

aktiv.





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 146 605,-
Omkostn.: Kr 297 540,-
Total ink omk.: Kr 12 144 145,-
Felleskostn.: Kr 5 442,-
Selger: Andreas Woll
Kristin Nevjen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 107/114 kvm
Tomtstr.: 41297 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 1031
Snr. 108
Oppdragsnr.: 1007260022

High-end 3(4)-roms | Totalrenovert 2024 | Påkostede materialvalg | To terrasser | Flott utsikt

Gjennomført og påkostet 3(4)-roms leilighet på attraktive Ullern, totalrenovert i 2024 med fokus på kvalitet, varige materialvalg og skreddersydde løsninger. Boligen ligger høyt og fritt i tredje etasje med flott utsikt over byen og to terrasser med gode solforhold. Leiligheten har en rolig og skjermet internbeliggenhet, samtidig som den ligger sentralt med kort vei til kollektivtransport, sentrum og servicetilbud på CC Vest, Lilleaker og Skøyen.

Høydepunkter:

- Plassbygget kjøkken fra Snekkeriet AS
- Integrerte hvitevarer fra Miele toppserie
- Quooker med kokende vann, kaldvann og kullsyre
- Moderne peisløsning
- To lekre bad med plassbygde løsninger
- Hovedsoverom med bad en suite og balkong
- Mulighet for tre soverom
- Garasjeplass med elbillader
- Tre eksterne boder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	71
Egenerklæring	85
Årsberetning	91
Vedtekter	139
Husordensregler	147
A3 Reguleringskart	156
Nabolagsprofil	161
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	164
Ferdigattester	167
Budskjema	179

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 114 kvm

TBA: 24 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm To eksterne boder.

3. etasje

BRA-i: 107 kvm Bad 1, Bad 2, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Utebod.

BRA-e: 2 kvm Bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

24 kvm 2 Balkonger.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/ kjøkken, ca. 14 m².

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 10 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

41297 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Ullern allé 113 har en attraktiv og veletablert beliggenhet i et populært boligområde på Bjørnsletta/Ullernåsen.

Eiendommen ligger sentralt på Ullern, som er et svært ettertraktet område i Oslo.

Området har en rolig og behagelig atmosfære med grønne og velholdte omgivelser, samtidig som det er kort vei til alt man trenger i hverdagen. I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker, hyggelige kafeer, treningssentre og øvrige servicetilbud. Det er også kort avstand til både CC Vest, Lilleaker og Skøyen, som byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og arbeidsplasser. Beliggenheten gir en fin kombinasjon av bynærhet og grønne omgivelser.

Det er gangavstand til barnehager, barneskoler og videregående skoler, noe som gjør området attraktivt for barnefamilier. Nærområdet oppleves trygt og oversiktlig, med lite gjennomgangstrafikk.

Området har gode kollektivforbindelser med både trikk, T-bane og buss i nærheten, som gir enkel adkomst til sentrum og øvrige deler av byen. I tillegg er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med blant annet Mærradalen, Ullernåsen, Bygdøy og Frognerparken innen kort rekkevidde.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Blokkajordet barnehage, Kjosjordet barnehage, Mærradalen barnehage.

Skolekrets

Bjørnsletta skole (1-10 kl.), Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.), Bestum skole (1-7 kl.), Øraker skole (8-10 kl.), Sollerudstranda skole (8-10 kl.), Ullern videregående skole og Persbråten videregående skole.

Offentlig kommunikasjon

T-bane: Åsjordet og Ullernåsen med linje 1-3 ca 300 m.

Buss: Blokkajordet med linje 23 ca 600 m.

Trikk: Ullern med linje 13 ca 0,9 km.

Tog: Lysaker stasjon med totalt 8 ulike linjer ca 3,1 km

Bygningssakkyndig

Matias Holter Løberg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1981, og den tids byggeskikk ligger til grunn for

konstruksjonsmessige forhold. Grunnmur i betong. Yttervegger i betong/murverk forblendet utvendig med teglstein og felter med panel. Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2024.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sofienberg Bygg/Sofienberg Rør

Beskrivelse av arbeidet: Begge bad ble totalrenovert i 2024 av faglærte håndverkere.

Arbeidet inkluderte

endring av planløsning, utskifting av rør-i-rør-system, elektrisk anlegg, membran, sluk, flislegging, ny

baderomsinnredning og belysning. Badene ble oppgradert med materialvalg og løsninger med høy standard,

blant annet fliser, nisjer og integrert belysning, plassbygget innredning. Dokumentasjon fra utførende fag finnes.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran, tettesjikt og sluk ble etablert på nytt i forbindelse med totalreovering av begge bad i 2024.

Dokumentasjon foreligger.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller

vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sofienberg Bygg/Sofienberg Rør

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet rør på begge bad og tillagt nye rør på kjøkken ifm endring av planløsning og totalrenovering av boligen i 2024.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sofienberg Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere ildsted ble fjernet og erstattet med ny peis og ny innsats som er tilkoblet eksisterende pipe.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sofienberg Bygg/Sofienberg Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Det elektriske anlegget ble oppgradert i forbindelse med totalrenovering av boligen i 2024, utført av autorisert elektriker. Arbeidet omfatter etablering av 11 nye kurser til begge badene og nytt kjøkken, og oppgradering av eksisterende anlegg med bl.a. nye stikker og varmekabler i gang. All belysning i leiligheten er tilkoblet smarthus-løsning Plejd. Dokumentasjon/samsvarserklæring foreligger.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: OPAK/PA Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Betongrehabilitering i garasjeanlegg

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Østeheim

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av inngangsdør

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og har et internt bruksareal (BRA-i) på ca. 107 m².

Planløsningen består av entré, stue/kjøkken i åpen løsning, to soverom og to bad.

Boligen fremstår med høy standard etter omfattende modernisering i 2024, med blant annet nytt plassbygget kjøkken fra Snekkeriet, nye bad, utskiftet vvs samt elektro, ny parkett og oppgraderte overflater. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets tredje etasje og byr på flott utsikt over byen.

Stue og kjøkken danner et herlig oppholdsrom med plass til både spise- og sofagruppe. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer av topp kvalitet fra Miele og kjøkkenøy med benkeplate i lekker og vedlikeholdsfri steinkompositt. Benkeplaten er i Dekton, og kjøkkenet er også utstyrt med Quooker med kokende vann, kaldvann og kullsyrefunksjon. Badene er flislagte og utstyrt med dusj, servant og vegghengt toalett, hvor det ene badet også har opplegg for vaskemaskin, integrert i snekkerbygget skap. Badene har gjennomførte materialvalg, plassbygde løsninger og spesialdesignede vasker. Integrert belysning og nøye utvalgte detaljer gir et helhetlig og eksklusivt preg. Entréen har plassbygde garderobeskap og flislagt gulv med varmekabler. Hovedsoverommet er av særdeles god størrelse, og kan enkelt deles dersom man ønsker 3 soverom. Hovedsoverommet har stor garderobe samt inngang til privat lekkert bad.

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca. 14 m² hvor solforholdene er gode. Er det for varmt kan man benytte den nye markisen. Fra soverom er det også utgang til en terrasse på ca. 10 m². Leiligheten har praktisk utebod på balkong samt to eksterne boder i kjeller, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Garasjeplassen med el-billader ligger i byggets underetasje. Boligen har en svært god internbeliggenhet i sameiet, skjermet fra trafikk på begge sider av bygget. Her bor man rolig og tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til kollektivtransport, sentrum og servicetilbud på CC Vest, Lilleaker og Skøyen, samt flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Standard

UTVENDIG

Grunnmur i betong. Yttervegger i betong/murverk forblendet utvendig med teglstein og felter med panel. Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1980 og 1981. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2011. Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1980.

