det foreligger en bemerkning fra adv. Jan Erik Myrvold på vegne av Jørgen Mathisen som disponerer parkeringsplass nr. 166.

Søknad med tegning nr. 1-2-3-4-5-6 godkjennes på vilkår av at :

- Ansvarshavende er godkjent

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

Protesterende parter har klageadgang.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Plangrunnlaget.
Ullernparken Boligsameie er regulert til byggeområde for boliger 391/79 (S-2321).

Eksisterende forhold.
Ullenrnparken Boligsameie består av boligblokker i inntil 5 et. med underliggende garsjeanlegg.

Søknaden.
Søknaden omfatter montering av elektriske garasjeporter i 5 garasjeanlegg i boligsameiet.

199502808 10

Innkomne uttalelser.
Det foreligger en bemerkning til søknaden fra adv. Jan Erik Myrvold på vegne av Jørgen Mathisen som disponerer parkeringsplass nr. 166. Bemerkningen gjelder redusert plass til parkering nærmest garasjeporten. Søker har i sin redgjørelse for konsekvensene av portmonteringen forklart at garasjeporten reduserer parkeringsbredden på 2 plasser nærmest porten med 20 cm fordelt med 10 cm på hver. Søker hevder at plassene ikke kan avskrives som parkeringsareal.

Plan-og bygningsetatens vurdering
Plan-og bygningsetaten har i brev av 14.02.96 om ulovlig oppføring av garasjeporter på grunn av manglende byggetillatelse, foretatt en vurdering av forholdet. Det ble også foretatt en befaring der rettighetshaver til parkeringsplass 166, Jørgen Mathisen, var tilstede.
Det omsøkte tiltak er vedtatt på ekstraordinært sameiermøte i Ullernparken Boligsameie.
Etaten mener at spørsmålet om redusert parkeringsareal og en eventuell erstatning er et privatrettslig forhold innen boligsameiet og som ikke uten videre skal vurderes i forbindelse med søknaden om fasadeendring.

Igangsettingstillatelse.
Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

1. Ansvarshavende være godkjent.

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage approbasjonen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Liv Zimmermann
Seksjonsleder

Dag Skjæggestad
Saksbehandler

Vedlegg: - Orientering om klageadgang

Kopi til: - Adv. Jan Erik Myrvold, Postboks 207, 2201 Kongsvinger
- Ullernparken Boligsameie v/adv. Terje Jacobsen, Olav V's gate 1, 0161 Oslo
- Jørgen Mathisen, 2254 Lundersæter

199502808 10

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde.
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

Ansvarlig for utarbeidelse :
Godkjent av : Sist revidert

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

ØVRE ULLERN BOLIGFELT

DAGBOKFØRT
05. JUN. 81 14068
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

OVERENSKOMST

Mellom eier av eiendommene gnr. 28, bnr. 1 og gnr. 28, bnr. 1031 og Oslo kommune v/vann- og kloakkvesenet inngås denne overenskomst.

Oslo kommune gis rett til å ha liggende hovedledninger for vann og avløp med kummer og kanaler på eiendommene. Ledningene, som er lagt i samråd med utbyggeren, ligger delvis i grøft utenom bebyggelsen og i kanaler evt. varerør under bebyggelsen. Ledningene og kanalene er betalt av Oslo kommune.

Ledningstraséene vil etter at anleggene er fullført bli innmålt og inntegnet på OV&K's kartverk.

Oslo kommune gis fri adgang til eiendommene for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider vil Oslo kommune erstatte mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommene. Terrenget settes i den stand det var før anlegget ble påbegynt, så langt dette er mulig.

Eieren forplikter seg til ikke å bygge over eller nærmere ledningene enn 2,0 meter eller foreta andre arbeider som kan skade eller gjøre disse utilgjengelige.

Oppfylling eller nedplanering av terrenget over ledningene må ikke foretas uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

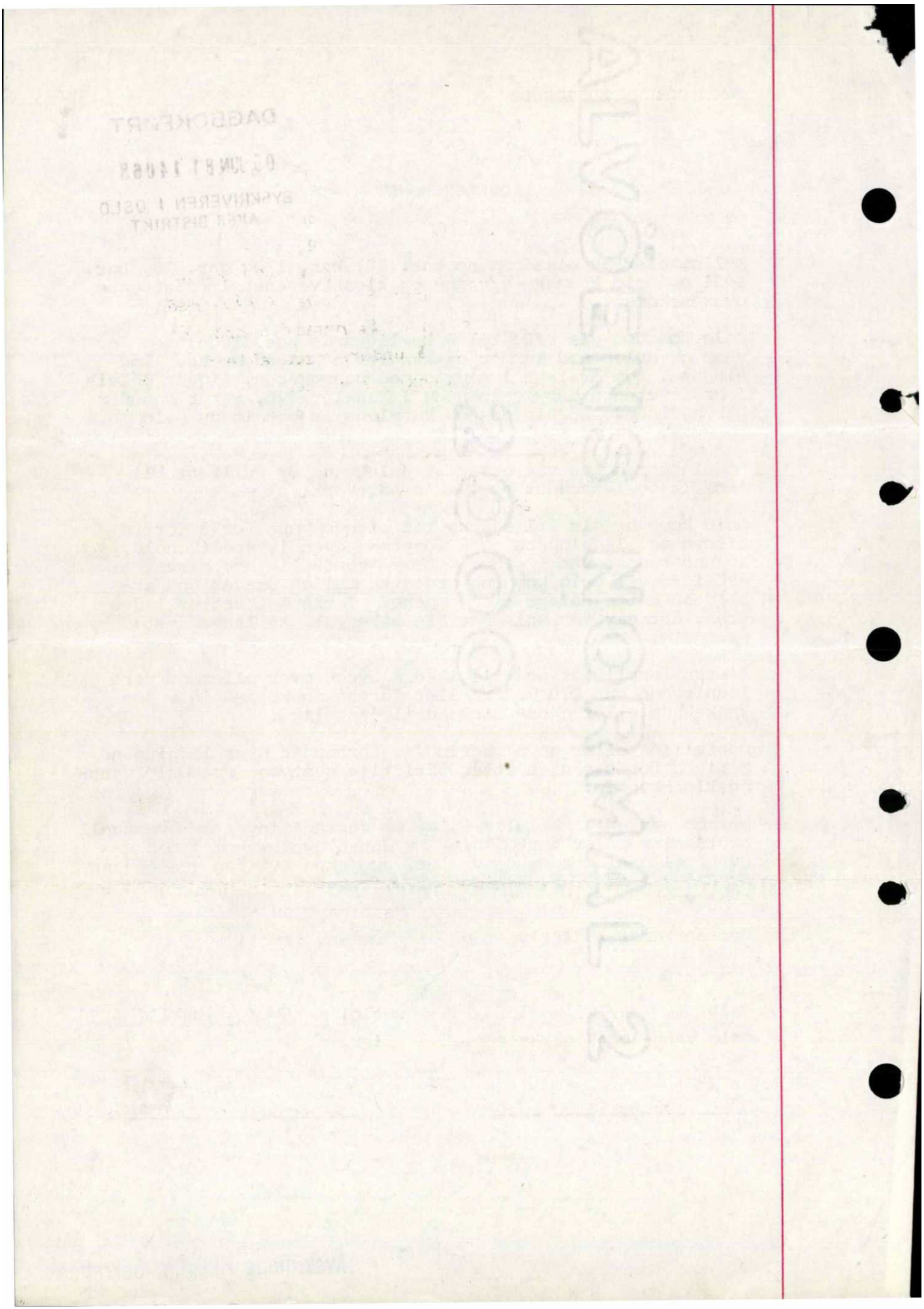
Dersom partene ikke blir enige om fastsettingen av eventuell erstatning eller fortolkning av denne overenskomst med eventuelle sideordnede avtaler, avgjøres tvisten ved skjønn av tre skjønnsmenn oppnevnt av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo, 19/3 - 1981
Oslo vann- og kloakkvesen:
K. J. Bakstad

Oslo, 26/3 1981
Eier:

Avskriftens riktighet bekreftes!



DAGBOKFØRT
03. MAR 81 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	Garasjeplass 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	1/218
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	1/218
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 gjnaparter vedlegges.