INNVENDIG

Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Fliser entre. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Pusset og malte overflater i himling. Sparklet og malte plater i himling på bad. Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue/kjøkken. Profilerte innvendige dører. Glatt innvendig dør til ett bad. Skyvedør til ett bad. Etasjeskiller i betong. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i stue/kjøkken, ca. 18 mm i entre og ca. 27 mm i hovedsoverom.

BAD 1

Badet er i følge eier pusset opp i 2024. FDV- dokumentasjon er fremvist. Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte overflater. Plassbygget garderobeskap til vaskemaskin med glatte fronter. Dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget sistene og opplegg for vaskemaskin.

BAD 2

Badet er i følge eier pusset opp i 2024. FDV- dokumentasjon er fremvist. Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte overflater. Skuffer under servant med glatte fronter. Dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget sistene.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Platetopp med integrert ventilator. Kaffemaskin, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Plassbygget kjøkkeninnredning fra Snekkeriet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør i plast. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad 1. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskap. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekraner er montert i inspeksjonsluke i bad 2. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftventilasjon med ventil i vegg i begge bad. Luftespalte under dør til bad 2. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i soverom. Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles entre. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Elektriske varmekabler i entre og to bad.

Lovlighet

Godkjente plantegninger er tilsendt datert 12.03.1980, det er registrert følgende avvik: Opprinnelig soverom fremstår i dag som en del av åpen stue-/kjøkkenløsning. Vegg mellom soverom og stue er fjernet. Opprinnelig separat WC og bad fremstår i dag som to bad.

Opprinnelig soverom og rom/nisjer ved kjøkken fremstår i dag som to soverom. Soveromsinndeling er endret, og rommenes størrelse og adkomst avviker fra originale tegninger.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Info fra takstmann:

Velholdt leilighet med god standard.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ventilasjon

Vinduer:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1980 og 1981.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1980.

Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i betong.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i stue/ kjøkken, ca. 18 mm i entre og ca. 27 mm i hovedsoverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2.

Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:

Pusset og malt pipe og brannmur i stue.

TG 2 er gitt på grunn av alder. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering.

Ventilasjon:

Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftventilasjon med ventil i vegg i begge bad.

Luftespalte under dør til bad 2.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Det mangler luftespalte under dør til bad 1. Det er

ikke tilstrekkelig tilluft i soverom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer i soverom. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Nevnte forhold medfører redusert luftsirkulasjon i leiligheten, og er derfor vurdert til TG 2.

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ikke i salget:

- Lampe over spisebord og stuebord
- Nattbordslamper på hovedsoverom

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:

Ny inngangsdør.

Ny peis.

Ny markise.

2024:

Lagt ny parkett og fliser.

Varmekabler i entre og bad.

Nytt plassbygget kjøkken fra Snekkeriet.

To nye bad.

Nye innvendige dører.

Oppgradert store deler av elektrisk anlegg.

Nytt røropplegg.

Sparklet og malt overflater.

Endret planløsning.

Modernisert/Påkostet år

2024

Parkering

Det medfølger garasje plass i felles garasjeanlegg. Elbillader er montert. Det er også gjesteparkering ved bygget.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6599687

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i entre og baderommene. Moderne peisovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming via panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 11 700 000

Omkostninger kjøper

11 700 000 (Prisantydning)

146 605 (Andel av fellesgjeld)

11 846 605 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

296 150 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

297 540 (Omkostninger totalt)

309 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

312 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

12 144 145 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 156 045 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 158 845 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 2 547 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 285 091 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 9 140 362 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/218

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, vedlikehold, forretningsfører, felles forsikring, styrehonorarer, kabel-TV m.m.

Strømuttak motorvarmer kr 6,00

Felleskostnader kr 4 968,00

Avsetning vedlikeholdsfond kr 468,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 442

Andel Fellesgjeld

Kr 146 605

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

13.02.2026

Andel fellesformue

Kr 60 177

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Ullernparken Boligsameie

Organisasjonsnummer

971278692

Om sameiet

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. Boligsameie er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 278 692, og ligger i bydel Ullern i Oslo Kommune.

E-post: ullernparken@styremail.no

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

Ullernparken Boligsameie har en ansatt vaktmester, Tore Arne Mikkelsen. Vaktmester har ny e-post adresse: upvaktm@ullernparken.no og nytt telefonnummer som er 411 96 559.

Vedtatt på sameiets ekstraordinære årsmøte 27.05.2025:

1. Materialvalg ved fremtidige utbedring av gavlvegger

Det foreslås at det skal benyttes tegl.

Vedtatt: Årsmøtet vedtok mot 1 stemme at det skal benyttes tegl ved fremtidige utbedringer av gavlvegger.

2. Skal gavlveggene på 115 og 123 beholdes eller tilbakeføres til tegl

Det foreslås at disse beholdes.

Vedtatt: Årsmøtet vedtok med 59 mot 15 stemmer å tilbakeføre fasaden til tegl.

Lånebetingelser fellesgjeld

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. 13.02.2026 er kr 9 043 606.-

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. 13.02.2026 er kr 19 809 966,-.

Lånet innfris i 2059.

Regnskap/budsjett

Hentet fra årsregnskap og revisjonsberetning for 2024:

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 prosjektrengnskapet 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 rettvise 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.

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.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Anskaffelse av hund skal meldes til styret. Se "ordensregler for hundeeiere i ullerparken boligsameie" for mer informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 1031, seksjonsnummer 108 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/28/1031/108:

03.03.1981 - Dokumentnr: 5919 - Erklæring/avtale
RETT TIL GARASJEPLASS NR. 152

05.06.1981 - Dokumentnr: 14068 - Bestemmelse om bebyggelse
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1031
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1981 - Dokumentnr: 5919 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 108
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/218
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 218 SEKSJONER

01.12.1994 - Dokumentnr: 68987 - Målebrev
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omfatter "Boligblokk", datert 13.06.1984.
Det foreligger ferdigattest som omfatter "Fasadeendring", datert 05.12.2023.
Det foreligger ferdigattest som omfatter "Ventilasjonsanlegg", datert 08.06.1983.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.06.1984.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Eiendommen følger kommuneplan med formål "Felt B VIII Byggeområde for boliger 391/79". Etter reguleringsbestemmelser S-2321, datert 10.05.1978.

Pågående byggesaker:

Silurveien 4 - midlertidig ombygging og bruksendring til boliger for unge
Saksnummer : 202600735
Siste bevegelse: Søster dok. 05.02.2026

Pågående plansak

Saksnr: 202457627

Saken gjelder: Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet - Sykkelvei med fortau

og kollektivtiltak
Sakstype: Detaljregulering
Vedtatt/behandlet av: Forslag
Løvverk: PBL 2008
Vertikalnivå: 2

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garantipremie/inneståelse
3 990 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger per stk. kr 3 490
6 500 Eierskiftegebyr fra kr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 300 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 146 660

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Per Christian Sandvik
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
per.christian.sandvik@aktiv.no

Tlf: 909 57 890

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

09.03.2026



Tyder



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Tyder



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





















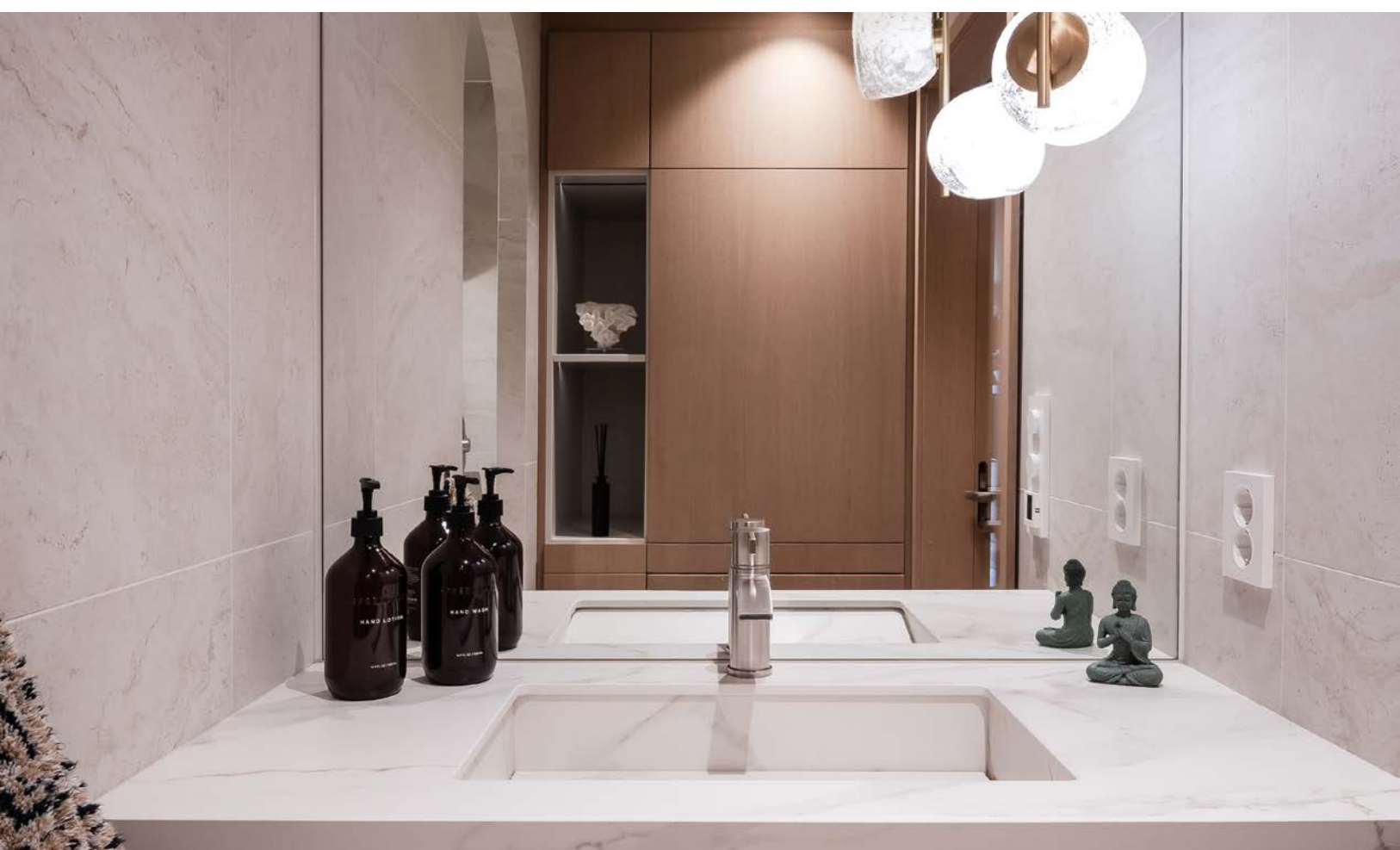


















































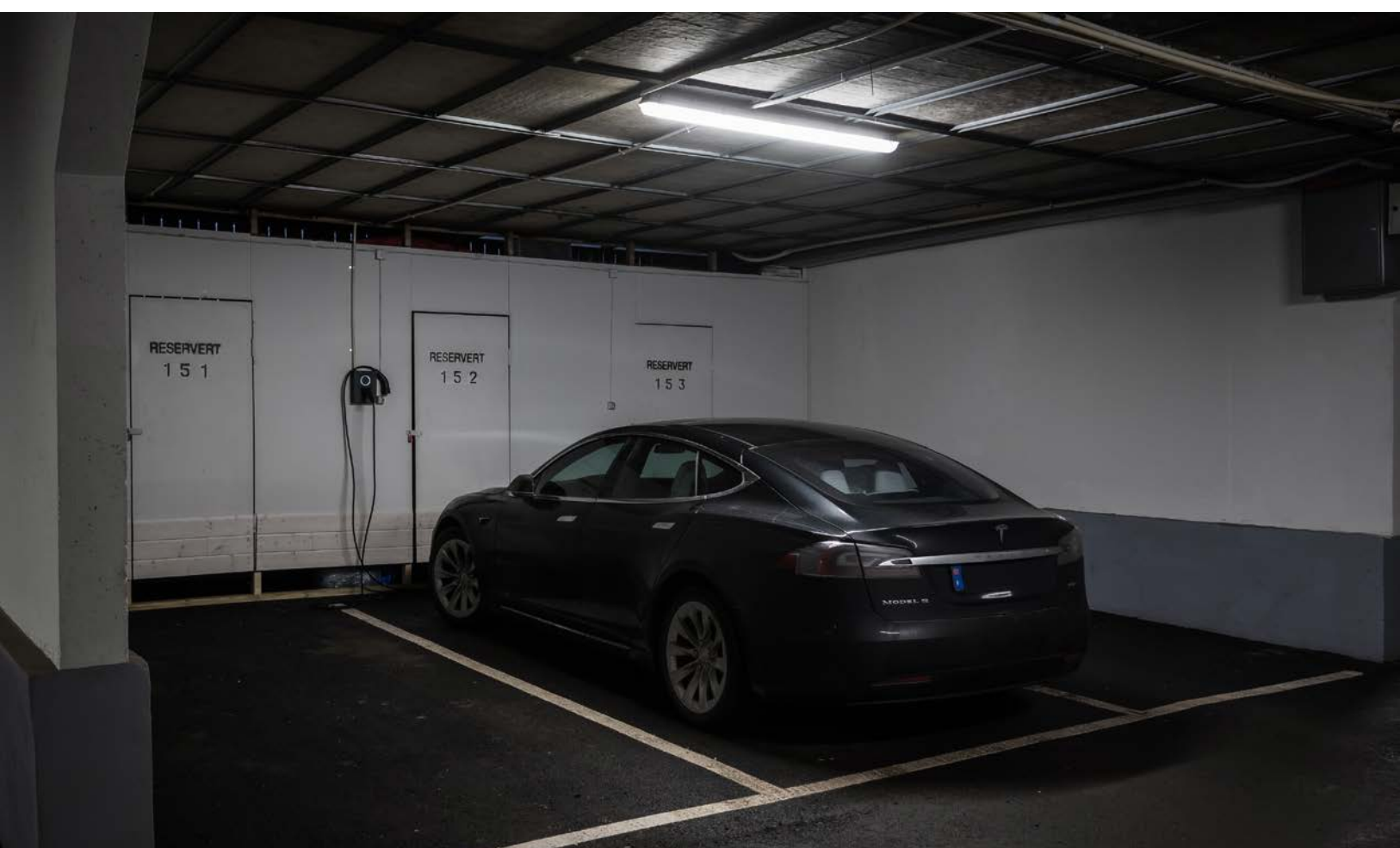
















Vedlegg

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ULLERN ALLÉ 113, 0381 OSLO

Gnr: 28 Bnr: 1031 Seksjon: 108

0301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring: 24/02/2026
Utskriftsdato: 02/03/2026
Oppdragsnummer: 98994
Referansenr:

Matias H. Løberg

MATIAS LØBERG

ml@tyder.no

Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel. Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med tre eksterne boder i kjeller, bak garasjeplass og på balkong, Gjennomgående leilighet i 3. etasje med to balkonger.

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Elbillader er montert.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:

- Ny inngangsdør.
- Ny peis.
- Ny markise.

2024:

- Lagt ny parkett og fliser.
- Varmekabler i entre og bad.
- Nytt plassbygget kjøkken fra Snekkeriet.
- To nye bad.
- Nye innvendige dører.
- Oppgradert store deler av elektrisk anlegg.