Oslo, den 24. februar 1981

Øvre Ullern Byggeselskap A/S

Mogens Mathiesen

Kristian Løvenskiold

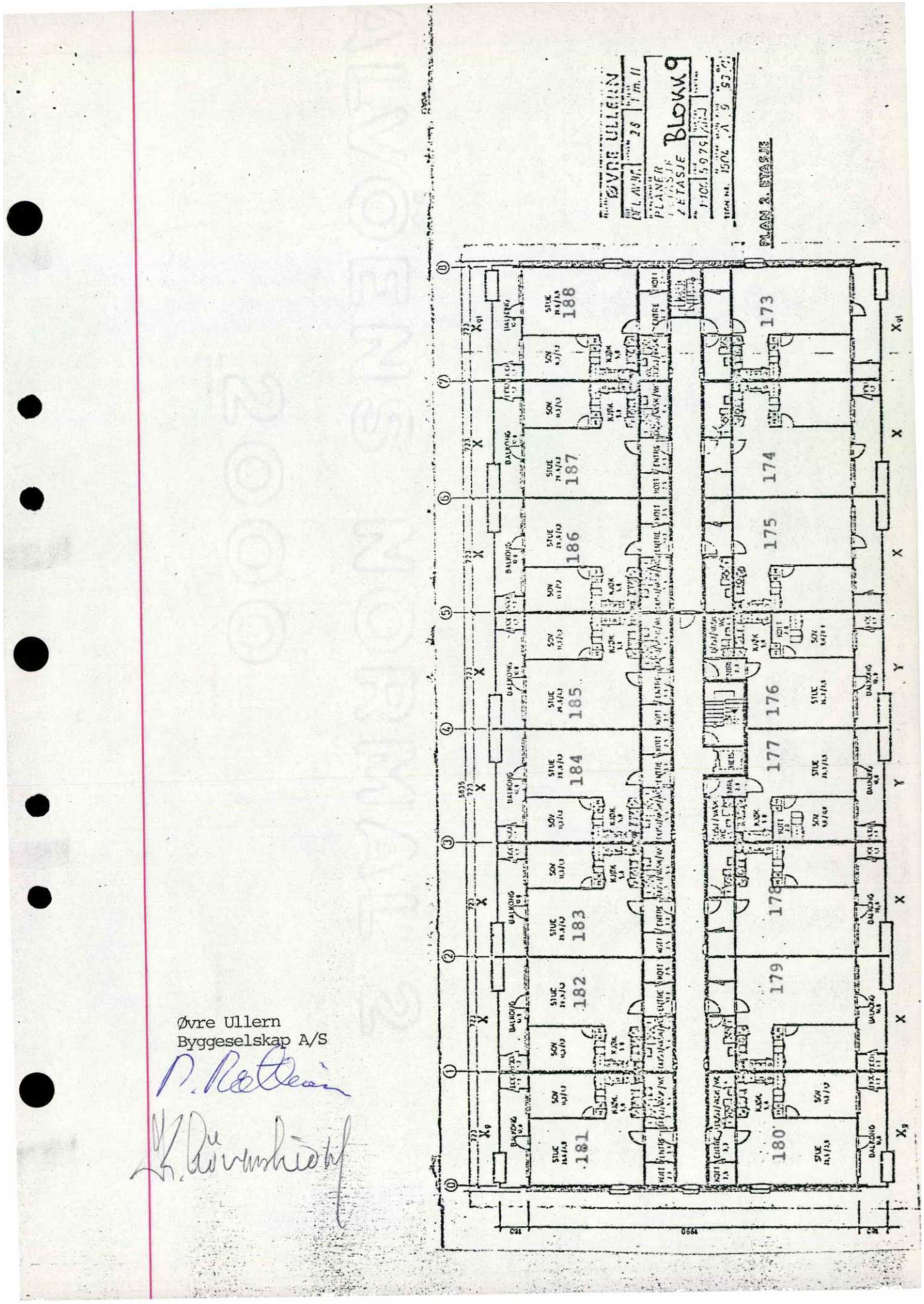
Rett avskrift

Høyesterettsadvokat

Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

Avskriften riktighet bekreftes AK

Øvre Ullern
Byggeselskap A/S



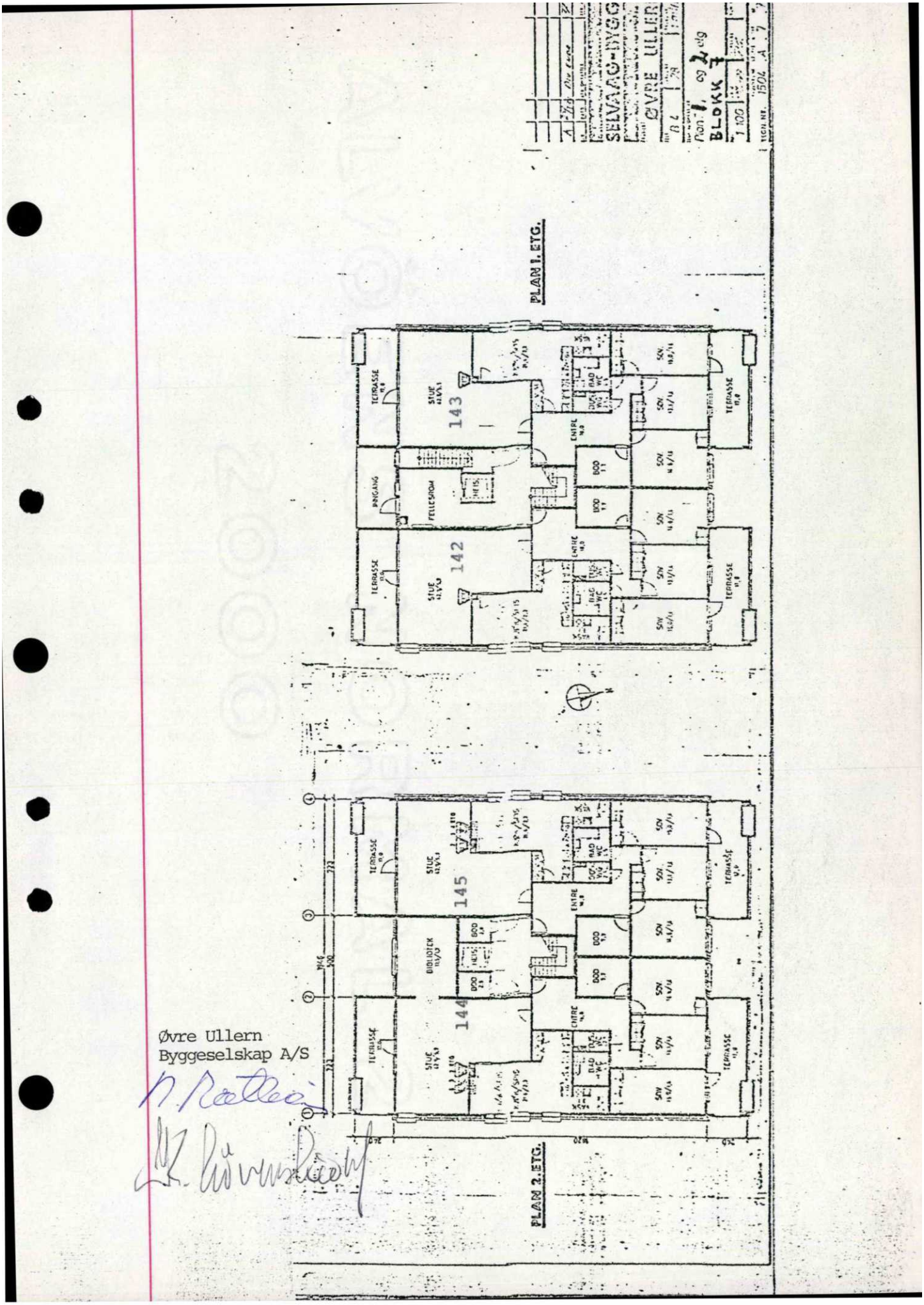
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