- Nytt røropplegg.
- Sparklet og malt overflater.
- Endret planløsning.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1981, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Kristin Elise Øverbø Nevjen & Andreas Woll
 Takstmenn: Matias Løberg
 Befaring/tilstede: Eier: Kristin Elise Øverbø Nevjen , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 28 Bnr: 1031 Seksjon: 108
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 41297.2 m²
 Eierbrøk seksjon: 1 / 218
 Hjemmelshaver: Kristin Elise Øverbø Nevjen & Andreas Woll
 Adresse: Ullern allé 113, 0381 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	24/02/2026	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	15/02/2026	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.			
Ambita infoland	23/02/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
3. etasje	107	2	0	24
Sum bolig:	107	7	0	24
Sum BRA:	114			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
3. etasje	Bad 1, Bad 2, Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Utebod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong/murverk forblendet utvendig med teglstein og felter med panel.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger er tilsendt datert 12.03.1980, det er registrert følgende avvik:

- Opprinnelig soverom fremstår i dag som en del av åpen stue-/kjøkkenløsning. Vegg mellom soverom og stue er fjernet.
- Opprinnelig separat WC og bad fremstår i dag som to bad.
- Opprinnelig soverom og rom/nisjer ved kjøkken fremstår i dag som to soverom.
- Soveromsinndeling er endret, og rommenes størrelse og adkomst avviker fra originale tegninger.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er fremvist ferdigattest datert 01.09.1980.

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
FDV- dokumentasjon på rørlegg, elektrisk anlegg og våtrom.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1980 og 1981.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2011.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1980.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.
Glatt innvendig dør til ett bad.
Skyvedør til ett bad.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken, entre og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 28 mm i stue/ kjøkken, ca. 18 mm i entre og ca. 27 mm i hovedsoverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovliggheit.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/ kjøkken, ca. 14 m².
Fliser på dekke og rekkverk bestående av blomsterkasse i betongkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 60 cm.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 10 m².
Betongdekke og rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 87 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

TG: 1

Pipe

*Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feiluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.*

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt pipe og brannmur i stue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG 2 er gitt på grunn av alder. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Flislagt, innebygd peisinnstans.
Tilstandsvurdering:	

TG: 0

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad 1. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskap. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekraner er montert i inspeksjonsluke i bad 2.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Oppdriftventilasjon med ventil i vegg i begge bad. Luftespalte under dør til bad 2. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende i bad på befaringssdag.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Det mangler luftespalte under dør til bad 1. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i soverom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer i soverom. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Nevnte forhold medfører redusert luftsirkulasjon i leiligheten, og er derfor vurdert til TG 2.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Platetopp med integrert ventilator. kaffemaskin, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Plassbygget kjøkkeninnredning fra Snekkeriet.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 0

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Fliser entre.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater i bad. Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget skap i stue og entre. Garderobeløsning med stang og hyller og skuffer i hovedsoverom. Garderobeskap med glatte fronter i minste soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i soverom.
Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles entre.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Elektriske varmekabler i entre og to bad.

Samsvarserklæring signert og datert 04.09.2024 er fremvist for følgende arbeider:

Totalrenovering av leilighet:
La nytt skjultanlegg Varmekabler,
Underfordeling skap og nye kurser.
La opp strøm til alle rom iht Tilbud, alt av
punkter er montert etter kundens ønske.
Brukte også eksisterende kurser ifra
Hovedfordeling (Oppgangen)
Monterte opp:

Kontor:
Brukte eksisterende kurs ifra Hovedskap.
Option stikk 2 stk.
Dobbel stikk 3 stk.
Plejd pille 1 stk.
Plejd Dimmer 1 stk.
Lampepunkt 1 stk

Underfordeling skap:
Monterte inn 2 raders inf sikringskap med: 25A 1 stk. 15A 10 stk

Master soverom/WalinCloset:
Brukte eksisterende kurs ifra Hovedskap
Påvegg stikk Dobbel 2 stk
Option stikk 2 stk
Dobbel stikk 6 stk
2p Bryter inf 1 stk
Plejd Pille 1 stk
Plejd Pille Dobbel 1 stk
Plejd Dimmer 4 stk
Lampepunkter 3 stk
Fremtidig lampepunkt (rør) 1 stk

Balkong:
Brukte eksisterende kurs ifra Hovedskap.
La åpent anlegg for det som var ute ifra før.
Monterte Koblingsboks for å føre strømmen der det skulle.

Master Bad
Ny Kurs 1 stk
Spotter 6 stk
Dobbel stikk 1 stk
Enkel stikk i skuff 1 stk (Kommer)
LedStripe tilkoblinger 4 stk
Plejd Driver (Ledstripe) 1 stk
Plejd Dimmer/Pille 2 stk
Plejd Bryter 1 stk
Termostat 1 stk

Entre:
Brukte eksisterende kurs ifra Hovedskap.
Dobbel stikk 2 stk
Plejd Bryter 1 stk
Plejd Driver 1 stk
Tilkobling av Ledstriper 4 stk
Kanal 1 stk
Plejd Pille 1 stk
Plejd Dimmer 1 stk
Termostat 1 stk
Lampepunkt 1 stk

Gjestebad/Vaskerom:
Nye kurser 3 stk: Tørk,Vask og Bad.
Spotter 4 stk
Dobbel stikk 1 stk
Enkel inf stikk 2 stk
Plejd Dimmer/Pille 2 stk
Termostat 1 stk
Lampepunkt 1 stk

Stue:
Brukte 2 stk eksisterende kurser ifra
Hovedskap.
Option stikk 2 stk
Dobbel stikk 6 stk
nkel inf stikk 2 stk
Plejd Pille 2 stk
Plejd Dimmer 2 stk
2P Bryter Inf 1 stk
Lampepunkter 2 stk
Fremtidig Lampepunkt (Rør) 1 stk

Balkong:
La åpent anlegg og monterte opp Dobbel
påvegg stikk.

Kjøkken:
La inn 6 nye kurser: Plaketop, Stekeovn,
Kaffemaskin, Oppvaskmaskin, Cocker og
Forbruk kjøkken.
Dobbel stikk 5 stk
Enkel inf stikk 4 stk
Komfyrvakt 1 stk
Plejd Pille 2 stk
Plejd Dimmer 2 stk
Ledstripe 1 stk
Lampepunk 1 stk

Kunden monterte alt av Taklamper. Utenom Spotter og Ledstripene, det monterte vi.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2024.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering:

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for enkelte arbeider der det er brukt eksisterende kurser. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2024.
FDV- dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv - Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtromsvegger - Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Fast inventar, generelt - Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap til vaskemaskin med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Hulltaking - Bad 1, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2024.
FDV- dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtromsvegger – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Skuffer under servant med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Hulltaking – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenstående brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kristin Nevjen

Andreas Woll

Boligen

Ullern Allé 113

0381 Oslo

0301-28/1031/0/108

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sofienberg Bygg/Sofienberg Rør

Beskrivelse av arbeidet: Begge bad ble totalrenovert i 2024 av faglærte håndverkere. Arbeidet inkluderte endring av planløsning, utskifting av rør-i-rør-system, elektrisk anlegg, membran, sluk, flislegging, ny baderomsinnredning og belysning. Badene ble oppgradert med materialvalg og løsninger med høy standard, blant annet fliser, nisjer og integrert belysning, plassbygget innredning. Dokumentasjon fra utførende fag finnes.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran, tettesjikt og sluk ble etablert på nytt i forbindelse med totalreovering av begge bad i 2024. Dokumentasjon foreligger.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Enkelte vinduer er litt harde å lukke igjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sofienberg Bygg/Sofienberg Rør

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet rør på begge bad og tillagt nye rør på kjøkken ifm endring av planløsning og totalrenovering av boligen i 2024.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sofienberg Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere ildsted ble fjernet og erstattet med ny peis og ny innsats som er tilkoblet ekisterende pipe.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sofienberg Bygg/Sofienberg Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Det elektriske anlegget ble oppgradert i forbindelse med totalrenovering av boligen i 2024, utført av autorisert elektriker. Arbeidet omfatter etablering av 11 nye kurser til begge badene og nytt kjøkken, og oppgradering av eksisterende anlegg med bl.a. nye stikker og varmekabler i gang. All belysning i leiligheten er tilkoblet smarthus-løsning Plejd. Dokumentasjon/samsvarserklæring foreligger.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: OPAK/PA Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Betongrehabilitering i garasjeanlegg

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Østeheim

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av inngangsdør

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



ORDINÆRT ÅRSMØTE

ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE



23. april 2025
Klokken 18:00



Lilleaker Skole
Lilleakerveien 49

Til seksjonseiere i Ullernparken Boligsameie!

Innkalling til ordinært årsmøte

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

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

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

Årsmøtet

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

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

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Møte i årsmøtet ved fullmektig

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig.

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

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

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.

Vel møtt!

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 sakliste
- 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 energiltak i henhold til gjeldende normer og støtteordninger	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
----------	--	------------

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 tilsvær.

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. Plenumrådet ble tilbakelest 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 Mikaelen & 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 tilfredstilte 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 Entreprenør 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 utkastning.

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
- Tapet 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 prosjektrengnskapet for betongrehabiliteringen. Sett bort fra inntekter og kostnader knyttet til betongrehabiliteringen er driftunderskuddet 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 rettvise 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 Regnskapsprinsipp

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse 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 prosjektrengnskap

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	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	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
Konsulentttjenester	418 344	0	2 806
Sum	1 305 845	505 000	686 046

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	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
Øreavrundning	0	0	-3
Sum	51 887	60 000	53 069

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	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	Budsjett	Regnskap
	2024	2024	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
 <i>Tilgang 2023</i>	 <i>23 458</i>		
<i>Tidligere avskrevet</i>	<i>-23 457</i>		

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 feriepenges	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 feriepenges	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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ullernparken Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ullernparken Boligsameie.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



Penneo Dokumentnøkkel: YWBAZ-LCUIZZ-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 verktøy 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 VEDTEKSENDRING: § 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/ bygget på fellesareal og er ansvarlig for skader på egen eller andres seksjon eventuelt fellesareal, som måtte være forårsaket av innretningen. Plikten til vedlikehold påhviler seksjonen uavhengig av hvem som har stått for oppføring/ montering av innretningen. Den enkelte seksjonseier har plikt til skriftlig å melde fra til styret om slitasje og skader som omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt. Sameiet skal gis adgang til bruksenheten for ettersyn og vedlikehold.

Nytt 4. avsnitt:

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

Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes.

SAK 5 VEDTEKTSENDRING: § 18**Forslagsstiller:** Styret**Flertallskrav:** To tredjedels flertall**Bakgrunn for saken**

Styret foreslår følgende tillegg til vedtektenes § 18:

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

Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes.

SAK 6 VEDTEKTSENDRING: Ny § 19

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken

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

§ 19 VALGKOMITÉ

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

Instruks for valgkomite

- 1. Valgkomiteen skal i sitt arbeid legge vekt på å sette sammen et styre som avspeiler sameiets mangfold og å få kandidater fra de forskjellige blokktypene. Komiteen må henvende seg til styret for å få innblikk i hvordan styret arbeider, og hvilke oppgaver alle må bidra til.*
- 2. Valgkomiteens oppgave er å presentere en innstilling til nytt styre i årsmøtet. Valgkomiteen skal ta kontakt med sittende styremedlemmer for å avklare om disse tar gjenvalg dersom de blir innstilt. Valgkomiteen kan ikke innstille personer fra egen husstand.*
- 3. Komiteen lager et oppslag med etterspørsel etter kandidater. Oppslaget henges på tavlene i oppgangene og sendes styret slik at det kan sendes ut i e-post til alle seksjonseierne.*
- 4. Når fristen for å søke er ute, må komiteen ta kontakt med den enkelte for en prat. Valg av kandidater til innstillingen gjøres.*
- 5. Valgkomiteens innstilling skal være ferdigstilt i god tid før innkalling til årsmøte skal sendes ut. De som foreslås skal være forespurt og ha sagt seg villig til å stille til valg. Seksjonseierne kan fremme benkeforslag på andre kandidater enn innstillingen fra valgkomiteen. Kandidatene skal være forspurt i forkant.*

Forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes.

SAK 7 REHABILITERING AV GAVLVEGGER

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Ved vedlikehold av fasadene, kan det benyttes steniplater.

SAK 8 INNKOMNE SAKER

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

Forslagsstiller: Holger Hillebrand og Pia Falck-Ytter

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets tilsvare:

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

SAK 8 INNKOMNE SAKER

b. Frister for innsending av saker til årsmøte

Forslagsstiller: Holger Hillebrand og Pia Falck-Ytter

Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken

Det er i både eierens 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 særskilte grunner 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 tilsvare:

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 tilsvare som skal inn i innkallingen til årsmøtet.

Forslaget vil kreve vedtektsendring.

SAK 8 INNKOMNE SAKER

c. Frister for publisering av årsbudsjettet

Forslagsstiller: Holger Hillebrand og Pia Falck-Ytter

Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken

En frist på 6 uker for utarbeidelse og publisering av budsjettet anses som både rimelig og gjennomførbar. Styret og forretningsførereren 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 tilsvær:

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 energiltak i henhold til gjeldende normer og støtteordninger

Forslagsstiller: Holger Hillebrand og Pia Falck-Ytter

Flertallskrav: Alminnelig 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 energiltakene 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 energiltak for å redusere de økonomiske belastningene for sameiet.

Styrets tilsvare:

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 Wiksén, 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 godkjenning 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 godkjenning.

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 å 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 besluttet 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 purring.

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 seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Styret kan gi styremedlemmer procura.

§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 førstkomende 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 tvangsfullbyrdslovens 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.



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

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 sakliste 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 forespurt 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 energiltak 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

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 godkjenning 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 godkjenning.

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 å 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 besluttet 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 legge 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 seksjonseierens 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 ikke 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 ulike 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 motorsykkeltkjøring 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 vrent handlepose. Posene knyttes godt igjen med dobbeltknote 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 toalett-papir 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. Hundeeskrementer 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.

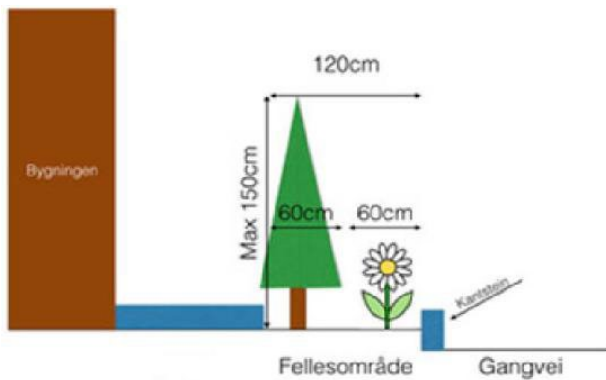
Heller ikke det elektroniske øyet ved garasjeportene må blokkeres, da dette påvirker åpning/lukking av portene.
9. Taklukene på toppen av hvert trappehus skal bare åpnes og lukkes av vaktmester i forbindelse med inspeksjon og vedlikehold. Ellers skal lukene ifølge brannforskriftene alltid være lukket.
10. Dreneringsslangene fra bunnen på terrassetraueene 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. Tøking 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-antenn, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger.
 - Oppsetting av antenner, herunder parabolantenn, 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 stripe 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 føring 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. Hundeeskrementer 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, mellomagre 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