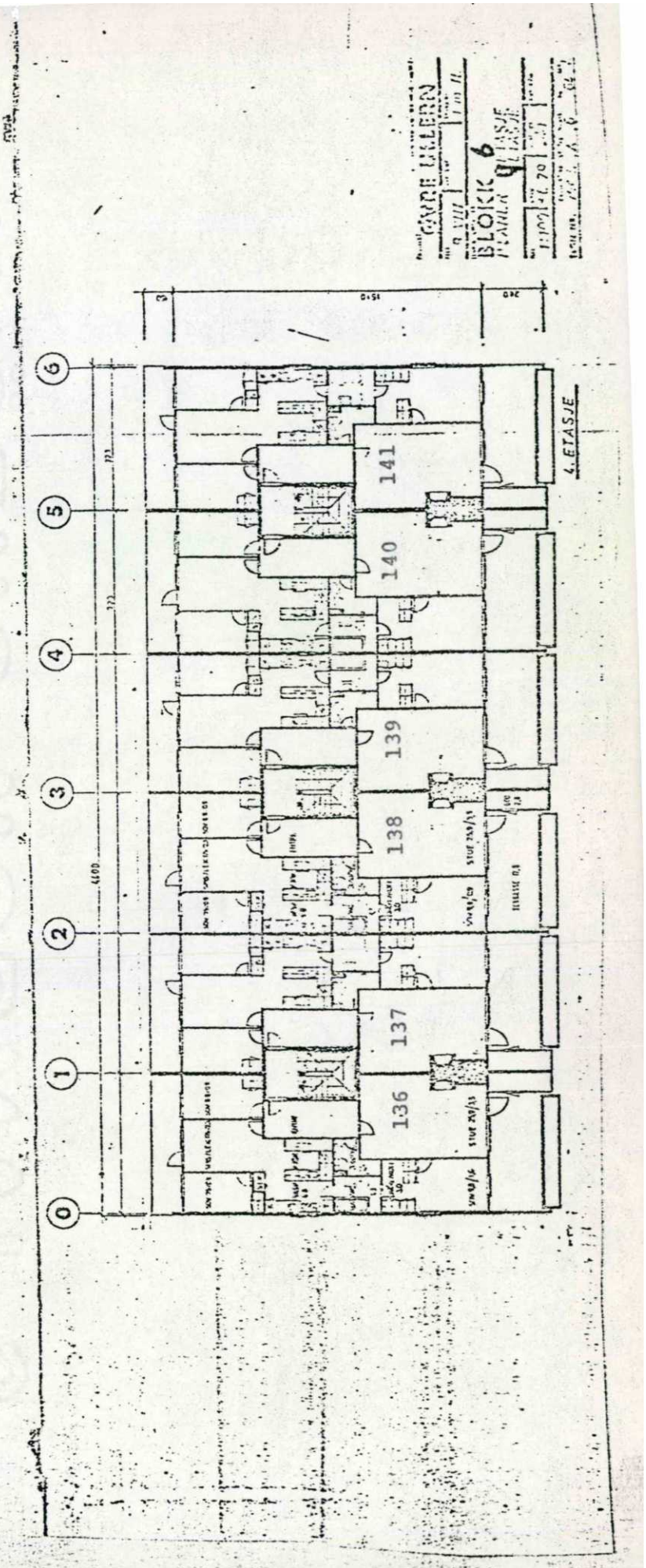
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

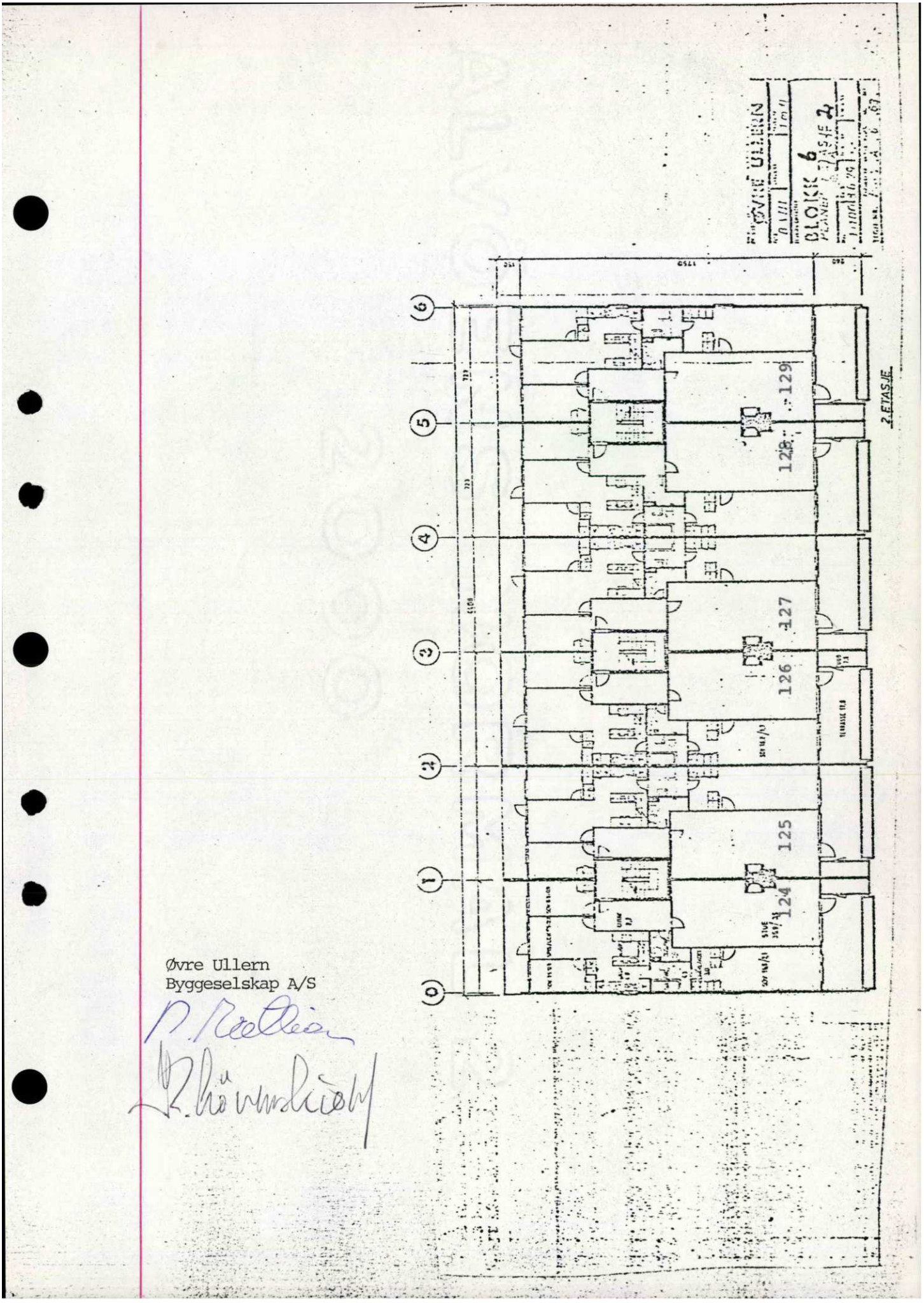
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S