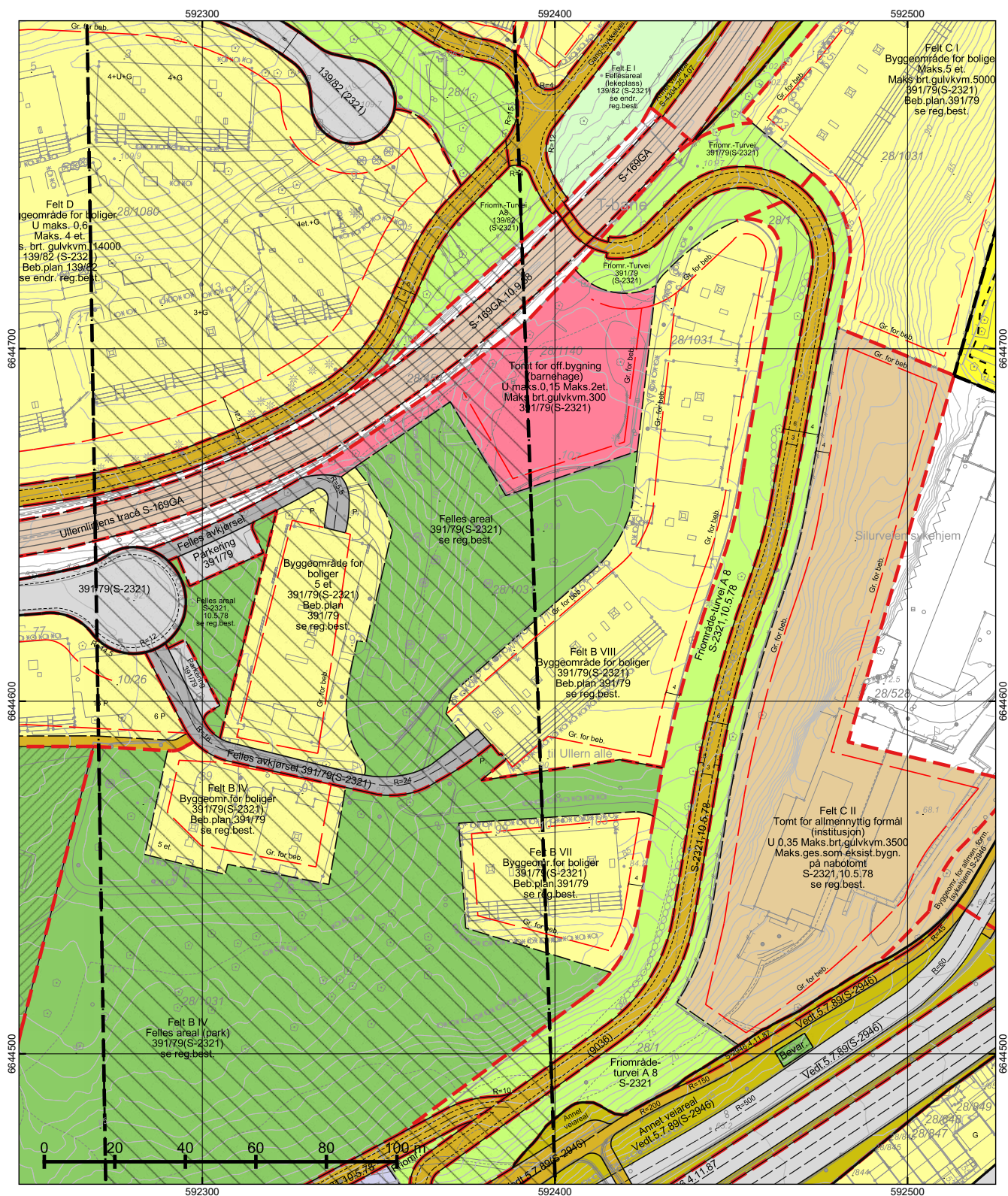
UTFØRENENDE FIRMA – NAVN OG ORG. NR. - AUTORISASJON

BESKRIVELSE AV ARBEIDER SOM SKAL UTFØRES

Dato: _____

Signatur eier

2022



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

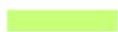
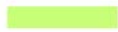
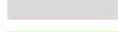
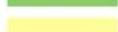
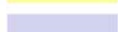
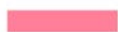
Dato: 13.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

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: 153154/ 86526813	Deres ref.:	
Adresse: Ullern allé 113	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 28/1031		

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

	1110 - Boligbebyggelse
	1541 - Vannforsyningsanlegg

	668 - Spesialområde bevaring annet
---	------------------------------------

———— RbBevaringGrense

- - - - - RpBestemmelseGrense

\\ \\ \\ RpSikringSone

— · — · — RpSikringGrense

———— 70 - Felles avkjørsel

———— 311 - Annet veiareal

———— 312 - Fortau

----- 313 - Skulder - bankett

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

----- 325 - Veigrunn i tunnel

— · — · — 913 - Formålavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— Formålgrense

— · — · — Plangrense (gammel lov)

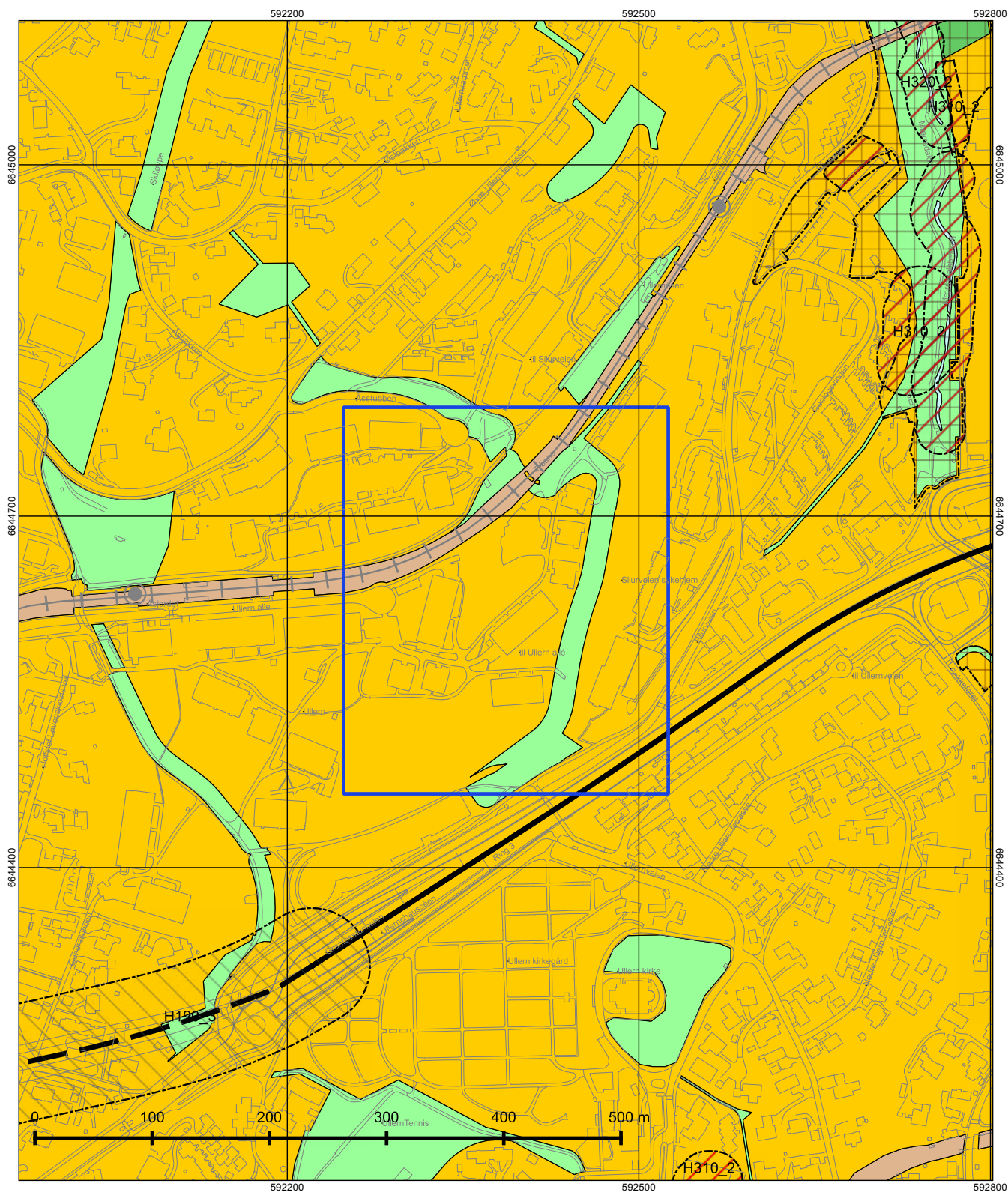
— · — · — Plangrense (ny lov)