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

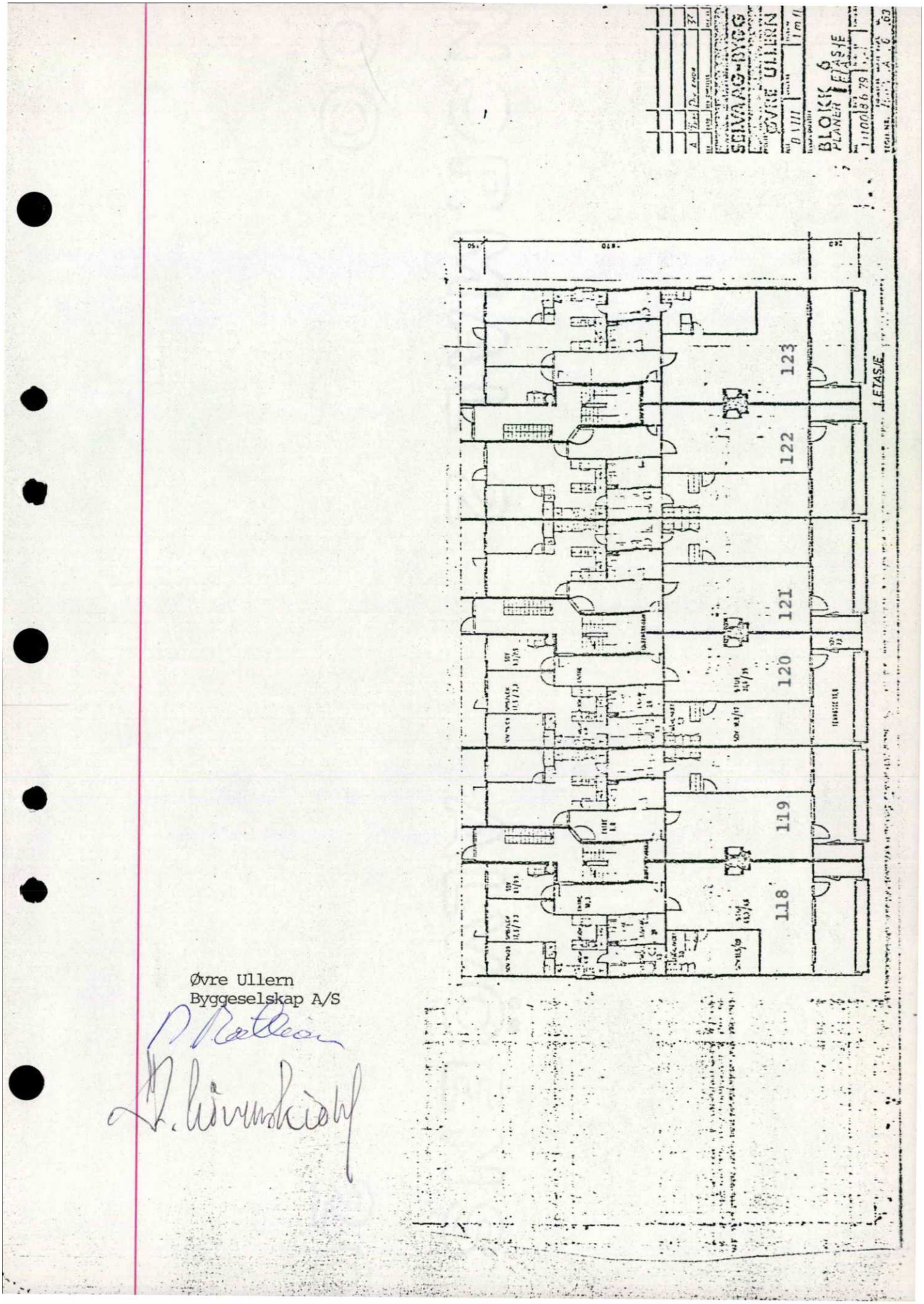


Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

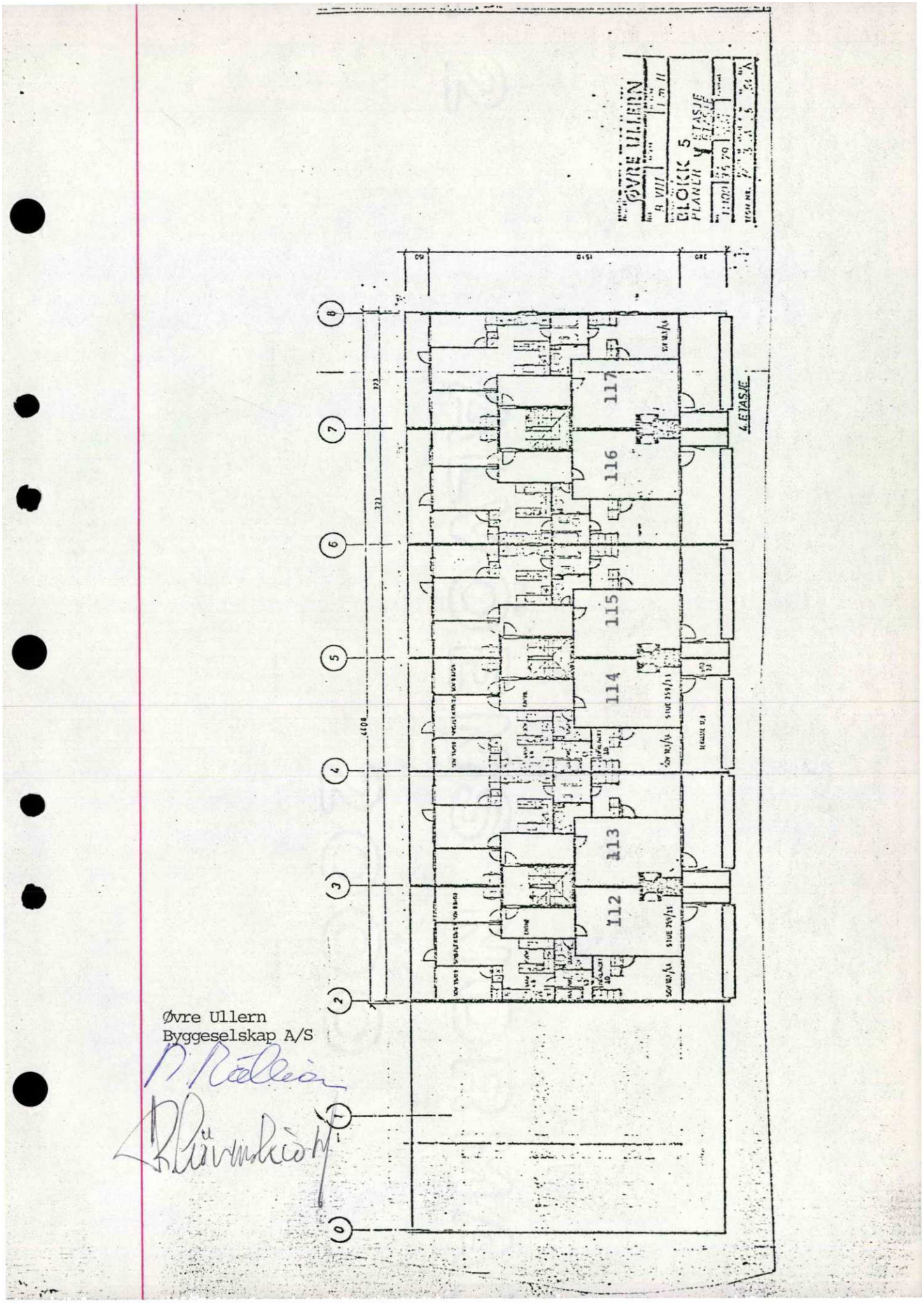
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S



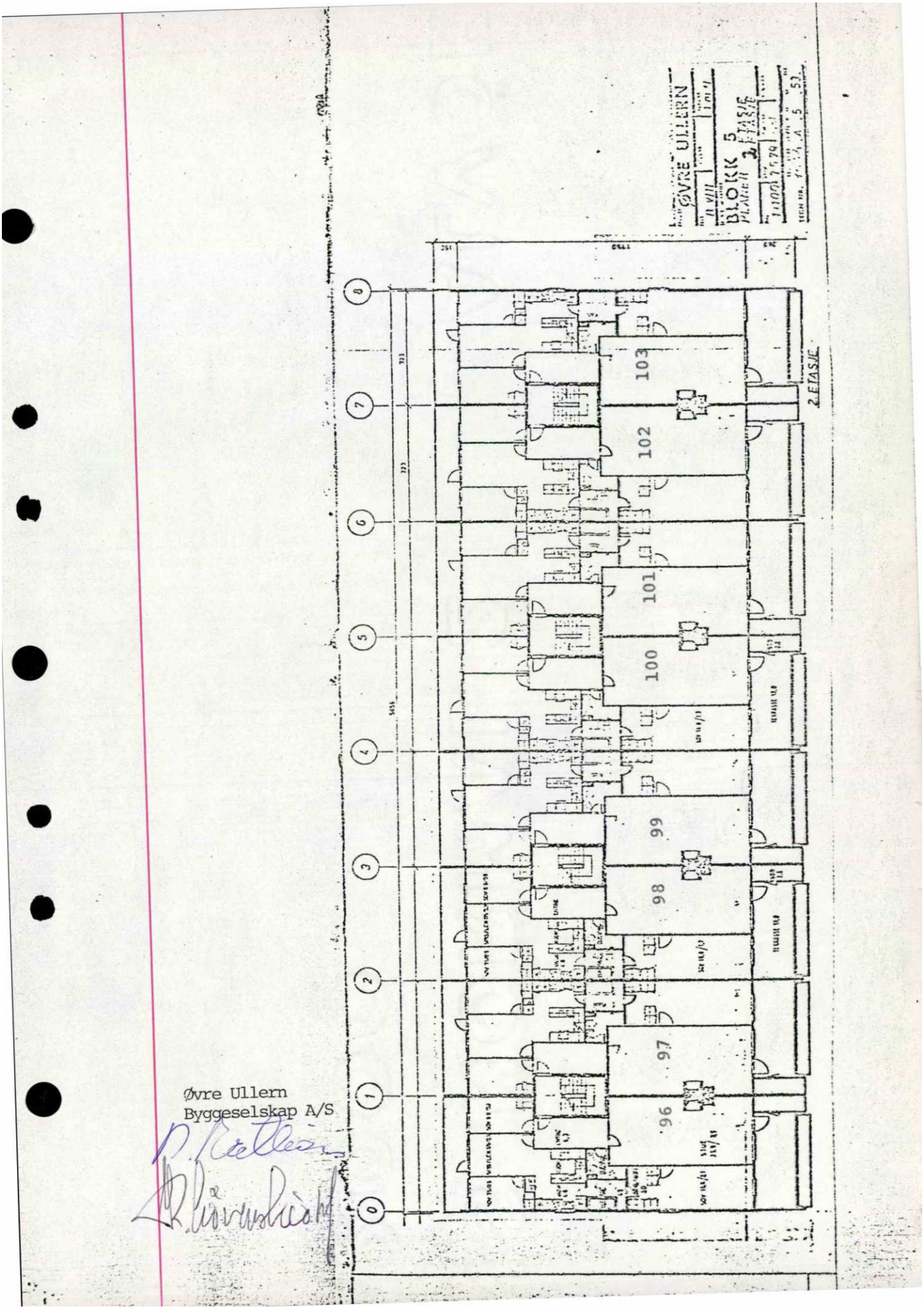
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S



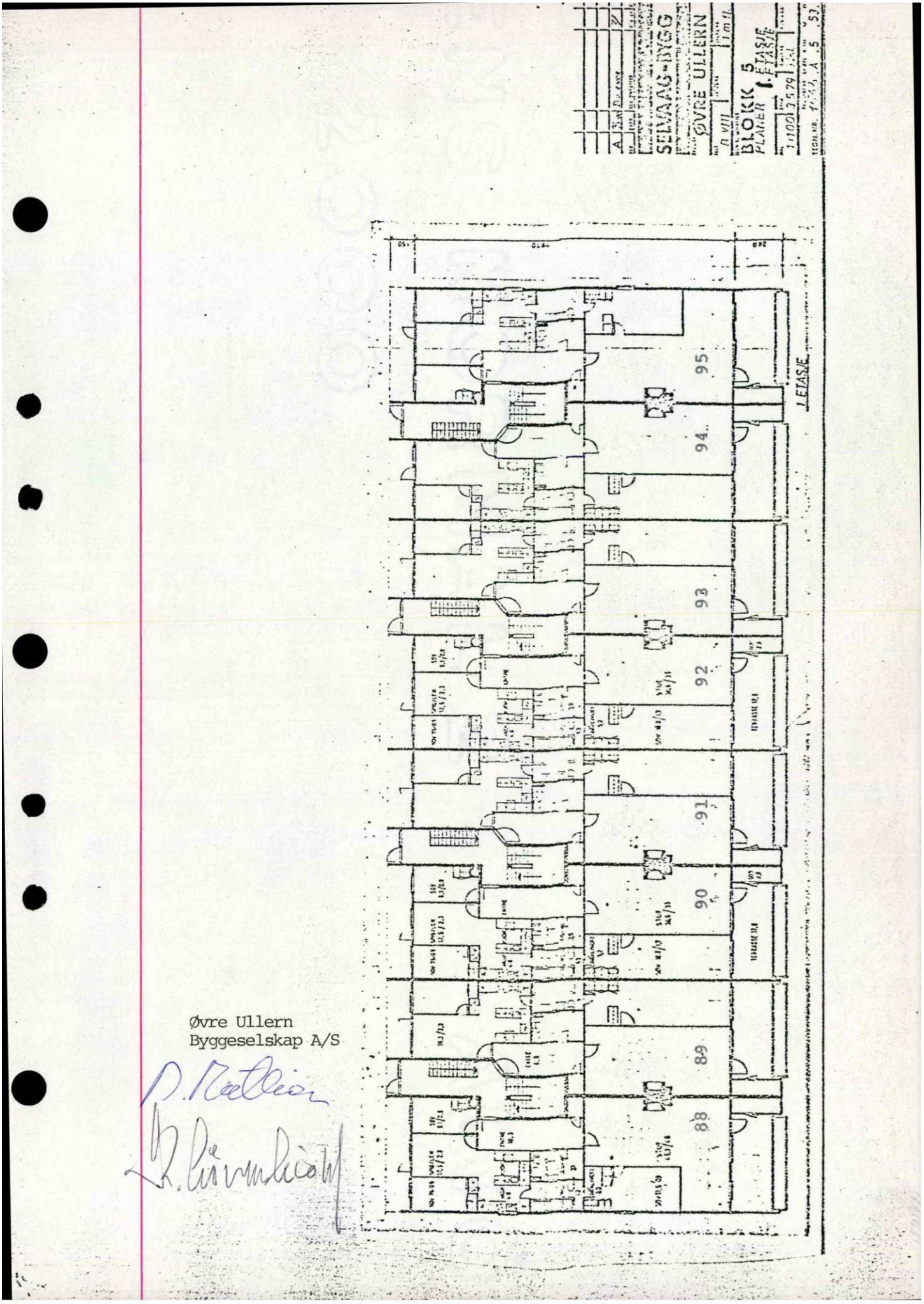
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S


ØVRE ULLERN
BLOKK 5
PLANER
4. ETASJE
117
116
115
114
113
112
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

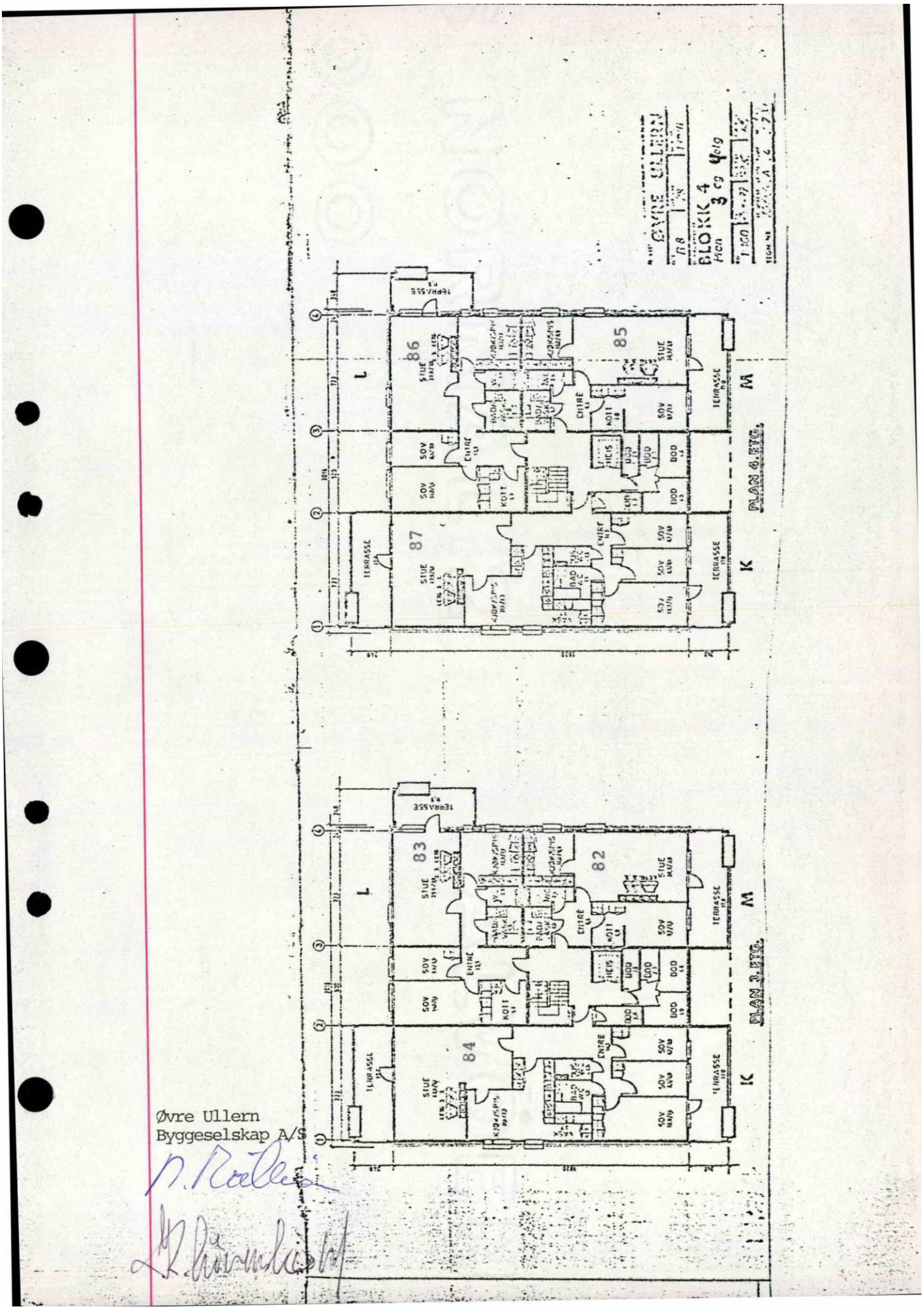
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S



Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

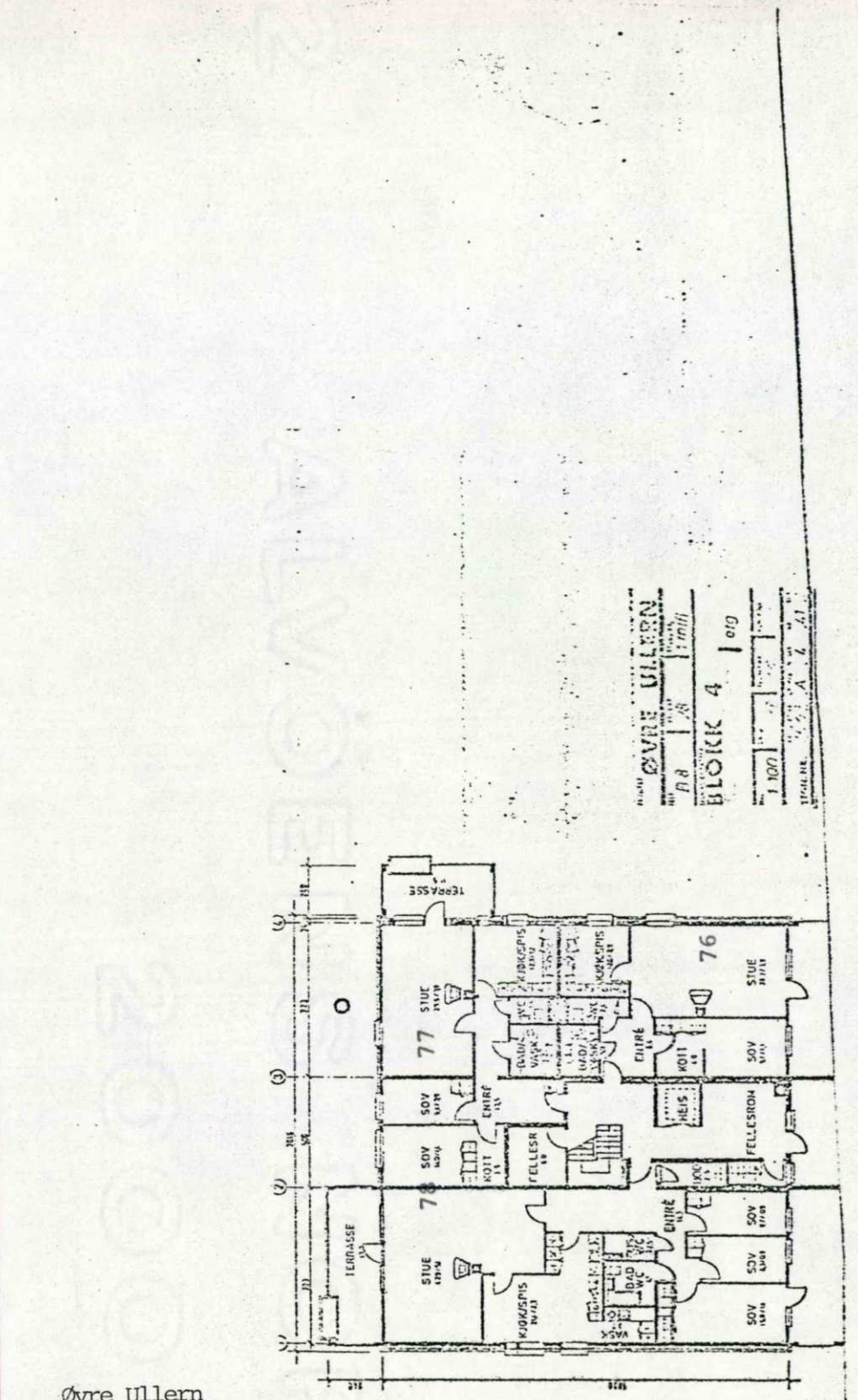


Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

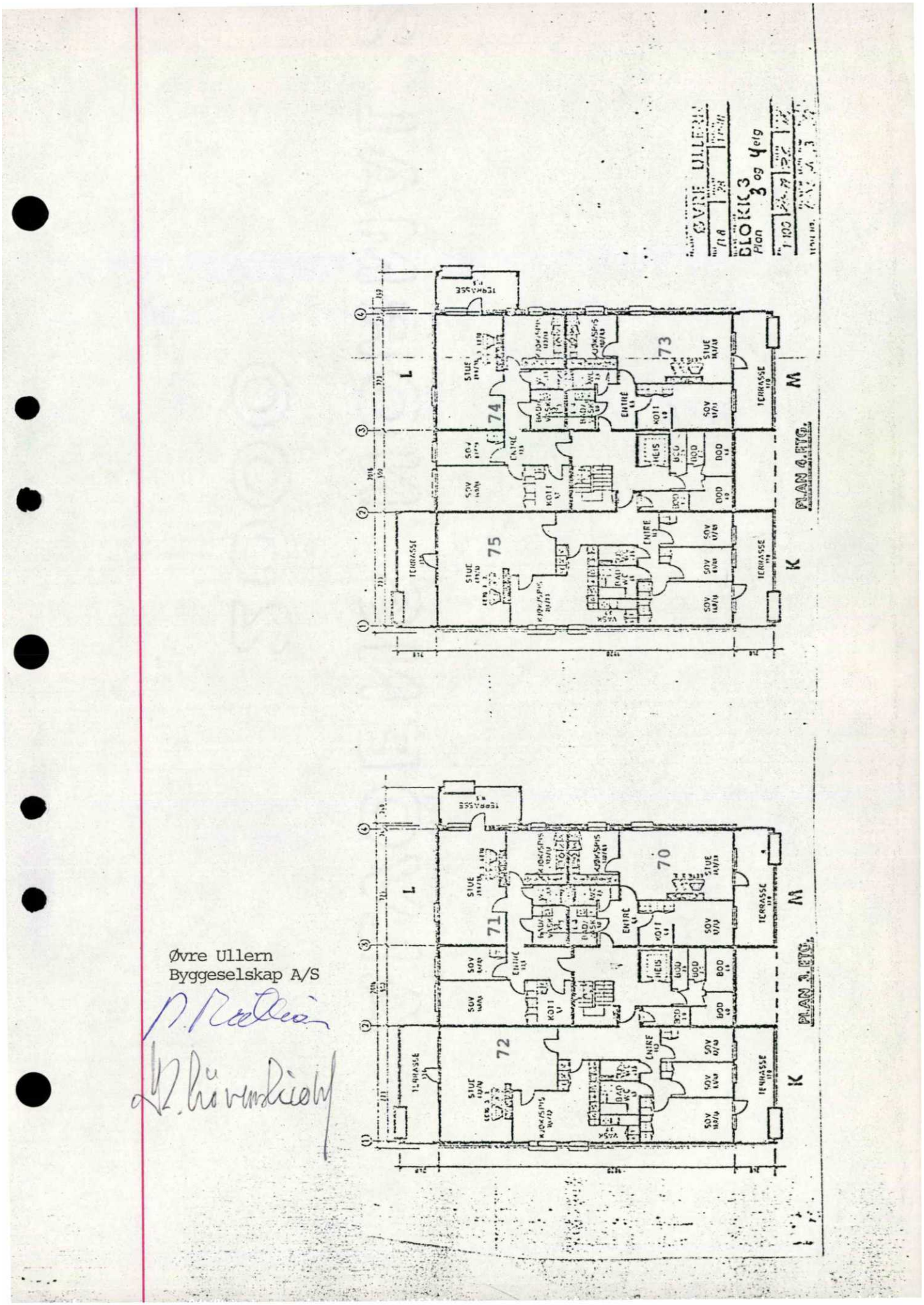


Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

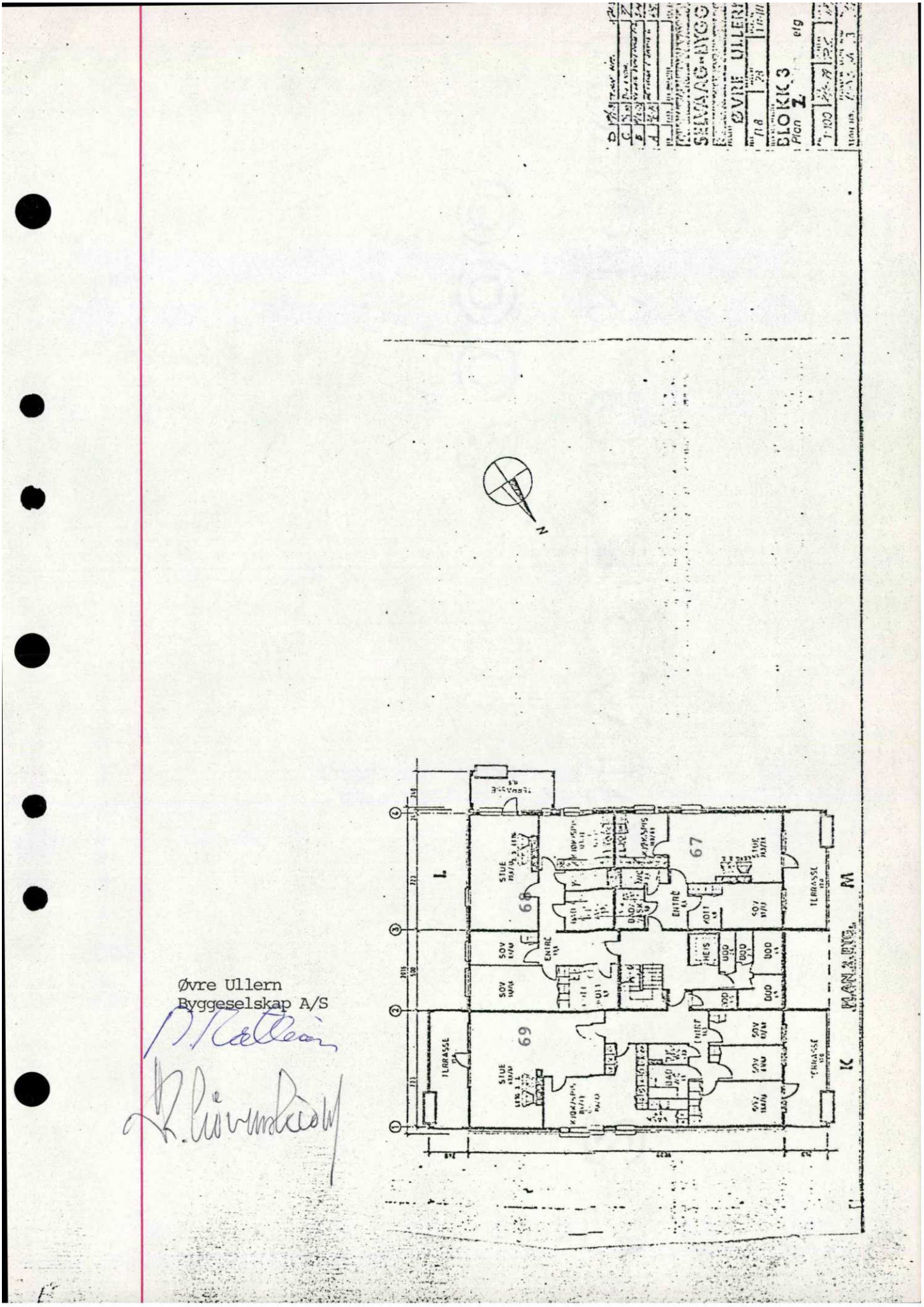
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S