— · — · — Grense for bebyggelse

— · — · — Beregnet senterlinje veg

— · — · — Regulert kjørefelt

———— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153154/86526813

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

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
- - - - - Plangrense	 Havn, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
—+— Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
—+— Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
—+— Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
—+— Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
—+— Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Ullern allé 113 - Nabolaget Bjørnsletta/Ullernåsen søndre - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚉 Åsjordet Linje 1, 2, 3, 5	4 min 🚶 0.3 km
🚉 Blokkajordet Linje 23	7 min 🚶 0.6 km
🚉 Ullern Linje 13	13 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

Skoler

Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	12 min 🚶 0.8 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	13 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	16 min 🚶 1.1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 🚗 4.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

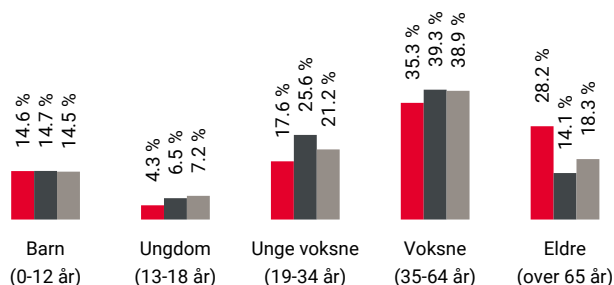
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Mærradalen barnehage (1-5 år) 25 barn	9 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 🚶
Joker Ullern Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 🚶 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

⚽ Ullern Tennisbaner	9 min	🚶
Tennis	0.8 km	
⚽ Bjørnsletta skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
🚴 MOVA Ullern	7 min	🚶
🚴 Velværelset Treningsstudio	18 min	🚶

Boligmasse



7% enebolig
11% rekkehus
74% blokk
8% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



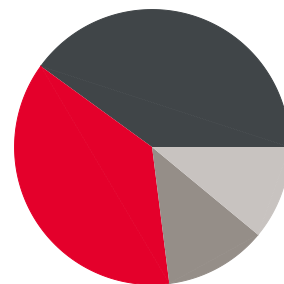
Lilleaker butikkssenter

18 min 🚶



Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet 14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
40% 6-12 år
12% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



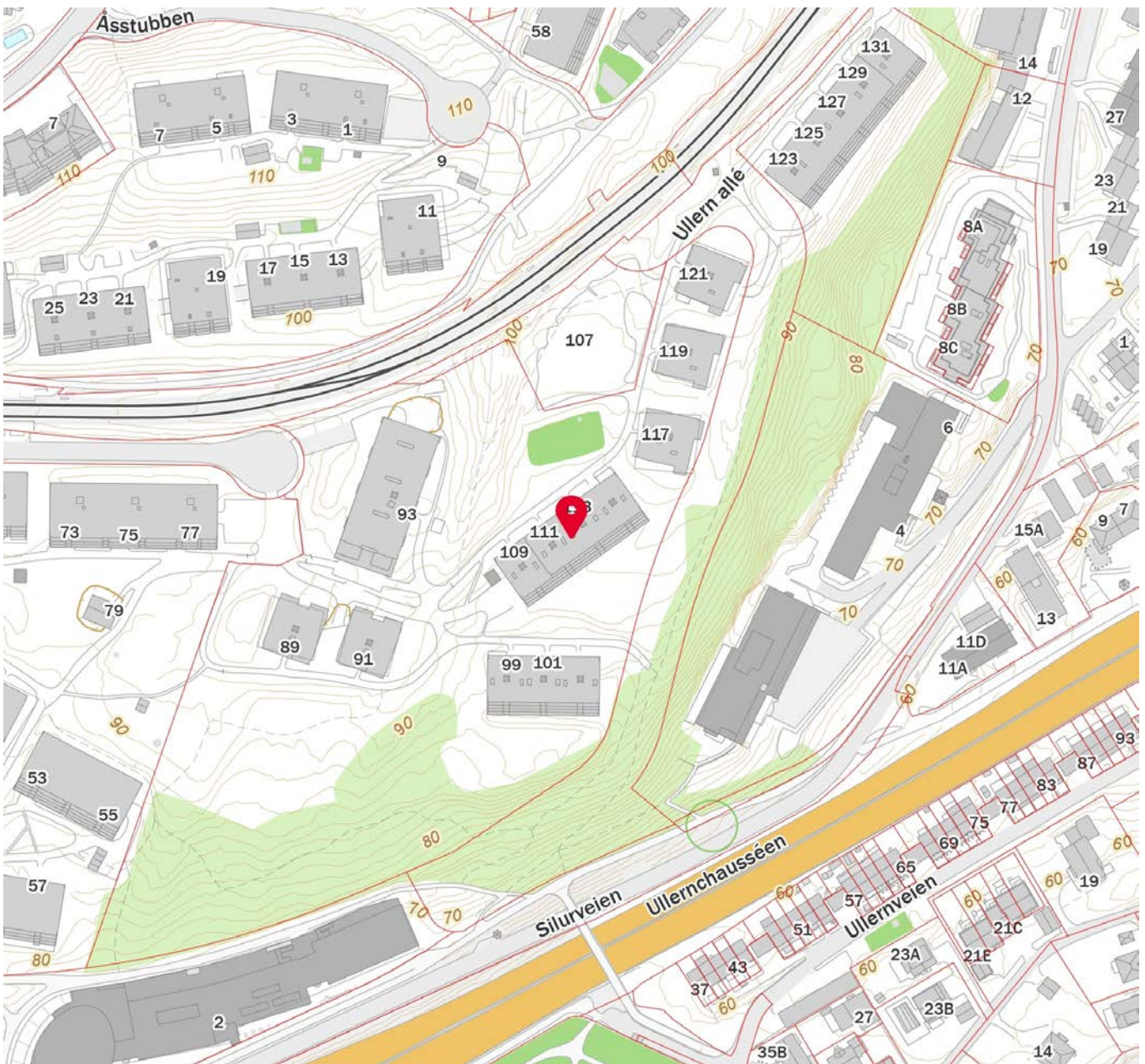
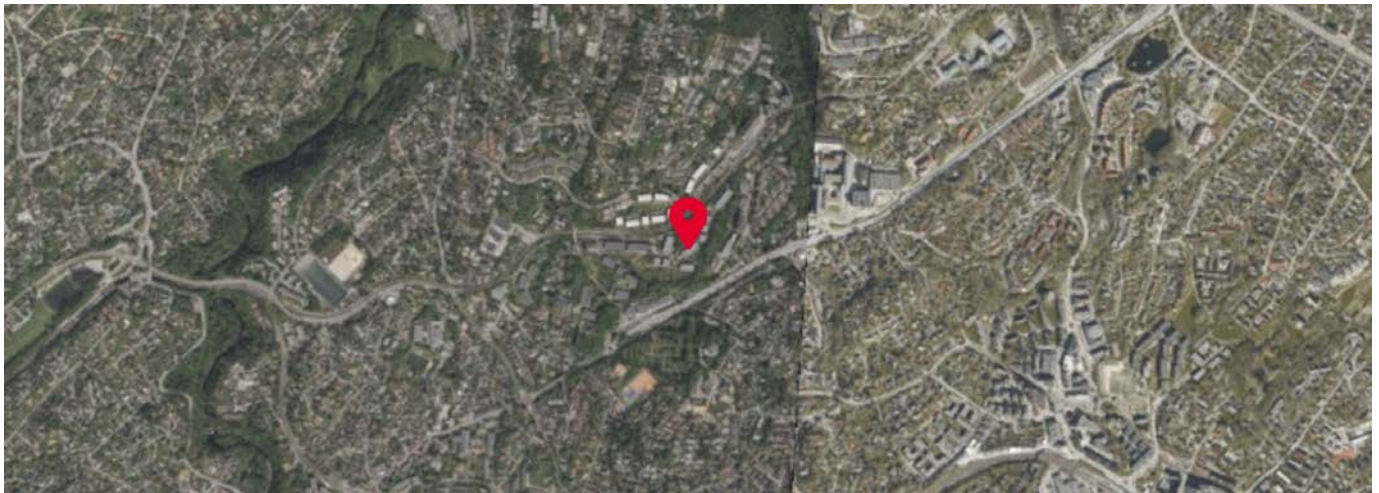
0%