Øvre Ullern
Byggeselskap A/S



Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

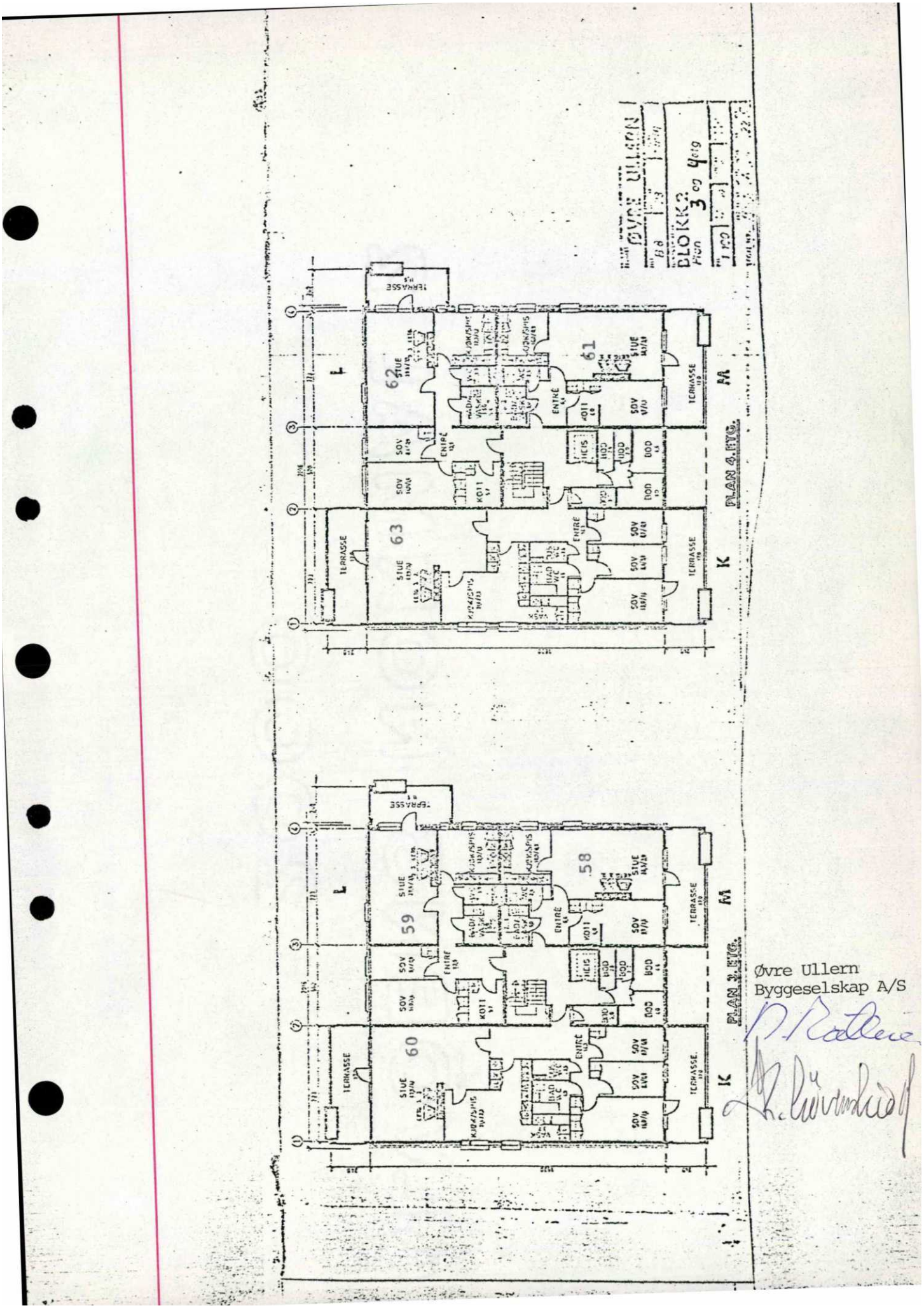


Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

ØVRE ULLERN
BLOKK 3 1 etg

Plan 1 etg.

Øvre Ullern
Byggeselskap A/S


ØVRE ULLERN
BLOKK 3 og 4
PLAN 4.ETG.
PLAN 3.ETG.
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

SEMAG-BYGG
ØVRE ULLERN
BLOKK 2
Plan
1:100
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

SELVAAG-BYGG
ØVRE ULLERN
BLOKK 2
PLAN U-V
PLAN Q-S
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

Oslo kommune

TINGLYST
01 DES 1994
OSLO BYGNINGSEMBETE
DAGBOKNR.: 68987

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr. : 800000990M
Målebrevsnr.: 1994/597

MÅLEBREV

Reg. nr. : Gnr. 28 bnr. 1031 (2 teiger)

Eiendommen er registrert og tinglyst 27/1-80.

Den 15. januar 1981 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 28 bnr. 1.

Forretningen ble rekvirert av: Otto Chr.Hagemann, h.r.advokat

Bestyrer ved forretningen var Anders Fjøsne.

Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 41321.7 kvadratmeter.

Representasjonspunkt:	X =	1716	Y = -	3689	H =	90
Oslo koordinatsystem.	X =	1894	Y = -	3529	H =	95

Avdeling vest, måle- og deleseksjonen den 31. oktober 1994.

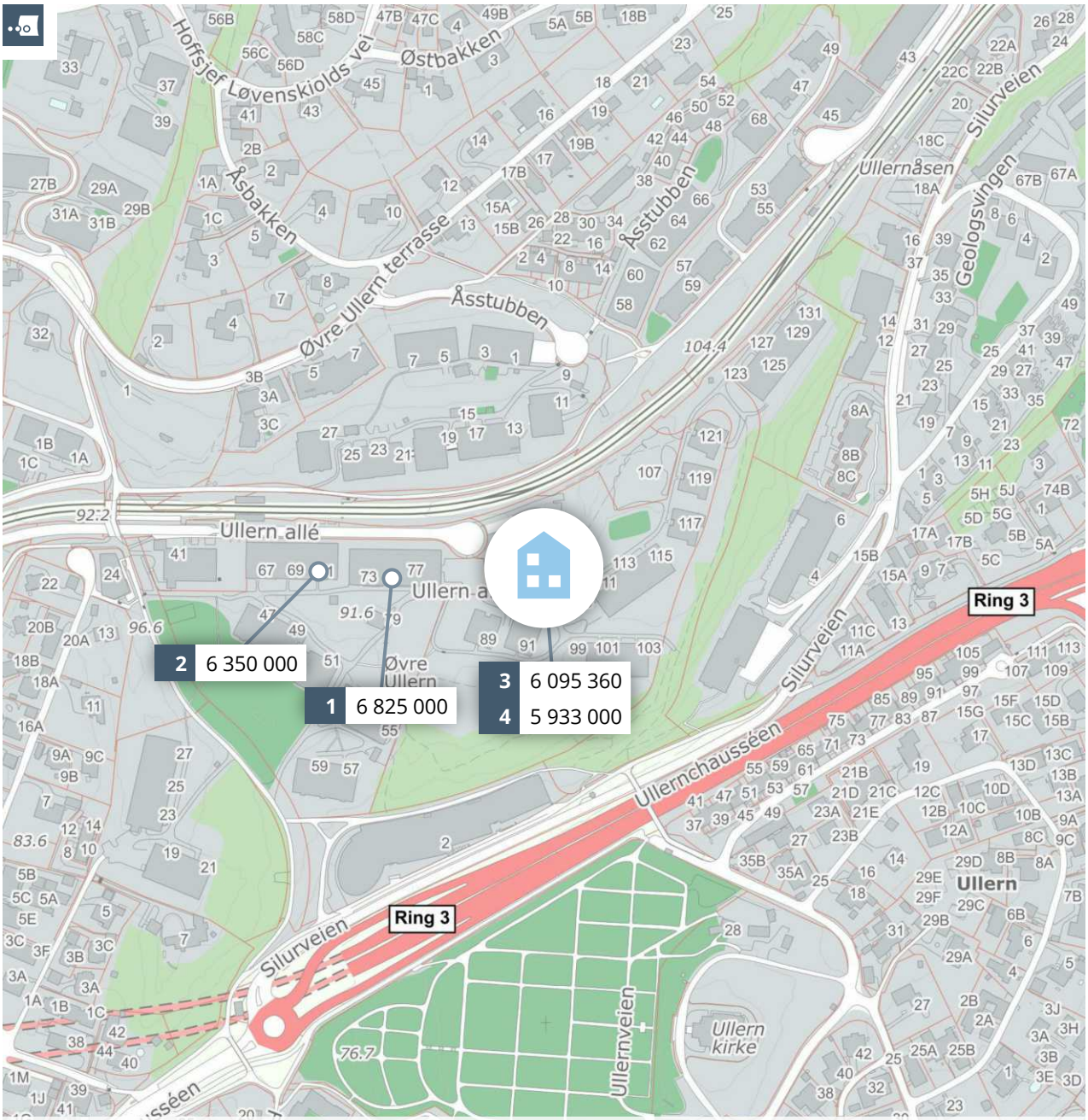
Dag Skjæggestad
Fung. seksjonsleder

Michael Miller
Saksbehandler

Dagbokføring og tinglysing:

Doknr: 68987 Tinglyst: 01.12.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KART
PLAN - OG BYGNINGSETATEN
STOR PROTOKOLL 26 SIDE 43



Meglers verdivurdering

ULLERN ALLÉ 93

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 17.05.2026

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: Fredrik Dyve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ullern allé 93, 0381 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 28 BNR 1031 FNR 0 SNR 165 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØRNSLETTA

Verdivurdert til

6 200 000

85 360	6 285 360	99 768
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	5 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	3 284
Formue	48 047
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ullern allé 75 72 m² 1982 2. etg 1 sov	02.03.2026	6 300 000	**6 825 000**	0	6 825 000	**94 792**
2 Ullern allé 71 64 m² 1982 5. etg 1 sov	22.10.2025	6 290 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**99 219**
3 Ullern allé 93 61 m² 1982 4. etg 1 sov	12.02.2025	5 750 000	**6 010 000**	85 360	6 095 360	**99 924**
4 Ullern allé 93 61 m² 1982 3. etg 1 sov	10.04.2026	5 600 000	**5 850 000**	83 000	5 933 000	**97 262**

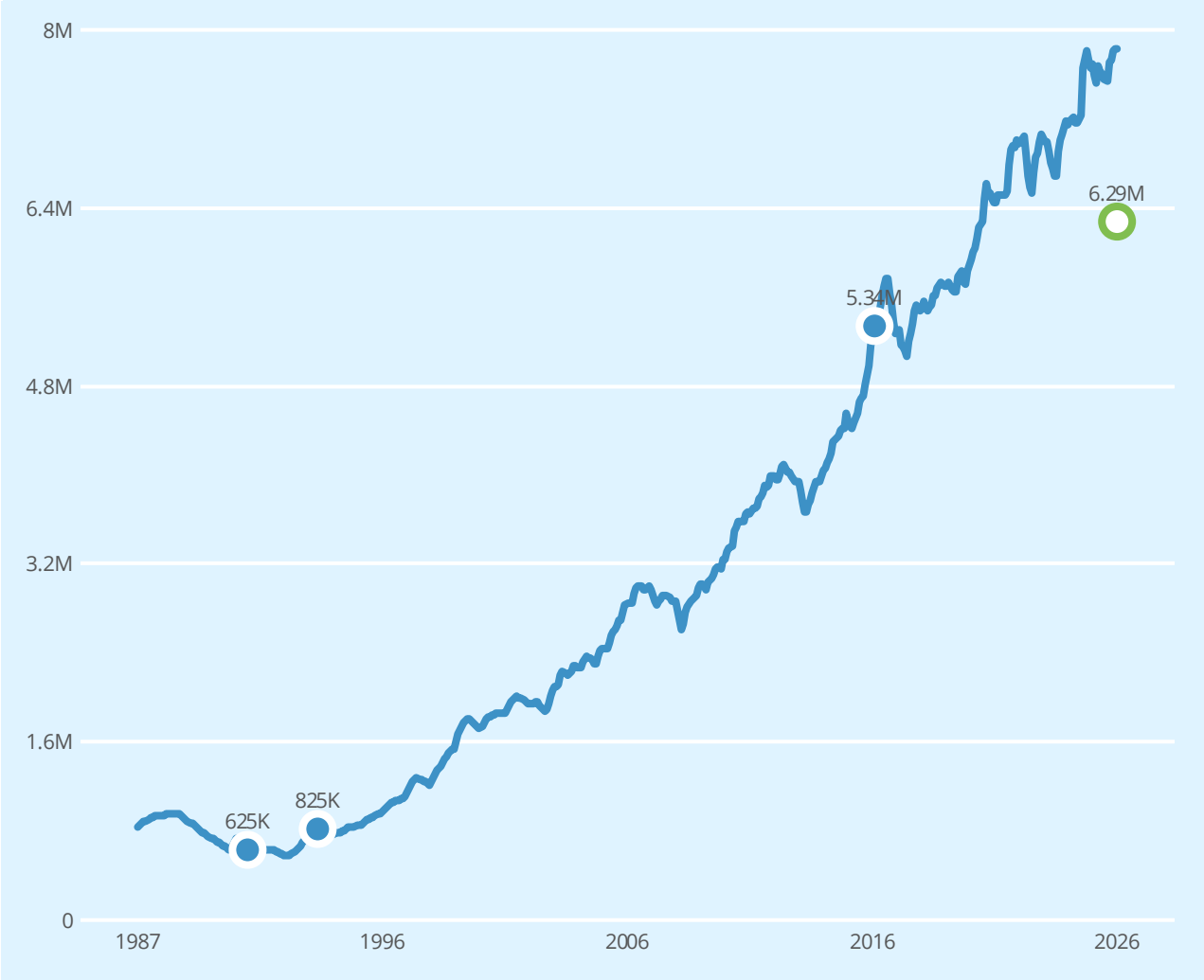
Svært tiltalende selveierleilighet i høy første etasje med enkel heisadkomst til egen garasjeplass. Leiligheten ligger vestvendt mot grønne fellesarealer og har utgang til en romslig og overbygget veranda. Leiligheten har en praktisk planløsning med delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken, avgrenset av øy med barkrakker. Fra sofakroken kan man nyte hyggen fra en biopeis. 2 gode soverom, begge med garderobe og et pent baderom med opplegg for vaskemaskin. Med leiligheten følger parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Gode lagringsmuligheter i leiligheten, men også i utvendig bod på veranda samt ekstern bodplass. Sameiet er beliggende innerst i rolig blindvei med flotte og grønne fellesarealer, det er kort vei til T-bane, butikker og flotte turområder.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.09.2016	27.09.2016	26.10.2016	4 500 000	5 300 000	43 091	5 343 091	2
29.05.1998		29.05.1998	-	525 000	-	525 000	3
04.05.1994		04.05.1994	-	825 000	-	825 000	
19.08.1991		19.08.1991	-	625 000	-	625 000	
04.01.1988		04.01.1988	-	905 000	-	905 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

13
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
36
dager

Leiligheter solgt i BJØRNSLETTA grunnkrets siste 3 mnd

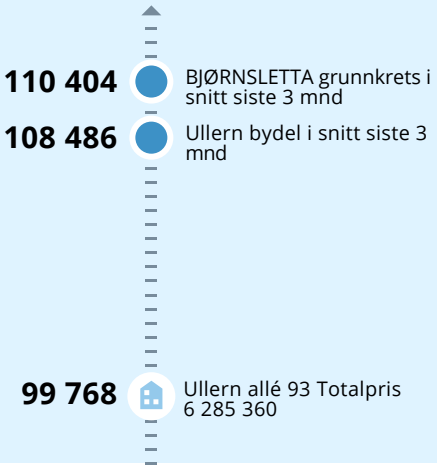
25
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



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 93, 0381 Oslo
Gnr. 28, Bnr. 1031, Snr. 165, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260009

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 922 11 465

E-post: fredrik.dyve@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.