47%

Bjørnsletta/Ullernåsen søndre
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-28/1031	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 2 176 952,94
Eiendomsadresse:	Ullern allé 113 0381 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Ullernparken Boligsameie c/o Enqvist Boligforvaltning As, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO		
Eiernavn:	Ullernparken Boligsameie	Totalt	NOK 2 176 952,94

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Vann- og avløpsgebyr	1 575 540,00
Feie- og tilsynsgebyr	36 580,00
Renovasjonsgebyr	564 832,94
Totale avgifter	2 176 952,94

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-28/1031/0/108	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Ullern allé 113 0381 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 2 547,00
Fakturamottaker:	Woll Andreas Ullern Allé 113 0381 OSLO		
Eiervavn:	Woll Andreas	Totalt	NOK 2 547,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Eiendomsskatt	2 547,00
Totale avgifter	2 547,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Arbeidssted (Matrik. nr.) (Adresse)	28/1 n.fl. felt B blokk 5 Øvre Ullern	Journallr. 79/4524
Arbeidets og bygningens art	Boligblokk	Innlevert 24.12.79
Byggherre	Øvre Ullern Byggeselskap v/Mathiesen, Øvre Ullern p.å.	
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3.	Oslo 3.

GG/BH

Oslo, den 10.april 1980

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 6-7-8-9-10-11 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Vi viser til byplankontorets påtegning av 14.1.80 på situasjonskartet samt vedlagte gjenpart av byplankontorets ekspedisjon datert 28.1.80. Helserådets og brannvesenetts krav må følges, kfr. vedlagte gjenparter av ekspedisjoner datert henholdsvis 17.1. og 7.2.80. Når det foreligger mer utførlig materiale vedrørende brannteknisk risiko ved garasjen vil vi ta stilling til seksjonering.

Bygningskontrollen vil bemerke at vinduenes plassering og størrelsesforhold spesielt i syd og østfasaden fremdeles virker tilfeldig med hensyn til utseendet og ber om at det legges vekt også på utseendet samt at lysarealet i diverse soverom og stuer i 1. etasje økes til minst 10 % av gulvarealet. (mot øst og hvor vinduet ligger under utkraget balkong). Det samme gjelder soverom mot øst i underetasje.

Etter bygningssjefens oppfatning ligger forholdene godt til rette for å føre opp søppelsjakt til alle etasjene. En anser at fordelene for beboerne ved dette er så store at en ved bygg av denne standard bør ha nedkast i hver etasje selv om en i bygg uten heis kan tillate andre løsninger.

Det forutsettes at peisene monteres i henhold til typegodkjenningen fra statens branninspeksjon og at det ved beregning av ventilasjon og statikk tas de nødvendige hensyn. Gulvet foran peisen må dekkes av ubrennbart materiale minst 30 cm fra ildrommets forkant og ikke mindre enn 80 cm fra ildrommets indre hjørne eller kant.

Terrengtet ved blokkens sydfasade bes endret som merket med rødt. For å dempe høyden mot syd ber vi om at det plantes noe mer busker foran disse fasadene enn hva som er foreslått i utomhusplanen. For øvrig viser vi til våre merknader med rødt på utomhusplanen. Vi har vesentlige bemerkninger vedrørende kjørekøntkomsten på strekningen mellom blokk 9 og 5 og ber om at det tas kontakt med oss om utformingen av denne snarest. Hagebrukskontoret må varsles når grøntanlegget er ferdig.

Det forutsettes at gavl mellom takflate på laveste del av bygget og 4. etasje er utført som brannvegg og at den er uten åpninger.

Fortsettes

Arbeidssted	28/1 m.fl. felt B bl. 5, Ø.Ullern	Journalnr.	79/4524	Tegn.nr.	Se ark 1.
-------------	-----------------------------------	------------	---------	----------	-----------

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- | | |
|--|--|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☒ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ B. tegningene være registrerte hos bygningskontrollen, rom 1113 (Registrering). | ☐ G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| ☐ B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset). | ☐ H. |
| ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | ☐ I. |
| ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | ☐ J. |
| ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. | ☐ K. |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De ber derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem.

Odd Garm

Konferanser med teknisk personale: Mandag-Onsdag-Fredag kl. 12.00-14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 * OSLO 5 * 08 30 40
OV/LO

KOPI

Oslo, den 13. juni 1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

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

Journalnr. 79/4524

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning

Nybygg

3.5.84

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

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

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Ansvarshavende

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

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

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for 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 vært.

Follo Bygg og Eiendom AS
Teglveien 21 B
1400 SKI

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
201403281 - 9
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Anne Oline Gammelsæter

Dato: 05.12.2023

Adresse: ULLERN ALLÉ 109 - 115
Tiltakshaver: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 28/1031/0/0
Søker: Follo Bygg og Eiendom AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Ullern allé 109 - 115

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for heving av gesims, mottatt 26.06.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201403281			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D2	14.02.2014	1/9
Snitt, fasader nordøst og sydvest			5/4
Fasader sydøst og nordvest	E4	25.03.2014	5/5

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 26.06.2023.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler

Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

OBOS Eiendomsforvaltning AS, Ullernparken Boligsameie, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129
OSLO

Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matrikkelnummer) (Adresse)	28/1 felt B blokk 5 Øvre Ullern	Journalnr.	80/2063
Arbeidets og bygningens art	Ventilasjonsanlegg (79/4524)	Inntak	23.06.80
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3		
Anmelder	Alfsen og Gunderson A/S, Stålverksveien 1, Oslo 6		

OG/BH

Oslo, den **1. september 1980**

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. **1-2-3-4-5 -6-7** approberes i samsvar med bygningslovens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Helserådets og brannvesenets bestemmelser må følges, kfr. vedlagte gjenpartar av henholdsvis 11.8. og 20.8.80.

Det forutsettes at tegningene er i samsvar med approbert byggemelding (arkitekt-tegningene).

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- | | |
|---|--|
| ☐ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen. | ☐ G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| ☐ B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset). | ☐ H. |
| ☐ C melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | ☐ I. |
| ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | ☐ J. |
| ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. | ☒ K. |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De ber derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

I. Sundve
fung. sjefarkitekt

Odd Gørn

Konferanser med teknisk personale: Mandag-Onsdag-Fredag kl. 12.00-14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg (79/4524)

Arbeidssted Øvre Ullern, blokk 5	Matr.nr. Gnr.28/bnr.1 felt B	J.nr. 80/2063
--	--	-------------------------

Byggherre

**A/S Selvaagbygg
Holmenveien 19**

OSLO 3

~~XXXXXXXX~~
Ansvarshavende
byggemelder:

**Alfser og Gunderson A/S
Stålverkaveien 1**

OSLO 6

Dat. **ØA/HP**

8. juli 1983

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen



Bygningsinspektør

Ø. Andersen

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



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Ullern allé 113
0381 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin Ommundsen**Telefon:** 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre