NORDVIK

Ullern allé 101

4 soverom | 116 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Ullern allé 101

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
73	Om boligen
84	Nabolagsprofil
86	Vedlegg
102	Egenerklæringsskjema
109	Andre vedlegg
294	Kontaktinfo
297	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
301	Forbrukerinformasjon om budgivning
302	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.08.2026

Nøkkelinformasjon



Stor og gjennomgående 5-roms leilighet med to solrike uteplasser | To bad og fire sov | Garasjeplass | Usjenert og rolig

Prisantydning	**9 950 000,-**
Omkostninger	**254 100,-**
Totalpris	**10 363 100,-**
Fellesgjeld	**159 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 162,-**
BRA-i	**116 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1981**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Pent oppusset 5-roms leilighet med usjenert beliggenhet og to solrike uteplasser på hver side. Romslig og familievennlig planløsning med fire soverom og to moderne bad. Rikelig med bodplass og garasjeplass med lader. Omfattende oppgradert i 2021/22.

Høydepunkter:

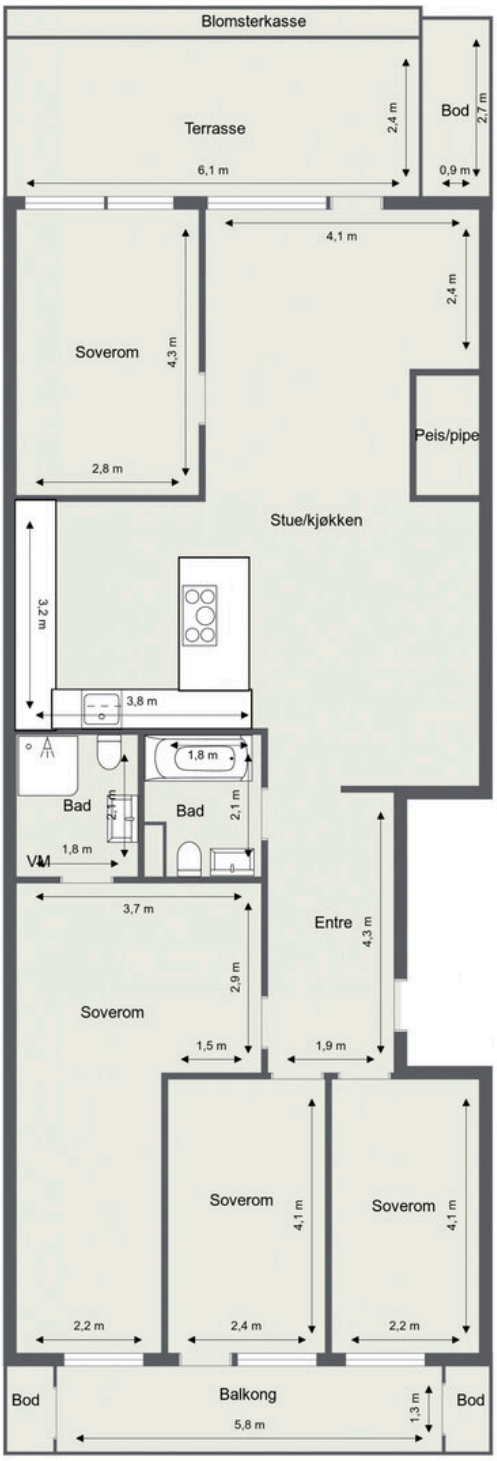
- Usjenert og familievennlig 5 roms på 116 kvm
- To usjenerte og solrike uteplasser
- Garasjeplass med lader
- Rikelig med bodplass i fem boder
- Gjennomgående og betydelig oppgradert
- To lekre bad 2021/22
- Kvik kjøkken 2021
- Fire soverom
- Stue med peis
- Varmtvann inkl
- Barnevennlig og bilfritt med lekeplass
- Rolig og tilbaketrukket med store grøntområder
- Nær fine tur- og rekreasjonsmuligheter
- Kort gange til T-bane/buss
- Nær skoler og barnehage

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 116 kvm
Total BRA: 120 kvm

Ullern Alle' 101

2. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende








JOTUL


Welkommen
thuis ♡
viva
la
natuur


Velkommen
hjem ♡


July
Velkommen
hjem ♡


BERIT
Tarmene medisin
cocktails
AEG


AEG


Velkommen
hjem ♡


JAMIE OLIVER
ITALY










weber
SPIRIT














CLARA
















Handtvål
HARMONI




FARSOMTAK.
DU ER LÆKKER!


200
201
202
203
204









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0095/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ullern allé 101, 0381 OSLO
Gnr 28, bnr 1031, snr 127 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jacob Strøm Jensen
Jeanette Strøm Junker

Kjøpesum og omkostninger
9 950 000,- (Prisantydning)
159 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 109 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
252 720,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
254 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
267 100,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 363 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 376 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1981

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 116 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 125 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 116 kvm. Entré, to bad, fire soverom og stue/kjøkken
BRA-e: 4 kvm. Tre boder
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. To boder
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, to bad, fire soverom og stue/kjøkken. Leiligheten disponerer i tillegg hele fem boder.

Standard
Entré:
Entreen er stor og skaper et godt førsteinntrykk med pene overflater. 1-stavs parkett og veggflater malt i en lys og delikat fargetone. I 2026 ble det satt inn ny inngangsdør og i 2021 ble det satt inn nye innerdører. Garderobeskap, samt god plass til sittebenk og ekstra oppbevaringsmøblement. For øvrig har leiligheten rikelig med oppbevaringsmuligheter fordelt på fem boder. Tre utvendige boder på balkong og terrasse, én bod bak garasjeplassen og én innvendig bod i underetasje.

Stue:
Leiligheten er stor, innholdsrik og familievennlig. Dette gir god plass til både hverdagsliv med familien og sosiale sammenkomster. Stuen er helt usjenert, romslig og luftig med store vindusflater, gode lysforhold og idyllisk utsyn mot grøntområder. En stemningsfull peis utgjør et naturlig blikkfang i rommet og bidrar med både varme og en lun atmosfære. Gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, medie- og oppbevaringsmøblement, samt stort spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Leiligheten er betydelig påkostet, og det er gjort flere gode oppgraderinger som både øker komforten, og gir leiligheten et moderne, gjennomført preg.

Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse på ca. seks kvm med markise. Skjermet og lun med gode solforhold og utsyn mot grøntområder. Terrassen utgjør en fin forlengelse av rommet og blir nærmest som en ekstra stue i sommerhalvåret. God plass til utemøblement, grill og beplantning. Fra terrassen er det adkomst til en praktisk bod på ca. 2,7 kvm. Terrassen har rekkverk av blomsterkasse som kan prydes med fargerike sommerblomster og vintergrønt etter eget ønske.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i fin forlengelse av stuen, sammen utgjør de et åpent og luftig allrom med god plass til spisebord og oppbevaring. Moderne og velutstyrt Kvik-kjøkken fra 2021 med glatte fronter og benkeplater i heltre. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser, platetopp med integrert kullfilterventilator, kombiovn og dampkomfyr medfølger.

Bad 1:
Bad fra 2022 med flislagt gulv, elektriske varmekabler og downlights i himling. Malte- og flislagte veggflater. Badet er innredet med vegghengt toalett og en moderne baderomsinnredning med speilskap. Badekar med dusjvegg og regnfallsdusj.

Bad 2:
Bad fra 2021 med flislagt gulv, elektriske varmekabler og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett og en moderne baderomsinnredning med speilskap. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj. På badet er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:
Leiligheten har en familievennlig planløsning med hele fire gode soverom. Tre av soverommene, deriblant hovedsoverommet, ligger samlet i en egen, privat del av leiligheten. Det fjerde soverommet er plassert i motsatt ende, noe som gir en fleksibel planløsning med flere bruksmuligheter.

Hovedsoverommet er romslig og har direkte adkomst til eget bad, samt en stor garderobeavdeling med innredning på begge sider og svært gode oppbevaringsmuligheter.

De to barnerommene er lyse og innholdsrike, med plass til både lek, skolearbeid og overnatting. Rommene er praktisk innredet med integrerte køyesenger som kombinerer soveplass, oppbevaring og skrivepult på en plassbesparende måte. Fra det ene barnerommet er det utgang til en lun og overbygget balkong med to tilhørende lagringsboder.

Det fjerde soverommet vender ut mot terrassen og egner seg godt som soverom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet er innredet med garderobeløsning og har god plass til både seng og arbeidsplass.

Parkering
Leiligheten disponerer en fast biloppstillingsplass (parkeringsplass nr. 202) med elbil lader i sameiets felles garasjeanlegg. Bak parkeringsplassen finnes en praktisk bod, perfekt for oppbevaring av dekk, sportsutstyr eller annet sesongbasert utstyrt.

Modernisering og påkostninger
Nytt kjøkken, to bad, overflater, røropplegg og noe elektrisk.
2021/22

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
BOVG bygg og våtrom AS 2021 Rehabilitering av bad og 2022 Rehabilitering av bad

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
BOVG bygg og våtrom AS 2021 Rehabilitering av bad og 2022 Rehabilitering av bad

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
BOVG bygg og våtrom AS 2021 Rehabilitering av bad og 2022 Rehabilitering av bad

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Satt inn peisovn 2020 Peis Makern.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
BOVG Elektriske har jobbe med det elektriske vedrørende oppusning av bad 2021 og 2022 samt jobbet med elektriske anlegg på kjøkkenet i 2021, samt små jobber rundt i leiligheten.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar:
Vet ikke

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Wist Mikaelsen og Gifstad AS installerte elbil lader 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
BOVG bygg og våtrom AS 2021 Rehabilitering av bad og 2022 Rehabilitering av bad

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Betong-rehabilitering i garasje-anlegget i 2025

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv:
Gulvet følger opprinnelig konstruksjon

Bygningssakkyndig
Jan Petter Vie

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Bygning fundamentert med støpt mur
- Yttervegger i betong
- Treverk med teglstein og trepanel på fasader
- Etasjeskillere i betong
- Vinduer med 3-lags isolerglass
- Flatt tak tekket med papp eller folie

Leiligheten er bl.a. påkostet med noe elektrisk arbeid i 2026, ladeboks til el-bil i 2023, to bad i 2022 og 2021, kjøkken med hvitevarer i 2021, røropplegg i 2021/2022, mye elektrisk arbeid i 2021/2022, parkettgulv i 2021, overflatebehandlinger i 2021, innvendige dører i 2021, peis i 2020 m.m. Vinduer og terrasse/balkongdører, pipe m.m. er fra byggeåret.

Utvendig:
- Originale vinduer med 3-lags glass. Normal elde og slitasje.
- Nyere glatt lyd/brannklassifisert entredør, og balkong/terrassedører med glass
- Balkong med støpt dekke ut fra soverom. Balkongen har to lagringsboder
- Terrasse med fliselagt dekke ut fra stue/kjøkken. Terrassen har lagringsbod

Innvendig:
- Gulv med fliser og enstavsparkett
- Vegger med malte flater og fliser, og malte himlinger
- Etasjeskillere med støpt dekke. Det ble målt for skjevheter, og det ble registert høydeforskjell på 10 mm på soverom, og 40 mm i stue/kjøkken
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Original elementpipe, tilkoblet peis med innsats fra 2020 i stue
- Innvendige malte dører fra 2021

Tekniske innstallasjoner:
- Vannrør av type rør i rør opplegg fra 2021 og 2022
- Koblingsskap til rør er i vegg på soverom
- Innvendige avløpsrør i boligen av plast fra 2021 og 2022

- Mekanisk avtrekksventilasjon, og tilluft fra ventiler i yttervegger og i vinduer
- El-anlegg med mye nyere el-arbeider på bl.a. kjøkken, 2 bad, diverse utskiftinger av brytere/stikkontakter, ladeboks til el-bil m.m.
- Eier har dokumentasjon på utførte el-arbeider fra 2021 til 2026
- Sikringsskap med automatsikringer
- Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
· Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
· Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
· Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kombiovn.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin og tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Pendel lampe over spisebord
- Tv'er og tv-bord som er hengt på veggen
- Bok og bilde-hylle på barnerom
- Oppslagstavler/tavler
- To stk hyller på kjøkken
- Elfa-system i garderobe

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. 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.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på begge bad
- Panelovner
- Peis i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 623 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 162,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kommunale avgifter, grunnpakke tv/internett, felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, vedlikeholdsfond, forretningsfører, samt drift og vedlikehold mm.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 5655
Avsetning vedlikeholdsfond: kr. 507

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Eiendomsskatt
Kr 3 475,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 480 241,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 920 965,- pr. 2024
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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Telenor for levering av tv og bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.
Ullernparken Boligsameie, orgnr. 971278692

Om sameiet
Ullernparken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 278 692.

- Sameiet består av 218 seksjoner, hvorav en er vaktmesterbolig
- Sameiet har ansatt egen vaktmester, Tore Arne Mikkelsen
- Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndtjenester
- Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med avtale nr. 6599687.
- Sameiet har avtale med Bentes Rengjøringsbyrå
- Sameiet har skiftet forretningsfører fra Enqvist til Obos fra og med 1. juli.
- Kontakt styret: ullernparken@styremail.no

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

Vedlikeholdsprosjekter de senere år:
2025 - Pågående rehabilitering av byggets gavelvegger
2024 - Garasjerehabilitering
2023 - LED-lys i oppgangene
2018 - Piperehabiliterig
2014 - Rehabilitering av tak

Fremover:
Det er vedtatt at styret skal igangsette prosess for fasaderehabilitering. Styret skal i tillegg utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter og husordensregler. Årsmøtet 2026 besluttet å utsette behandlingen av sak 9 og sak 14-25 til et senere årsmøte på grunn av utløpt møtetid.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
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.
- Kun fysiske personer kan være seksjonseiere i Ullernparken Boligsameie, ref. vedtektenes §2.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 159 000,-pr. 17.06.2026

Lån 1:
Lån nr. 9053 70 44909 i Handelsbanken er et annuitetslån med nominell rente 6,450% p.a., effektiv rente 6,670 % p.a.
Restgjeld pr. 17.06.2026 er kr 8 827 198,-.
Lånet innfris i 2036.

Lån 2:
Lån nr. 9053 71 11533 i Handelsbanken pålydende kr 20 000 000,- er et annuitetslån med nominell rente 6,450% p.t. og effektiv rente 6,650 % p.a.
Restsaldo pr.17.06.2026 er kr 19 746 380,-.
Lånet innfris i 2059.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 65 239,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultatregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 3.633.576, mot et budsjettert underskudd på kr 3.232.936.

Underskuddet skyldes hovedsakelig betongrehabilitering.

Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som viser et overskudd på kr 1.676.780. Etter avdrag av sameiets lån og avsetning til vedlikeholdsfond, viser budsjettet et likviditetsunderskudd på kr 294.252. Andel felleskostnader ble justert med 5% fra 1. mars 2026. Budsjettet forutsetter ingen ytterligere økning i andel felleskostnader i 2026.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6599687

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 41 287 kvm (Eiertomt)
Sameiet disponerer store, velstelte og parkmessige fellesarealer som skaper et grønt og innbydende bomiljø. Fellesområdene er pent opparbeidet med store plenarealer, lekeplass, frukthage og noe naturtomt. Flere hyggelige sittegrupper, omgitt av variert beplantning med busker, trær og blomsterbed. Bilfrie internveier bidrar til et trygt og trivelig miljø for både store og små.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet Ullern, i et rolig og veletablert boligområde omgitt av store, grønne og parkmessige fellesarealer. Sameiet byr på et velstelt, park-lignende uteområder med lekeplass, plen og frukthage, samtidig som bilfrie gangveier skaper et trygt og hyggelig bomiljø for både store og små. Fra leiligheten kan du nyte flott utsyn mot de frodige fellesområdene, og de to solrike terrassene gir gode muligheter til å følge solen gjennom dagen.

Området har umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Like ved ligger idylliske Mærradalen med skogsstier, turveier langs elven og skiløyper vinterstid. Herfra kan turen fortsette videre mot Bogstad og Nordmarka, eller ned til Lilleaker og Lysakerelven, hvor vakker natur kombineres med historiske industrimiljøer og hyggelige turstier. På varme sommerdager er det heller ikke langt til populære Sollerudstranda eller en rusletur langs vannkanten ved Lysaker brygge. I nærområdet finnes også Ullern tennisklubb, Oslo Golfklubb på Bogstad og flere treningssentre, blant annet Mova Ullern som ligger en kort spasertur unna.

Hverdagen er enkel med gode kollektivforbindelser og et bredt servicetilbud i nærheten. Åsjordet T-banestasjon og buss ligger kun få minutters gange fra boligen og gir enkel forbindelse til Majorstuen og Oslo sentrum. Dagligvarebutikker finnes i kort avstand, mens CC Vest, Røa sentrum og Lilleaker byr på et variert utvalg av butikker, spisesteder, servicetilbud og treningssentre. I nærområdet finner du også flere barnehager og Bjørnsletta skole (1.–10. trinn), noe som gjør området godt tilrettelagt for barnefamilier.

Skoler og barnehager
Området sokner til Bjørnsletta skolekrets. Det er flere barnehager i området bl.a. Mærradalen barnehage og Blokkajordet barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.05.1984.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet:
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er forandret på skillevegger og kjøkken i boligen.

Vei, vann og avløp
- Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2321. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:
Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet - Utarbeidelse av planforslag - Sykkelvei
Saksnummer: 202457627 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457627

Pågående byggesaker i området:

Et vannforsyningsanlegg ved Huseby er under bygging for å erstatte Oslos eksisterende vannforsyning. Det er et stort, underjordisk vannbehandlingsanlegg som skal rense vann fra Holsfjorden, med et nytt anlegg som forventes ferdigstilt i 2027. Arbeidet involverer en lang tunnel fra Holsfjorden til Huseby og et stort fjellanlegg, Det fremkommer av reguleringskartet at tunnelen går under deler av bebyggelsen.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/28/1031/127:
03.03.1981 - Dokumentnr: 5919 - Erklæring/avtale
RETT TIL GARASJEPLASS NR. 202

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

22.06.2026 - Dokumentnr: 697148 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

03.03.1981 - Dokumentnr: 5919 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 127
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/218
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 218 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) fra kr. 7 100,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 456,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) ca. kr. 15 950,-

Samlet skal selger betale kr. 198 031,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget

skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. august 2026

Ansvarlig megler
Henrik Rosenberg Winsnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41554019

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ullern allé 101

Nabolaget Bjørnsletta/Ullernåsen søndre - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	**10 min**
524 elever, 25 klasser	0.7 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	**9 min**
597 elever, 38 klasser	0.7 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	**13 min**
149 elever, 15 klasser	1.1 km
Øraker skole (8-10 kl.)	**13 min**
380 elever, 22 klasser	1.1 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	**8 min**
79 elever, 18 klasser	2.6 km
Ullern videregående skole	**14 min**
530 elever, 20 klasser	1 km
Persbråten videregående skole	**8 min**
650 elever, 25 klasser	4.5 km

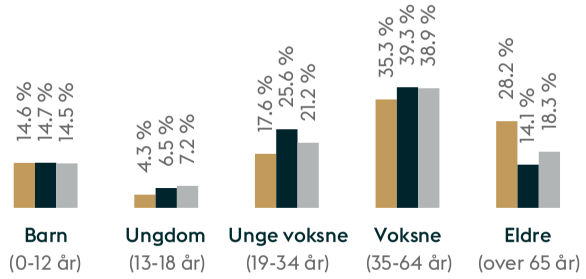
Offentlig transport

Åsjordet	**4 min**
Linje 1, 2, 3, 5	0.3 km
Blokkajordet	**8 min**
Linje 23	0.7 km
Ullern	**11 min**
Linje 13	0.8 km
Lysaker stasjon	**6 min**
Totalt 8 ulike linjer	2.8 km
Oslo S	**15 min**
Totalt 24 ulike linjer	9.4 km

Barnehager

Mærradalen barnehage (1-5 år)	**7 min**
27 barn	0.4 km
Blokkajordet barnehage (1-5 år...	**8 min**
78 barn	0.6 km
Hasselkroken Kanvas-barnehage ...	**11 min**
81 barn	0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Ullern Tennisbaner	9 min
Bjørnsletta skole	9 min
MOVA Ullern	7 min
Velværelset Treningsstudio	18 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Ullern allé 101, 0381 OSLO
OSLO kommune
gnr. 28, bnr. 1031, snr. 127

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 26.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2248 **Eiendomsverdi ref nr:** TF1593

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med støpt mur, yttervegger i betong og treverk med teglstein og trepanel på fasader, etasjeskillere i betong, vinduer med 3-lags isolerglass og flatt tak tekket med papp eller folie.

Leiligheten er påkostet med bl.a. noe elektrisk arbeid i 2026, ladeboks til el-bil i 2023, 2 bad i 2022 og 2021, kjøkken med hvitevarer i 2021, røropplegg i 2021/2022, mye elektrisk arbeid i 2021/2022, parkettgulv i 2021, overflatebehandlinger i 2021, innvendige dører i 2021, peis i 2020 m.m.
Vinduer og terrasse/balkongdører, pipe m.m. er fra byggeåret.

Leilighet - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Det er originale vinduer med 3-lags glass i boligen. Normal elde og slitasje.
Det er nyere glatt lyd/brannklassifisert entredør, og balkong/terrassedører med glass.
Det er balkong med støpt dekke, og løs trelemmer ut fra soverom. Balkongen har 2 lagringsboder.
Det er terrasse med fliselagt dekke ut fra stue/kjøkken. Terrassen har lagringsbod.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med fliser og enstavsparkett.
Det er vegger med malte flater og fliser, og malte himlinger.
Det er etasjeskillere med støpt dekke. Det ble målt for skjevheter, og det ble registert høydeforskjell på 10 mm på soverom, og 40 mm i stue/kjøkken.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er original elementpipe, tilkoblet peis med innsats fra 2020 i stue.
Det er innvendige malte dører fra 2021.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2 Etasje › Bad
Det er baderom fra 2021 med dusj, veggmontert wc, servant og opplegg til vaskemaskin.
Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Det er vegger med malte flater og fliser, og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er overliggende smøremembran i rommet.
Det er slukrenne i dusj, med synlig membran.
Det er innredning med glatte fronter og speilskap i rommet.
Dusjdører er i glass, dusjsone er nedsenket og det er montert regnfallsdusj.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking inn mot bad fra kjøkken, uten å påvise unormale fuktutslag.

Våtrom › 2 Etasje › Bad 2
Det er baderom fra 2022 med veggmontert wc, servant og badekar.
Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Det er vegger med malte flater og fliser, og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er overliggende smøremembran i rommet.
Det er plastsluk under badekar, med sg mran ved sluk.
Det er innredning med glatte fronter og speilskap i rommet.
Dusjvegg på badekar er i glass, og det er montert regnfallsdusj.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking inn mot bad fra kjøkken, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkeninredning fra 2021 med glatte fronter og benkeplater i heltre. Kjøkenet har integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser, platetopp med ventilator, kombiovn og dampkomfyr. Hvitevarer er fra Electrolux og Aeg.
Det er platetopp med kullfilterventilator fra 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2021 og 2022 i boligen.
Koblingsskap til rør er i vegg på soverom.
Det er innvendige avløpsrør i boligen av plast fra 2021 og 2022.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon, og tilluft fra ventiler i yttervegger og i vinduer.
Det er el-anlegg med mye nyere el-arbeider på bl.a. kjøkken, 2 bad, diverse utskiftinger av brytere/stikkontakter, ladeboks til el-bil m.m.
Eier har dokumentasjon på utførte el-arbeider fra 2021 til 2026.
Det er sikringsskap med automatsikringer.
Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

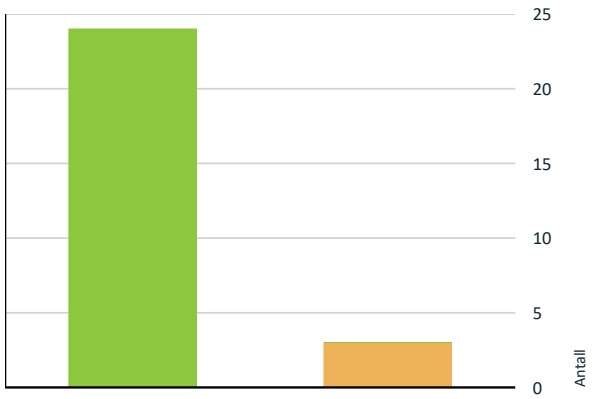
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er forandret på skillevegger og kjøkken i boligen.

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

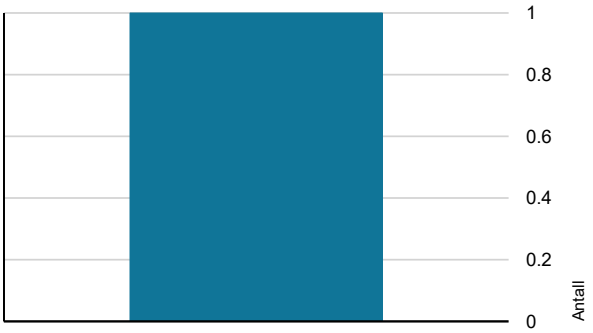
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1981

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er originale vinduer med 3-lags glass i boligen. Normal elde og slitasje.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er nyere glatt lyd/brannklassifisert entredør, og balkong/terrassedører med glass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong med støpt dekke, og løs trelemmer ut fra soverom. Balkongen har 2 lagringsboder.
Det er terrasse med fliselagt dekke ut fra stue/kjøkken. Terrassen har lagringsbod.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Det er for lavt rekkverk på terrasse. Det er eldre tettesjikt på terrasse og balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Det er gulv med fliser og enstavsparkett.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Det er vegger med malte flater og fliser, og malte himlinger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det er etasjeskillere med støpt dekke. Det ble målt for skjevheter, og det ble registert høydeforskjell på 10 mm på soverom, og 40 mm i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det er stedvise skjevheter i boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Radon

Beskrivelse
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er original elementpipe, tilkoblet peis med innsats fra 2020 i stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er innvendige malte dører fra 2021.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Generell

Beskrivelse

Det er baderom fra 2021 med dusj, veggmontert wc, servant og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



2 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er vegger med malte flater og fliser, og malt himling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er overliggende smøremembran i rommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er slukrenne i dusj, med synlig membran.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er innredning med glatte fronter og speilskap i rommet. Dusjdører er i glass, dusjsone er nedsenket og det er montert regnfallsdusj.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking inn mot bad fra kjøkken, uten å påvise unormale fuktutslag.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Generell

Beskrivelse

Det er baderom fra 2022 med veggmontert wc, servant og badekar.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er vegger med malte flater og fliser, og malt himling.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD 2

Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er overliggende smøremembran i rommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Det er plastsluk under badekar, med sg mran ved sluk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er innredning med glatte fronter og speilskap i rommet. Dusjvegg på badekar er i glass, og det er montert regnfallsdusj.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking inn mot bad fra kjøkken, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter og benkeplater i heltre. Kjøkenet har integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser, platetopp med ventilator, kombiovn og dampkomfyr. Hvitevarer er fra Electrolux og Aeg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er platetopp med kullfilterventilator fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det er kullfilterventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2021 og 2022 i boligen. Koblingsskap til rør er i vegg på soverom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør i boligen av plast fra 2021 og 2022.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon, og tilluft fra ventiler i yttervegger og i vinduer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er el-anlegg med mye nyere el-arbeider på bl.a. kjøkken, 2 bad, diverse utskiftinger av brytere/stikkontakter, ladeboks til el-bil m.m.
Eier har dokumentasjon på utførte el-arbeider fra 2021 til 2026.
Det er sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Utvidet kontroll på el-anlegg med noe eldre komponenter, stikkontakter, brytere m.m. anbefales alltid.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	116	4		120	22
Kjeller		5		5	
SUM	**116**	**9**			**22**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Entré, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, soverom 4	Bod, bod 2, bod 3	
Kjeller	Bod, bod 2		

Kommentar

I tillegg 1 egen parkeringsplass med ladeboks til el-bil i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er forandret på skillevegger og kjøkken i boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er skiftet noen stikkontakter m.m., det er montert ladeboks til el-bil, det er renovert baderom i 2021 og 2022, det er montert nytt kjøkken i 2021 m.m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Jacob Strøm Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	1031		127		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ullern allé 101

Hjemmelshaver
Jensen Jacob Strøm, Junker Jeanette Strøm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Ullern.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, gjerde, trær, plen, gangveier, parkeringsplasser m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Propcolud.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	
2	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jacob Strøm Jensen	9578-5999-4-3243162	2026-06-22 16:48:18
Jeanette Junker Larsen	9578-5999-4-3813079	2026-06-23 11:53:45

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
22. juni 2026

Oppdragsnummer
22-0095/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ullern allé 101, 0381 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Jacob Strøm Jensen, Jeanette Strøm Junker

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. januar 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6878131
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG bygg og våtrom AS 2021 Rehabilitering av bad og 2022 Rehabilitering av bad

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG bygg og våtrom AS 2021 Rehabilitering av bad og 2022 Rehabilitering av bad

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG bygg og våtrom AS 2021 Rehabilitering av bad og 2022 Rehabilitering av bad

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn peisovn 2020 Peis Makern.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG Elektriske har jobbe med det elektriske vedrørende oppusning av bad 2021 og 2022 samt jobbet med elektriske anlegg på kjøkkenet i 2021, samt små jobber rundt i leiligheten.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wist Mikaelsen og Gifstad AS installerte elbil lader 2023.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BOVG bygg og våtrom AS 2021 Rehabilitering av bad og 2022 Rehabilitering av bad

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Betong-rehabilitering i garasje-anlegget i 2025

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Gulvet følger opprinnelig konstruksjon

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 22-0095/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jeanette Junker Larsen	**2026-06-23**	**Jacob Strøm Jensen**	**2026-06-22**

Identifikasjon

Jeanette Junker Larsen

Identifikasjon

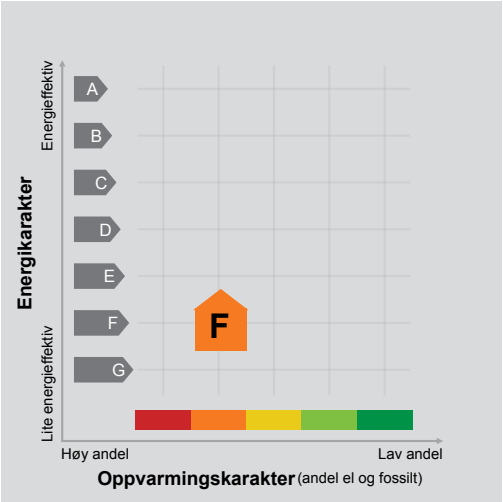
Jacob Strøm Jensen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Ullern Allé 99-101-103
Antall registrerte enheter	24
Postnummer	0381
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	1031
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80853734
Merkenummer	Energiattest-2025-193335
Dato	26.11.2025
Innmeldt av	OPAK AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	
BRA:	3042
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (24)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ullern allé 101	80853734	H0101	121	0	
Ullern allé 99	80853734	H0101	119	0	
Ullern allé 103	80853734	H0101	123	0	
Ullern allé 103	80853734	H0102	122	0	
Ullern allé 101	80853734	H0102	120	0	
Ullern allé 99	80853734	H0102	118	0	
Ullern allé 99	80853734	H0201	125	0	
Ullern allé 103	80853734	H0201	129	0	
Ullern allé 101	80853734	H0201	127	0	
Ullern allé 101	80853734	H0202	126	0	
Ullern allé 103	80853734	H0202	128	0	
Ullern allé 99	80853734	H0202	124	0	
Ullern allé 103	80853734	H0301	135	0	
Ullern allé 99	80853734	H0301	131	0	
Ullern allé 101	80853734	H0301	133	0	
Ullern allé 99	80853734	H0302	130	0	
Ullern allé 101	80853734	H0302	132	0	
Ullern allé 103	80853734	H0302	134	0	
Ullern allé 103	80853734	H0401	141	0	
Ullern allé 99	80853734	H0401	137	0	
Ullern allé 101	80853734	H0401	139	0	
Ullern allé 99	80853734	H0402	136	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ullern allé 101	80853734	H0402	138	0	
Ullern allé 103	80853734	H0402	140	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	899 m²
Areal tak	660 m²
Areal gulv	660 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	371 m²
Oppvarmet BRA	3 042 m²
Totalt BRA	3 042 m²
Oppvarmet luftvolum	7 940 m³
U-verdi for yttervegger	0,46 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,29 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	95,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	5,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	3,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	79 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,57
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,95
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OPAK AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	101,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	168,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	535 430 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	176,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	420 862 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	176,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	535 430 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	507 912 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	27 518 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	535 430 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	81,4 %

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Røa
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO

Att: Lene Solem

Oslo, 17.06.2026

Deres ref: 22-0095/26
Vår ref: 616-6-127
Eiendommens navn: Ullernparken Boligsameie
gnr 28 bnr 1031snr 127 i OSLO kommune
Adresse: Ullern allé 101, 0381 OSLO
Org. nr.: 971278692
Selger: Jensen, Jacob Strøm
Junker, Jeanette Strøm

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring Polisenr: 6599687

Restanser pr. d.d.	kr	2 276,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Felleskostnader	kr	5 655,00
Avsetning vedlikeholdsfond	kr	507,00
Totalt	**kr**	**6 162,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Lån nr. 9053 70 44909 i Handelsbanken er et annuitetslån med nominell rente 6,450% p.a., effektiv rente 6,670 % p.a.
Restgjeld pr. 17.06.2026 er kr 8 827 198,-.
Lånet innfris i 2036.

Lån nr. 9053 71 11533 i Handelsbanken pålydende kr 20 000 000,- er et annuitetslån med nominell rente 6,450% p.t. og effektiv rente 6,650 % p.a.
Restsaldo pr.17.06.2026 er kr 19 746 380,-.
Lånet innfris i 2059.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 65 239,00
Andel gjeld:	kr 160 882,00
Andel gjeld pr. dd	kr 159 000,00

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

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

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

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

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

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

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

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

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:
Carl Philip Schanke Monsen
Mobil:
E-post: ullernparkenbs@styrerommet.no

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

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

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

Garasjeplasser:
se vedtektenes §18.
Kostander for garasjeplassene betales via de månedlige felleskostnadene. I de tilfeller hvor seksjonseier har en garasjeplass med lademulighet for elbillading, betales dette som et tillegg, og måler skal avleses i forbindelse med eierskifte og dette skal sendes til forretningsfører slik at forbruk kan faktureres selger.

Obos overtar forretningsførsel fra 01.07.2026

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

VEDTEKTER

for

Ullernparken Boligsameie

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

§1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

§2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av alle eiere til bruksenhetene i Ullernparken Boligsameie.

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

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

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

Bruksenhetene kan kun benyttes til boligformål.

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

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

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

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

Motoriserte kjøkkenventilatorer må ikke kobles mot felles avtrekkskanal.

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

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

§3
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

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

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

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

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

Ordinært vedlikeholdsfond skal kun benyttes til dekning av fellesutgifter.

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

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

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

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

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

§4
VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

§5
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE/LEIERE

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

§ 7
STYRET

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

§8
STYREMØTER, STYRETS OPPGAVER M.M.

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

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

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

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

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

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

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

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

§9
ÅRSMØTE

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

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

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

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

§10
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ÅRSMØTENE

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Det ordinære årsmøte skal minst:

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

§11
ÅRSMØTETS INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne.

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

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

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

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

§12
ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon én stemme.

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

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

endring av vedtektene,

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

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

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

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

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

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

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

§13
REGNSKAP OG REVISJON

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

Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§14
FORRETNINGSFØRER O.A.

Sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

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

§15
PÅLEGG OM SALG, FRAVIKELSE

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

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

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

§16
HABILITET

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

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

§17
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Endringslov til eierseksjonsloven

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

§ 18
GARASJEPLASSER

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

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

Utleie av garasjeplass / garasjeplasser skal meldes til styret.

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

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

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

§ 19
VALGKOMITÉ

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

Instruks for valgkomite

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

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

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

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

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

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

Ullernparken Boligsameie

Husordensregler
for

Ullernparken Boligsameie

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

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

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

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

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

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

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

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

3. **Håndtering av avfall:**

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

Restavfall fra husholdningen:

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

Glass og metallemballasje:

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

Aviser og annet papiravfall:

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

Spesialavfall:

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

Elektrisk avfall:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

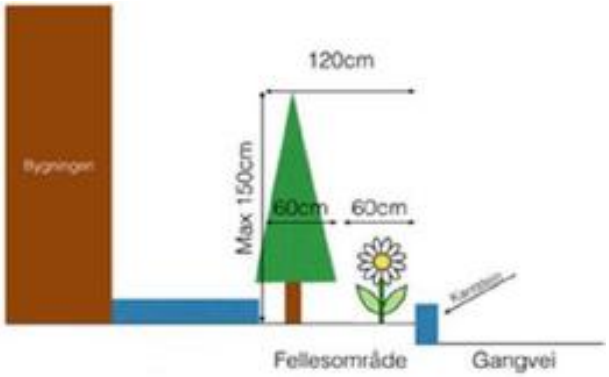
    - Det må sendes en skriftlig søknad til styret med gode tegninger som viser materialvalg og planløsning.

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

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

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

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



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

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

ORDENSREGLER FOR HUNDEEIERE I ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE

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

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

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

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

STYRET

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

Ved rehabilitering av leiligheter gjelder følgende:

All rehabilitering skal varsles styret i god tid før arbeidet starter

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

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

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

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

Søknaden skal inneholde:

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

Elektriske arbeider

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

Hold orden

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

Informasjonsplikt:

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

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

Bakgrunn

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

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

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

SEKSJON NR. : _____ EIER: _____

OPPSTARTS DATO: _____ ANTATT SLUTT DATO: _____

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

_____

BESKRIVELSE AV ARBEIDER SOM SKAL UTFØRES

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

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

_____

BESKRIVELSE AV ARBEIDER SOM SKAL UTFFØRES

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

Dato: _____

Signatur eier

2022

ENQVIST

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE
I ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE

Tid: 25. mars 2026, klokken 18.00
Sted: Lilleaker Skole, Lilleakerveien 49



ORDINÆRT ÅRSMØTE

INNKALLINGEN

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.

FULLMAKT

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.

Innkalling til ordinært årsmøte i Ullernparken Boligsameie

Ordinært årsmøte i **Ullernparken Boligsameie** avholdes:

Tid: 25. mars 2026, klokken 18:00
Sted: Lilleaker Skole, Lilleakerveien 49

KONSTITUERING

Pkt. 1	Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
Pkt. 2	Valg av møteleder og protokollfører
Pkt. 3	Godkjenning av innkalling og saksliste
Pkt. 4	Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
Pkt. 5	Valg av tellekorps

FØLGENDE SAKER SKAL BEHANDLES

Sak 1	Styrets årsrapport for 2025	Side 5-12
Sak 2	Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025	Side 13-24
Sak 3	Fastsettelse av styrehonorar for 2025	Side 25
	Saker fra styret:	
Sak 4	Vedtektsendring: §12 Årsmøtets vedtak	Side 26
Sak 5	Tillegg til husordensregler	Side 27
Sak 6	Fasaderehabilitering	Side 28
Sak 7	Etablering av sykkelbod utenfor blokk 6 (99-103)	Side 29
	Innkomne saker:	
Sak 8	Vedtektsendring: §7 Styret	Side 30-31
Sak 9	Fasader	Side 32
Sak 10	Anleggets tilstand og sameiets økonomi	Side 33
Sak 11	Intern kommunikasjon i sameiet	Side 34
Sak 12	Avskaffe registrering på gjesteparkering	Side 35
Sak 13	Gavlveggene. Utskifting av steni-platene. Erstatningskrav.	Side 36
Sak 14	Orientering om prioriteringsliste for vedlikehold	Side 37
Sak 15	Fremskynde oppussing av bygg og ta igjen etterslep	Side 38
Sak 16	Forslag om profesjonell styreformann	Side 39
Sak 17	Styrets håndtering av fellesareal og bruk av midler	Side 40-42
Sak 18	Styrets bruk av advokatbistand og håndtering av konfliktsaker	Side 43-45
Sak 19	Styrets plikt til å svare og behandle innmeldte saker	Side 46-47
Sak 20	Bekreftelse på årsmøtesak og krav til montering av ny dør og låser	Side 48-49
Sak 21	Manglende utbedring av ytterdør og akutt sikkerhetsrisiko	Side 50-52

Sakslisten fortsetter på neste side.

Sak 22	Manglende utbedring av ytterdør, brannfare og kompensasjon	Side 53-55
Sak 23	Spørsmål vedrørende sikkerhetsnivå og valgfrihet ved dørbytte (Swedoor S6)	Side 56-58
Sak 24	Kritikk av styrets og forretningsførers saksbehandling og brudd på lojalitetsplikten	Side 59-61
Sak 25	Krav om kompensasjon for bruksbortfall, brudd på sikkerhetsforskrifter og styrets opptreden i ond tro	Side 62-64
Sak 26	Budsjett 2026	Side 65-66
Sak 27	Valg	
	A1. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter	Side 67-69
	A2. Honorar til ekstern styreleder (kondisjonelt vedtak)	Side 69-70
	B. Valg av valgkomité	Side 70

Oslo, 12. mars 2026

Styret i Ullernparken Boligsameie

VEDLEGG

Vedl. 1	Styrets årsrapport for 2025	Side 5-12
Vedl. 2	Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025	Side14-24
Vedl. 3	Grunnlag til sakene som skal behandles	Side 5-70
Vedl. 4	Budsjett 2026	Side 66
Vedl. 5	Fullmaktsskjema	Side 71

SAK 1 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets årsrapport for 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Jeanette Ajer	Ullern Allé 125
Styremedlem	Hassan Azouagh	Ullern Allé 131
Styremedlem	Dorothy Sutherland Olsen	Ullern Allé 121
Styremedlem	Per William Lohne	Ullern Allé 89
Styremedlem	Trude Berg Urholt	Ullern Allé 125
Varamedlem	Magdalene Urbanik	Ullern Allé 93
Varamedlem	Are Duus Carlsen	Ullern Allé 115

Valgkomité

Signee Thoresen	Ullern Allé 111
Pia Falck-Ytter	Ullern Allé 129
Marie Louise Jensen	Ullern Allé 103

Styrets medlemmer består i dag av 4 kvinner og 3 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 2025. I tillegg har styret hatt flere møter og befaringer med relevante rådgivere og leverandører.
Styret har også hatt Byggherremøter.

Generelle opplysninger om Ullernparken Boligsameie

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 2025.

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

Styrets arbeid
I tillegg til ordinære oppgaver har styret konsentrert seg om brannsikring av bygningene.
Vi har gjennomført branntetting fra alle søppelrom, oppgradert røyklukene i alle oppganger og startet utskifting av leilighetsdører til dagens brannkrav. Prioritet 1 er gjennomført i 2025 og prioritet 2 + 3 vil bli gjennomført i første halvdel av 2026.
Det har vært en del problemer ved gjennomføringen av arbeidene da mange beboere, til tross for tidlig varsel om dato samt flere purringer, ikke har sørget for tilgang til leiligheten.

Berederrom 93, 109 og 123 - varmepumper
Vi har et problem med varmepumpen i berederrom 109. JFH Kulde har gjort søk, og vi avventer forslag til utbedring.
Vi har tegnet ny avtale med 2 Snømenn AS fra 1.1.2026 for service på varmepumpene.

Betongrehabilitering garasjeanleggene – Katodisk beskyttelse
Vi har gjennom året kjørt kontrollmålinger på anlegget. De har ikke vært optimale, og vi har derfor ikke godkjent dem. På grunn av dette, har vi holdt tilbake sluttavregningen med PA Entreprenør. Vi regner med at dette kommer i orden i første kvartal 2026 slik at oppgjør kan finne sted.

Gavel vegger

Bakgrunn
I løpet av de siste årene har Styret mottatt mange henvendelser fra beboerne om lekkasjer i gavlvegger og rundt vinduene i flere blokker. Dette gjelder spesielt UA 123, 121, 103 og 93. Disse har blitt utbedret/ utbedres med kortvarige nødløsninger som bytte av vinduer.

Saken dukket opp igjen i forbindelse med undersøkelser gjort på kulverter. Det kommer frem av møtereferater at det ble stilt spørsmålstegn ved vann fra gavelvegger som renner ned i kulvert. Denne fukten påvirket både gavelvegger og kulvert. Det ble også bekreftet under garasjerehabilitering at det var vannlekkasjer fra flere gavler.

I et kulvert møte i november 2021, sier Selvaag at de ikke kan garantere «tette» garasjer dersom det ikke etableres tiltak mot gavler og terrasser. Selvaag anbefalte at sameiet skulle utbedre mur fasadene. I et senere møte med Selvaag ble behovet for etablering av ny forblending av fasade, vinduer, membraner og beslag diskutert i forbindelse med vanninntrengning fra fasade ned i kulvert i garasjer.
Selvaag hadde på det tidspunkt tatt ut noen teglstein for å eventuelt avdekke årsak. Man antok da at årsaken kunne være utette stein og kondens mellom murstein og isolasjon.

Det ble innhentet pris fra PA Entreprenør, som ble vurdert for høy.
Senere ble det innhentet pris fra Østheim Byggfornyelse som var vesentlig lavere.
Pris pr. m2 på Steni fasader kr. 476,- eks mva.
Pris pr. m2 på Murstein tilsvarende eksisterende kr. 2.000,- eks mva.

Basert på disse hendelsene og for å unngå større skader på sikt, ble styret enige om å helhetlig vedlikeholde de gavelveggene hvor det hadde blitt identifisert fuktskader. Det ble foreslått å bruke noen restmidler etter garasjeprosjektet. Dette ble godkjent av årsmøte 2024.

«Plan- og bygningsetatens vurdering
I utgangspunktet mener vi at det er synd at teglsteinen ikke blir videreført, da de to omsøkte gavlfasadene vil skille seg ut fra resterende bygg i nærområdet. Men overordnet anser vi etterisolering som en positiv oppgradering av tekniske forhold, og kan øke bokvaliteten i boligene. Samlet sett vurderer vi at de positive virkningene veier tyngst, og når det ikke er stor nok bevaringshensyn og plater får farge tilpasset omgivelsene, mener vi at endringen ikke er stor nok til at vi mener tiltaket er tydelig i strid med intensjonene i plan- og bygningslovens § 29-2.»

«Plan- og bygningsetatens konklusjon
Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens (plb) § 21-4.»

Gjennomføring
Prosjektet med de to første veggene ble satt i gang i årsskiftet 2024/2025, med Østheim Byggfornyelse som leverandør og Opak, som rådgiver til sameiet. Ifølge Opak, ble det avdekket fukt i veggene, luftspalte var tett med mørtel og bygningsavfall. Det ble avdekket manglende fuktsikring over vinduene og korrosjon i armering over vinduene. Det ble også avdekket manglende membran og fuktsikring mellom kulvert og gavelvegg. Disse skader og mangler ble utbedret, og beboerne har registrert bedre inneklima og lavere strømforbruk. Det er bestilt et tilsvarende vedlikehold av en gavelvegg i 109 (med tegl, som bør utføres i løpet av 2026.

Fremtidige planer
Mye tyder på at de fleste gavelvegger i sameiet er av dårlig kvalitet og antall lekkasjer fortsetter å øke. Basert på gode tilbakemeldinger med de første veggene er det naturlig å tenke at vi bør ta de andre på sikt. Det gjøres en vurdering før dette settes i gang, siden det er mulig at noen vegger kan vente før de må gjøres noe med. En annen utfordring gjelder det kosmetiske. Styret valgte en løsning med Steniplater på bakgrunn av pris, lettere installasjon, lang levetid og lite vedlikehold. Styret hadde ikke sett for seg at beboerne heller ville prioritere å beholde dagens utseende over kostnader, og var villig til å betale betydelig mer for å erstatte Steniplater med teglstein. Styret har siden det ekstraordinære årsmøtet i fjor arbeidet med å avklare tiltak og konsekvenser ved tilbakeføringen. Det vil bli gitt med informasjon om fordeler og ulemper med Steniplater og en bedre oversikt over alternativer og kostnader av disse.

Styret vil legge ut mer informasjon om gavelveggene på Oppslag hos Enqvist.

El-bil – laderavlesning
Det har skjedd en stor feil ved avlesning av lading for el-bil. Vi har bedt Wist Mikaelsen & Gifstad v/Kenneth Christiansen om hjelp til å rette opp dette. Vi venter fortsatt på tilbakemelding.

Tvister
Styret har vært i møte i Forliksrådet med Rolf Haug i 2025. Haug mener at sameiet skal dekke kostnadene for vedlikehold av hans terrasse i UA 93. Haug fikk ikke medhold, og sameiet vant dermed saken.

Haug har igjen tatt ut forliksklage om saken. Møte er berammet til 24.3. 2026.

Ankesak mot Wichstrøm – Sameiet frifunnet. Wichstrøm er dømt til å dekke sameiets sakskostnader.

Forliksklage fra Hillebrand mot Jeanette Ajer for æreskrenkelse – saken innstilt i forliksrådet.

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, prosess skriv og diverse tilsvar.

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 og postkasse 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 2025 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 trær i lia ved blokk 1 (123-131) på grunn av almesyke og i parken da disse var døde.

Dugnader
Det er avholdt dugnad 29.april til 5.mai og 20.-25. 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.
UA 91 har dugnad utenom den faste dugnaden for å ivareta parken.

Lekeplassen
Det er ikke gjennomført kontroll av lekeplassen i 2025, dette må gjennomføres i 2026..

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 gjesteparkeringene 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, men tar opp igjen disse møtene våren 2026.
Vi oppfordrer flere til å komme med.

Vi har hatt hjelp til 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 kan være et problem og utgjøre 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. Håndverkere og hjemmehjelpere skal **ikke parkere** på gangveiene.
Vi har imidlertid merket oss at skilting og advarsler har hatt en effekt og at det kjøres rolig på gangveiene.
Vi kan ikke nekte kjøring på gangvei fra 109 til 131 blant annet pga eldre som ikke kan gå i trappene, samt matlevering.

Bygningene
Det er foretatt nødvendig bytte av ca. 90 leilighetsdører, prioritet 1, prioritet 2 + 3 gjennomføres i 2026. Arbeidet utføres for å imøtekomme brannkrav.

Det er også skiftet noen terrassedører og vinduer der disse var punktert eller ødelagt pga elde.

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 1.1.2024.
Styret har gjort avtale med en person i hver oppgang, som tar ansvar for melde inn feil eller heisstans i helger eller når vaktmester har ferie. Navneliste er sendt Motum.

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
Vi har pr. nå kun mottatt et tilbud på brannvarsling 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
Røropplegget i leilighetene er av en slik forfatning at man må være ekstra påpasselig når arbeid utføres på dette.

Det har tidligere 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 14 overdragelser av seksjoner i 2025.

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 2025 har det vært noen saker hvor sameiet har vært implisert i utkasting.

Annen informasjon om sameiet

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

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

Eksempel på skader selskapet svarer for:
- Brann
- Vann, ved plutselig og uforutsett utstrømming ved brudd, lekkasje
- Tyveri av sameiets ting i bygning
- Naturskade

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

Skadeoppgjør:
Skade meldes til ullernparken@styremail.no

Skademelding skal inneholde

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

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

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

TV og bredbåndstjenester - Fiber nett
Etter gjentagende ønsker fra mange beboere har styret arbeidet frem en avtale for overgang til fibernett.
Den kollektive avtalen med Telia går ut 1.mars 2026. Dersom vi skulle få en avtale i havn før dette, måtte vi starte forhandlinger med andre leverandører i 2025. Viken fiber, Telia, Telenor og NextGenTel ble kontaktet og Viken Fiber, Telia og Telenor kom med tilbud. NextGenTel trakk seg fra tilbudsrunden. Med tanke på pris, service og ikke minst gjennomføring falt valget på Telenor. Dersom vi hadde beholdt Telia ville dette medført større gravearbeider da nærmeste fiber er i Silurveien.
Arbeidene med klargjøring og føring av kabel skjedde i november desember 2025, men installasjonen i den enkelte leilighet vil starte i januar 2026.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
Sameiet har høsten 2022 inngått avtale med Fjordkraft som gjelder fra og med 1.1. 2023.
Sameiet har inngått avtale om Norgespris med elhub som gjelder ut 2026.

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

Styret i Ullernparken Boligsameie

SAK 2 ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2025

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 3.633.576, mot et budsjettert underskudd på kr 3.232.936.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. 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 underskudd føres mot annen egenkapital.

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

Restanser på andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 565.001 i restanser. Forskuddsbetalte fordringer utgjorde kr 157.072.

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 2025

Ullernparken Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader		11 511 532	11 511 532	10 796 202
Andre inntekter	2	2 473 071	1 781 232	5 818 447
Sum driftsinntekter		**13 984 603**	**13 292 764**	**16 614 649**
DRIFTSKOSTNADER				
Personalkostnader	3	1 302 920	1 292 000	1 331 344
Kommunale avgifter		1 898 470	1 905 000	1 733 268
Vedlikehold	4	8 069 729	6 695 000	18 941 679
Driftskostnader	5	3 111 047	2 885 000	2 947 147
Honorarer	6	901 400	822 700	1 305 844
Forsikring		846 869	775 000	734 700
Andre kostnader	7	95 164	117 000	51 887
Sum driftskostnader		**16 225 599**	**14 491 700**	**27 045 868**
Driftsresultat		**-2 240 996**	**-1 198 936**	**-10 431 219**
FINANSRESULTAT				
Finansinntekter	8	612 390	150 000	161 468
Finanskostnader	9	2 004 970	2 184 000	1 007 971
Netto finansresultat		**-1 392 580**	**-2 034 000**	**-846 503**
ÅRETS RESULTAT		**-3 633 576**	**-3 232 936**	**-11 277 722**

OVERFØRINGER			
Overført annen egenkapital	-3 633 576	0	-11 277 722
Sum overføringer	**-3 633 576**	**0**	**-11 277 722**

BALANSE 2025

Ullernparken Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler	10	565 001	565 001
Sum anleggsmidler		**565 001**	**565 001**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		149 780	24 082
Andre fordringer	11	418 273	437 778
Bankinnskudd mv.	12	13 003 448	19 644 147
Sum omløpsmidler		**13 571 501**	**20 106 007**
SUM EIENDELER		**14 136 502**	**20 671 008**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-16 584 218	-12 950 642
Sum egenkapital	**13**	**-16 584 218**	**-12 950 642**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	14	28 926 856	29 672 633
Sum langsiktig gjeld		**28 926 856**	**29 672 633**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		157 072	130 363
Leverandørgjeld		1 389 387	277 603
Påløpte kostnader	15	171 928	3 453 432
Annen kortsiktig gjeld	16	75 477	87 619
Sum kortsiktig gjeld		**1 793 864**	**3 949 016**
Sum gjeld		**30 720 720**	**33 621 649**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 136 502**	**20 671 008**
Pantstillelser	17	**3 500 000**	**3 500 000**

OSLO, 31.12.2025
Styret for Ullernparken Boligsameie

Jeanette Ajer Styrets leder	Hassan Azouagh Styremedlem	Per William Lohne Styremedlem
Dorothy Sutherland Olsen Styremedlem	Trude Berg Urholt Styremedlem	

Noter til årsregnskapet

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPP

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i små foretak.

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 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Leieinntekter vaktmesterleilighet	150 120	150 120	147 844
Kapitalinnkalling	0	0	4 172 232
Strøm elbillading *	388 006	200 000	99 325
Strømuttak Kjeller	12 600	12 600	12 600
Innbetaling til heisfond	322 480	322 480	306 240
Innbetaling til vedlikeholdsfond	1 096 032	1 096 032	1 079 856
Innbetalte saksomkostninger	391 883	0	0
Tilskudd fra Enova	96 250	0	0
Andre inntekter	15 700	0	350
Sum	**2 473 071**	**1 781 232**	**5 818 447**

* Strøm elbillading består av fakturert ladestrøm for 2024 og 2025.

NOTE 3 PERSONALKOSTNADER

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Lønn til ansatte	603 819	600 000	596 755
Overtid 50%	0	10 000	15 966
Feriepenger	76 762	85 000	87 618
Feriepenger avtalefestede	-1 049	0	0
Feriepenger over 60 år	-236	0	0
Styrehonorar	420 000	400 000	400 000
Arbeidsgiveravgift	156 909	150 000	156 433
Arb.giv.avg.Avsatt lønn/honorar	0	12 000	1 359
Arb.giv.avg av pål. feriepenger	10 642	5 000	11 862
Innskuddspensjon	5 816	20 000	45 561
Motkonto Innberetning OTP/AFP	30 256	0	0
Arbeidstøy og verneutstyr, ikke oppg.pl.	0	10 000	0
Andre sosiale kostnader	0	0	15 789
Sum	**1 302 919**	**1 292 000**	**1 331 343**

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

NOTE 4 VEDLIKEHOLD

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	3 791 323	500 000	2 436 139
Prosjekt betongrehabilitering *	183 634	0	14 067 491
Vedlikehold utearealer	170 562	100 000	188 705
Vedlikehold bygning innv.	3 258 882	300 000	355 324
Vedlikehold og drift heis	298 202	325 000	898 370
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	34 971	30 000	16 964
Vedlikehold porter	66 250	40 000	75 973
Vedlikehold VVS	0	50 000	35 496
Egenandel forsikring	30 000	50 000	0
Forsikringsoppgjør	0	0	-43 013
Vedlikehold elektro	100 817	150 000	120 974
Vedlikehold garasjeanlegg	26 100	100 000	692 035
Vedlikehold, drift parkering	0	0	14 781
Vedl.hold ventilasjon	51 232	0	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	0	50 000	8 238
Vedl./drift fyringsanlegg	57 756	0	74 202
Ekstraordinært vedlikehold	0	5 000 000	0
Sum	**8 069 729**	**6 695 000**	**18 941 679**

* Se prosjektregnskap

NOTE 5 DRIFTSKOSTNADER

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	902 772	800 000	856 441
Renhold	353 880	335 000	333 185
Matter	130 054	130 000	121 763
Annen renovasjon	145 105	100 000	245 488
Skadedyrkontroll	44 890	60 000	59 994
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	100 000	0
Leie Maskin	117 946	120 000	118 311
Motordrevet Verktøy - Bensin	0	0	8 397
Utgiftsført utstyr	33 682	10 000	33 088
Rekvisita	22 108	15 000	24 421
Telefon	6 870	10 000	11 185
Porto	0	20 000	0
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	202 388	60 000	66 336
Kabel-TV	1 151 352	1 125 000	1 068 540
Sum	**3 111 047**	**2 885 000**	**2 947 149**

NOTE 6 HONORARER

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	34 913	20 000	18 283
Forretningsførsel	262 000	262 000	253 150
Ekstra forretningsførsel	12 400	30 000	26 406
Andel systemkostnader	10 700	10 700	2 675
Beboerportal	0	0	14 586
Honorar juridisk bistand	367 716	400 000	572 401
Konsulenttjenester	213 671	100 000	418 344
Sum	**901 400**	**822 700**	**1 305 845**

NOTE 7 ANDRE KOSTNADER

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	5 000	5 000	4 800
Styre- og årsmøter	28 473	20 000	0
Styreutgifter	12 782	12 000	0
Dugnader, Tilstelninger	6 225	5 000	5 398
Bankomkostninger	23 040	25 000	27 248
EHF-fakturagebyr	0	0	12
Diverse kostnader	19 663	50 000	14 429
Øreavrunding	-18	0	0
Sum	**95 165**	**117 000**	**51 887**

NOTE 8 FINANSINNTEKTER

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	2 831	0	7 230
Bankrenter	609 559	150 000	154 238
Sum	**612 390**	**150 000**	**161 468**

Bankrenter består av opptjente renter fra innestående på sparekonti i Boligbanken.

NOTE 9 FINANSKOSTNADER

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter leverandører	709	0	0
Gjeldsrenter .44909	645 597	664 000	715 816
Gjeldsrenter .11533	1 358 664	1 520 000	276 155
Andre Finanskostnader	0	0	16 000
Sum	**2 004 970**	**2 184 000**	**1 007 971**

NOTE 10 VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Bygninger og tomter avskrives ikke.

NOTE 11 ANDRE FORDRINGER

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andre fordringer	184 927	163 700
Forskuddsbet. kostnader	233 346	274 078
Sum	**418 273**	**437 778**

NOTE 12 BANKINNSKUDD

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Driftskonto	363 776	6 860 508
Sparekonto	10 553 243	10 792 837
Vedlikeholdsfond *	575 040	548 286
Heisfond *	1 419 567	1 353 522
Pipefond *	60 822	57 993
Skattetrekk	31 000	31 000
Sum	**13 003 448**	**19 644 146**

* Utligning av regnskapsmessig verdig til reell verdi per 31.12. er utført i januar 2026 for heisfond, pipefond og vedlikeholdsfond.

NOTE 13 ENDRING I EGENKAPITAL

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	-12 950 642	-1 672 919
Årets resultat	-3 633 576	-11 277 723
Egenkapital 31.12.	**-16 584 218**	**-12 950 642**

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 2025	Regnskap 2024
Handelsbanken		
Lånetype:	Annuitet	
Lånenummer:	9053.70.44909	
Innfrielse:	2036	
Rente per 31.12.	6,65 %	
Opprinnelig lånebeløp:	14 969 192	
Avdrag tidligere år:	5 273 761	
Avdrag i år:	600 426	
Saldo per 31.12.	**9 095 005**	**9 695 431**
Forfaller mer enn 5 år etter balansedagen:	5 085 875	
Handelsbanken		
Lånetype:	Annuitet	
Lånenummer:	9053.71.11533	
Innfrielse:	2059	
Rente per 31.12.	6,65 %	
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000	
Avdrag tidligere år:	22 798	
Avdrag i år:	145 351	
Saldo per 31.12.	**19 831 851**	**19 977 202**
Forfaller mer enn 5 år etter balansedagen:	19 009 957	
Sum langsiktig gjeld	**28 926 856**	**29 672 633**

NOTE 15 PÅLØPTE KOSTNADER

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	6 415
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	10 790	12 502
Påløpte renter	57 512	49 800
Påløpte kostnader	103 626	89 569
Avsetninger og forpliktelser	0	3 295 146
Sum	**171 928**	**3 453 432**

NOTE 16 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Skyldig feriepenger	75 477	87 619
Sum	**75 477**	**87 619**

NOTE 17 PANTSTILLELSER

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Panstillelser	3 500 000	3 500 000
Sum	**3 500 000**	**3 500 000**

Til sikkerhet for lånenummer 9053.71.11533, er det stilt pant i sameiets vaktmesterleilighet på kr 3.500.000. Den pantsatte eiendelen hadde en bokført verdi på kr 565.000 per 31.12.2025, jfr. note 10. Det er ikke stilt ytterligere pant eller garantier utover dette.

DISPONERING AV ÅRSRESULTATET

	Heisfond	Vedl.fond	Pipefond
Inngående balanse	1 353 522	548 286	57 993
Renter	66 044	26 753	2 830
Utgående balanse	**1 419 567**	**575 040**	**60 822**
Årets innbetalinger	322 480	1 096 032	0
Årets utbetalinger	-298 846	0	0
Sum	**23 634**	**1 096 032**	**0**
Overføring til/fra fond for 2024	-592 130	1 079 856	0
Overføring til/fra fond for 2025	23 634	1 096 032	0
Saldo etter overføring	**851 071**	**2 750 928**	**60 822**

Det er i 2026 gjennomført banktransaksjoner for å utligne regnskapsmessig verdi med reell verdi på bankkonto per 31.12.2025. Dette ble ikke utført for 2024 og utligning for 2024 og 2025 skjer derfor i januar 2026.

PROSJEKTREGNSKAP FOR BETONGREHABILITERING

PROSJEKTREGNSKAP 2025

Årets innbetalinger	
Innbetalinger i 2025	0
Sum innbetalinger i 2025	**0**
Årets utbetalinger	
PA Entreprenør AS	2 459 579
Prosjektledelse OPAK	565 317
Leie tomt, parkering, Oslo Kommune	0
Prosjekthotell, Ibinder Norge AS	58 738
Sum utbetalinger i 2025	**3 083 634**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret 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 årsrapport.
Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8GSPH-BLNS-GA2FV-UF0GP-KSGGC-TDBCD

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-12 09:59:27 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8GSPH-BLKIS-GA2FV-UF0GP-K5GGC-TDBCD

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2025

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 420.000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 420.000. Styret fordeler honoraret internt.

SAK 4 VEDTEKTSENDRING: § 12 ÅRSMØTETS VEDTAK

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: To-tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:

§12 ÅRSMØTES VEDTAK
Styret ønsker å presisere vedtektenes § 12 slik at den blir overensstemmende med eierseksjonsloven § 49.

Nytt punkt
«Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning i vårt sameie, jfr eierseksjonslovens §49, bokstav g.»

Begrunnelse
En sameiet har allerede bygget om til to hybelleiligheter med 2 bad, 2 kjøkken. Hyblifisering vil medføre økt trykk på vannforbruk, fellesområdene, parkeringsplassene, søppel kapasitet osv.

SAK 5 TILLEGG TIL HUSORDENSREGLER

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:

Vannkran på terrassen
Seksjonseier kan søke om å etablere vannkran på terrassen. Seksjonseier må selv dekke kostnadene ved etablering av utekran. Arbeidet må utføres av autorisert rørlegger.

Seksjonseier er forpliktet til å utføre forsvarlig vedlikehold av innretningen som er montert/ bygget på fellesareal. Seksjonseier er selv ansvarlig for mulige skader på egen eller andres bruksenhet eller fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Ved salg av seksjonen må dette ansvaret, som pålegges seksjonen, opplyses til kjøper.

Begrunnelse
Det har vært en del hendelser er beboer ikke har sørget for å stenge kranen etter bruk eller bare latt slangen ligge i trauet og renne til det renner ned til naboen under.

SAK 6 FASADEREHABILITERING

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Styret anbefaler at det nå settes i gang prosess for fasaderehabilitering i henhold til betongrapport fasader fra OPAK.

Gavelvegger bør også sjekkes grundig før det tas noen avgjørelse om prioritering av utvendige arbeider. Fukt trenger gjennom tegl og inn på isolasjonen.

Begrunnelse
Både betongen og treverket er i dårlig forfatning etter mer enn 40 år og skadene bør ikke få utvikle seg. Kostnadene for arbeidet vil øke år for år.

SAK 7 SYKKELBOD ETABLERES UTENFOR BLOKK 6 (99-103)

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: To-tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
Styret foreslår å etablere en sykkelbod utenfor blokk 6 for å ivareta sykkeloppbevaring for beboerne i denne blokken.

Det er pr. i dag to sykkelboder i nr. 93, en sykkelbod i 109 og en sykkelbod i kulvert mellom 121 og 123. I tillegg har 119 og 117 rom for sykler i inngangspartiet.

Begrunnelse
Det er i dag for liten kapasitet i de etablerte sykkelbodene. Dette skaper problemer for dem som daglig bruker sykkel.

SAK 8 VEDTEKTSENDRING: § 7 STYRET

Forslagsstiller: Valgkomitéen v/ Pia Falck Ytter og Signee Thoresen
Flertallskrav: To-tredjedels flertall

Begrunnelse for saken
Gjeldende vedtekter regulerer ikke nærmere fremgangsmåten for gjennomføring av styrevalg, utover kravet om alminnelig flertall. Manglende presisering har i praksis medført varierende tolkninger av valgprosedyren, noe som har skapt usikkerhet rundt gjennomføringen og bidratt til tidkrevende diskusjoner under årsmøtet.

En vedtektsfestet og entydig valgordning vil sikre forutsigbarhet, likebehandling og en effektiv gjennomføring av valget, samt redusere risikoen for prosessuelle innsigelser.

Dagens praksis med separate avstemninger for hvert verv medfører unødvendig mange valgomganger. En forenklet og klart definert valgprosedyre vil vesentlig redusere tidsbruken på den tekniske gjennomføringen av årsmøtet og frigjøre tid til behandling av øvrige saker.

Ved å fastsette valgprosedyren direkte i vedtektene oppnås en ryddig, effektiv og etterprøvbar valgprosess, til beste for både sameiet og årsmøtets gjennomføring.

Forslag til vedtak: Endring og supplering av vedtekt § 7:

§ 7 STYRET
Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer 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.

Valg av styret gjennomføres i tre separate valgomganger i følgende rekkefølge:

1. valg av styreleder,
2. valg av styremedlemmer,
3. valg av varamedlemmer.

Ved valg av styreleder stemmes det på enkeltpersoner. Dersom det foreligger flere kandidater, avgjøres valget med absolutt flertall (mer enn halvparten) av de avgitte stemmer. Oppnår ingen kandidat absolutt flertall, gjennomføres omvalg mellom de to kandidatene som fikk flest stemmer.

Ved valg av styremedlemmer og varamedlemmer stemmes det på enkeltpersoner. Hver seksjon disponerer et antall stemmer tilsvarende antallet verv som skal besettes. Dersom antall kandidater = antall verv, kan valget gjøres ved akklamasjon dersom ingen motsier. Dersom det er flere kandidater enn verv, foretas skriftlig valg i én runde. De med flest stemmer velges (i rekkefølge etter stemmetall). Ved stemmelikhet om siste plass avholdes omvalg mellom de likestilte kandidatene. Endringer gjelder fra endrings tidspunktet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar endring og supplering av vedtekt § 7 til følgende:

§ 7 STYRET
Sameiet skal ha et styre på fem medlemmer 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.

Valg av styret gjennomføres i tre separate valgomganger i følgende rekkefølge:

1. valg av styreleder,
2. valg av styremedlemmer,
3. valg av varamedlemmer.

Ved valg av styreleder stemmes det på enkeltpersoner. Dersom det foreligger flere kandidater, avgjøres valget med absolutt flertall (mer enn halvparten) av de avgitte stemmer. Oppnår ingen kandidat absolutt flertall, gjennomføres omvalg mellom de to kandidatene som fikk flest stemmer.

Ved valg av styremedlemmer og varamedlemmer stemmes det på enkeltpersoner. Hver seksjon disponerer et antall stemmer tilsvarende antallet verv som skal besettes. Dersom antall kandidater = antall verv, kan valget gjøres ved akklamasjon dersom ingen motsier. Dersom det er flere kandidater enn verv, foretas skriftlig valg i én runde. De med flest stemmer velges (i rekkefølge etter stemmetall). Ved stemmelikhet om siste plass avholdes omvalg mellom de likestilte kandidatene. Endringer gjelder fra endrings tidspunktet.

Styrets tilsvar:
Styret foreslår å beholde vedtektene som de er i dag. Styret anser at dagens valgordning bør videreføres.

SAK 9 FASADER

Forslagsstiller: Turid Faye-Petersen
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Jeg kunne ønske meg et nytt punkt på agendaen på årsmøtet der vi på nytt kan stemme over skjebnen til de røde fasadeplatene.

Vi skal ut med nye store utgifter til rehabilitering så det hende at flere ser behovet for å beholde platene en tid fremover til økonomien er bedre?

I tillegg kunne jeg tenke meg å få vite hva utskiftingen virkelig ville koste. Har en følelse av at akkurat det ble feil da vi stemte over dette sist.

Styrets tilsvar:
Styret har ingen kommentarer til dette.

SAK 10 ANLEGGETS TILSTAND OG SAMEIETS ØKONOMI

Forslagsstiller: Tor Graver
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
OPAK har i sin «Tilstandsrapport med kostnadsoverslag» (datert 23.9.2024) beregnet sameiets aktuelle vedlikeholdsoppgaver de neste 10 årene til kr 163 mill. (inkl. mva).-

Av dette anbefaler OPAK at oppgaver for kr 36 mill. (Inkl. mva) gjennomføres som strakstiltak innen et år. Nøkkeltall fra sameiets 2024-regnskapet:

Ordinære driftsinntekter	kr 10,8 mill
- Ordinære driftskostnader eks. vedlikehold	kr 8,1 mill
- Finanskostnader	kr 0.9 mill
= Driftsresultat før vedlikeholdskostnader	kr 1,8 mill
- Vedlikeholdskostnader	kr 18,9 mill
= Driftsresultat etter vedlikeholdskostnader	- kr 17,1 mill

Sameiet hadde ved utgangen av 2024 en langsiktig gjeld på kr 29,7 mill og rentesatsen var 6,9%, (d.v.s. kr 2 mill p.a.) Så vidt jeg kan forstå befinner vi oss nå en situasjon hvor vi har store vedlikeholdskostnader foran oss uten inndekning.

Jeg ber derfor styret kommentere:

- Hva er grunnen til at OPAK sin alvorlige rapport ikke er gjort kjent for sameierne tidligere?
- Er manglene av en slik karakter at selgere av leiligheter bør opplyse om dette i salgsprospektet - kan sameiet event komme i ansvar hvis dette ikke er opplyst?
- Hva er styrets vurdering av OPAK rapporten?
- Hvordan mener styret at tiltakene bør finansieres?

Forslag til vedtak:
Styrets orientering til årsmøtet tas til etterretning.

Styrets tilsvar:
Det har ikke vært vanlig å legge ut tilstandsrapporter. Man kan opplyse megler om rapporten. Styret anser at Opak sin rapport er grundig og utfyllende. Nye vedlikehold bør finansieres ved engangsinnbetaling fra seksjonseierne.

SAK 11 INTERNT KOMMUNIKASJON I SAMEIET

Forslagsstiller: Tor Graver
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
For å sikre god internkommunikasjon anbefaler jeg at sameiet tar i bruk en ny digital portal.

Denne vil også kunne lette styrets arbeidsmengde.

Portalen bør etter min mening tilrettelegge for at beboere og styret kan dele informasjon på en oppslagstavle. Oppslag fra beboere skal måtte forhåndsgodkjennes av styret eller en redaktør. Portalen bør etter min mening ikke tilrettelegge for diskusjoner mellom beboere eller mellom beboere og styret. Etter min mening er løsningen vi har hos Enqvist i dag lite tilpasset vårt behov.

Jeg har sett på en portal som kan passe hos oss, men dette må event vurderes nærmere. Det er ingen relasjon mellom firmaet og meg og jeg kjenner p.t. ikke til firmaets soliditet.

Kostnader knyttet til å anskaffe og implementere en løsning må jeg event. komme tilbake til.

Hvis ønskelig kan jeg påta meg ansvaret for å implementere en løsning. Jeg tror det beste vil være å etablere et lite prosjekt med en test-gruppe bestående av noen få sameiere og en fra styret. Medlemmene bør ideelt sett ha ulik alder og IT-kunnskap.

Testgruppen kan så gi sin vurdering av løsningen. Hvis erfaringene er positive, kan vi gå videre med å rulle ut denne til alle beboerne etter en godkjenning fra styret og opplæring av brukerne.

Forslag til vedtak:
Det etableres en prosjektgruppe ledet av Tor Graver som får i oppgave å søke å finne frem til, teste ut og implementere en digital portal for sameiet.

Beboere som ønsker å være med i prosjektgruppen kan bekrefte dette per mail til torgraver@gmail.com. Antall medlemmer begrenses til seks personer.

Før en løsning implementeres, må styret gi sin godkjennelse.

Styrets tilsvar:
Styret har lenge planlagt å opprette en FB side, men til hinder finnes det allerede en privat FB side som skaper mye forvirring blant beboerne.

Styret anbefaler ikke nye private initiativ, kommunikasjonssiden bør ligge hos den til enhver tid sittende styre.

SAK 12 AVSKAFFE REGISTRERING PÅ GJESTEPARKERING

Forslagsstiller: Erling Gilhus Hillestad
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Vi har begynt med registrering av gjesteparkering. I forkant av dette kan jeg ikke huske at det var problemer med å få parkering for gjester, og så derfor ikke hvilket problem det skulle løse.

Nå etter at det ble innført har det ført til stress med å huske registrering, og også opplevd at gjester har fått bot. Selv om løsningen ikke er komplisert, er det ikke alltid gjester husker å nevne at de har bil, og det er fort gjort å glemme. Det er veldig kjedelig å skulle ha gjester på et hyggelig besøk, og at de drar derfra med bot.

Hvis det blir et problem med at plassene alltid er opptatt kan man eventuelt innføre dette. Imidlertid sikrer heller ikke dagens system at det er plasser tilgjengelig, da man har lov til å registrere bil der i flere dager.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å avskaffe registrering på gjesteparkering.

Styrets tilsvar:
Ordningen med gjesteparkering har fungert utmerket, det har kun vært noen få klager. Det er kostnadsfritt for sameiet og har medført at alle kan ha besøk. I tillegg er man alltid sikker på at håndverkere får parkert. Styret anbefaler å fortsette avtalen med P-service.

SAK 13 GAVLVEGGENE. UTSKIFTING AV STENI-PLATENE. ERSTATNINGSKRAV.

Forslagsstiller: Bjørn Wichstrøm
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Styret gikk utover sine fullmakter da det besluttet å bruke Steni-plater som ytterkledning på to gavlvegger. Det er fasadeendring som skulle ha vært forelagt årsmøtet til avgjørelse. Det fremgår klart av § 12 i vedtektene: «Endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold» må vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall.

I fjor besluttet årsmøtet at platene skal erstattes med teglsten. Dette arbeidet er ennå ikke påbegynt og uten at styret har gitt noen begrunnelse.

Jeg mener at styremedlemmene er erstatningspliktige for det tapet som er påført seksjonseierne. Hvor stort dette tapet er, vet vi ikke før arbeidet er utført og kostnadene påløpt. Jeg har tatt saken opp med Tryg Forsikring. Vi har en avtale om styreansvarsforsikring som jeg mener gir oss krav på dekning fra selskapet. Sivilingeniør Holger Hillebrand, som i sitt yrke daglig arbeider med skadeoppgjør og forsikringspoliser, har foretatt en grundig dekningsanalyse av vår avtale med Tryg. Han har konkludert med at den ikke gir Tryg grunn til å avvise kravet om erstatning slik Tryg har gjort i brev til meg 13. januar 2026. Jeg mener at vi har god grunn til å opprettholde kravet og har engasjert advokat Alf-Erik Vollen til å vurdere saken. Jeg dekker utgiftene, men tar forbehold om refusjon dersom resultatet blir en utbetaling fra Tryg.

For at advokat Vollen skal kunne utføre oppdraget, må han ha tilgang til alle relevante fakta.

Forslag til vedtak:
Styret pålegges å gi advokat Alf-Erik Vollen og Bjørn Wichstrøm alle opplysninger som er nødvendige for å klarlegge styremedlemmenes erstatningsplikt, herunder utskrift av styrets møteprotokoller om alt som er notert om gavlprosjektet samt avtalen med Østheim Byggfornyelse AS og de arbeidene som faktisk er utført på gavlveggene.

Styrets tilsvar:
Wichstrøm har tatt opp saken direkte med Tryg, som har uttalt at dette ikke er en forsikringssak. Styret forholder seg til svaret fra Tryg Forsikring.

Sak 14 Orientering om prioriteringsliste for vedlikehold

Forslagsstiller: Ellen og Egil Lømsland
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Vi ønsker å få en orientering om prioriteringsliste for vedlikehold på bakgrunn av resultatene fra tilstandsrapporten 2024 Opak.

Det ble foretatt stikkprøve kontroll av betongen fra verandaene. Foreligger det svar på denne? Er det vurdert om alle verandaer skal rehabiliteres slik som i Generallunden Sameie? Eller skal hver sameier som har skade i betongen ned til armeringen på verandagulv ta kontakt med styret? Vil hullene i betongen etter prøvetakningen bli utbedret?

Styrets tilsvar:
En slik prioriteringsliste må settes opp av kommende styre. Kontrollen for fasaderehabilitering er lagt ut på Enqvist siden under dokumenter/ informasjon.

Sittende styre har ikke avtalt utbedring av «prøve-sår». Styret anbefaler at saken i sin helhet behandles av det nye styret.

SAK 15 FREMSKYNDE OPPUSSING AV BYGG OG TA IGJEN ETTERSLEP

Forslagsstiller: Dag Mosvold og Marianne Block
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Om det ikke allerede står på agendaen for årsmøte bør vi ta opp spørsmål om utvendig oppussing av våre bygg. Det er på høy tid at dette blir gjort ettersom det er langt etterslep på ordinært vedlikehold.

Forslag til vedtak:
Årsmøte ber styret fremskynde oppussing av bygg og ta igjen etterslep.

Styrets tilsvar:
Kontrollen for fasaderehabilitering er lagt ut på Enqvist siden under dokumenter/ informasjon.

SAK 16 FORSLAG OM PROFESJONELL STYREFORMANN

Forslagsstiller: Dag Mosvold og Marianne Block
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Videre vil vi gjerne sende forslag om profesjonell styreformann. Vi har ingen kandidat for hånden og mener vi i en interimperiode evt. kan engasjere en person som kan fungere som en «daglig leder». Vi tror en slik løsning kan lette arbeidet for styret som igjen kan avhjelpe rekrutering av nye styremedlem.

Forslag til vedtak:
Styret skal engasjere en daglig leder for sameiet for å avhjelpe styret i daglige spørsmål. Videre skal styret utrede om profesjonell styreformann er formålstjenlig samt om sameiets vedtekter tillater slik løsning.

Styrets tilsvar:
Styret anbefaler at årsmøtet behandler dette.

SAK 17 STYRETS HÅNDTERING AV FELLESAREAL OG BRUK AV MIDLER

Forslagsstiller: Rolf Haug
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslag til årsmøtesak – Styrets håndtering av fellesareal og bruk av midler

Fra: post@haugsbilsalg.no

Til: ullernparken@styremail.no, post@enqvist.no

Dato: 11:53 05.01.2026

Vedlegg:

Emne: Forslag til årsmøtesak – Styrets håndtering av fellesareal og bruk av midler

Til: ullernparken@styremail.no
Kopi: post@enqvist.no

Hei,

Jeg sender med dette inn forslag til behandling på det ordinære årsmøtet 25. mars 2026, i henhold til fristen 13. februar 2026.

Forslag til årsmøtesak
Sak: Styrets håndtering av fellesareal og bruk av sameiets midler
Forslagsstiller: Rolf Haug
Ullernparken Boligsameie

Begrunnelse:
Styret har over tid unnlatt å rette seg etter dokumentasjon fra Plan- og bygningsetaten og har ikke gitt reelle svar på skriftlige henvendelser om rettigheter og ansvar knyttet til fellesareal. Samtidig har styret brukt betydelige midler fra sameiets felleskonto for å ivareta egne interesser i en enkeltsak, fremfor å følge lov og vedtekter. Dette svekker tilliten til styret og kan medføre økonomisk risiko for fellesskapet.

Forslag til vedtak:

1. Styret skal gi skriftlige, begrunnede svar på henvendelser fra seksjonseiere om fellesareal og rettigheter, med henvisning til lov, vedtekter eller vedtak.

2. Styret skal redegjøre for alle kostnader brukt på juridiske prosesser og tvister i 2024–2026, med spesifisering av formål og beslutningsgrunnlag, og presentere dette for årsmøtet.
3. Styret skal sikre at alle beslutninger om fellesareal følger eierseksjonsloven og dokumentasjon fra offentlige myndigheter.
4. Styret skal ikke bruke ytterligere midler på tvister om fellesareal uten årsmøtets godkjenning.

Jeg ber om skriftlig bekreftelse fra både styret og forretningsfører på at dette forslaget er mottatt.

Vennlig hilsen
Rolf Haug
Ullern parken boligsameie

man. 5. jan. 2026 kl. 09:41 skrev Styret i Ullernparken Boligsameie <ullernparken@styremail.no>:

Ordinært årsmøte for Ullernparken Boligsameie er planlagt avholdt 25.mars 2026.

Vi kommer tilbake med tidspunkt og møtested i innkallingen.

Saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må være meldt skriftlig til styret innen **13.februar 2026.**

Forslagene kan gjerne sendes til styret på e-post eller legges i styrets postkasse i nr. 93.

Ved innmelding av saker må følgende spesifiseres:

- hvem som er forslagsstiller'
- hva som ønskes behandlet, og begrunnelsen for saken
- forslag til vedtak som årsmøte kan stemme over

Innkalling med saksliste og dokumenter vil bli sendt ut senest 8 dager før møtet finner sted.

Med vennlig hilsen
Styret i
Ullernparken Boligsameie

Styrets tilsvar:
Styret er opptatt av kostnadsbevissthet og dialog der dette er hensiktsmessig, men må samtidig ha nødvendig handlingsrom til å benytte juridisk bistand for å ivareta sameiets interesser i et stor og komplekst sameie.

Styret bruker juridisk bistand når det er nødvendig for å sikre korrekt saksbehandling, lik behandling av seksjonseiere og for å ivareta sameiets interesser.

SAK 18 STYRETS BRUK AV ADVOKATBISTAND OG HÅNDTERING AV KONFLIKTSAKER

Forslagsstiller: Rolf Haug
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Sak til årsmøtet: Styrets bruk av advokatbistand og håndtering av konfliktsaker

Fra: post@haugsbilsalg.no

Til: ullernparken@styremail.no, rise@enqvist.no, post@enqvist.no

Dato: 10:26 27.01.2026

Vedlegg:

Hei,

Jeg sender med dette inn forslag til behandling på det ordinære årsmøtet 25. mars 2026, i henhold til fristen 13. februar 2026.

Forslag til årsmøtesak
Sak: Styrets bruk av advokatbistand og håndtering av konfliktsaker
Forslagsstiller: Rolf Haug
Ullernparken Boligsameie

Jeg ber om skriftlig bekreftelse innen 24 timer på at denne saken registreres til behandling på årsmøtet. Saken er meldt inn i henhold til eierseksjonsloven §43 og oppfyller alle formkrav. Vedlagt følger dokumentasjon som viser styrets håndtering og mitt svar. **Dette må gjøres kjent for alle seksjonseiere,** da det gjelder styrets prioritering av midler og praksis i konfliktsaker.

Sak til årsmøtet: Styrets bruk av advokatbistand og håndtering av konfliktsaker

Bakgrunn:
Styret har i en konkret sak valgt å bruke betydelige midler på advokatbistand, som belastes sameiet, fremfor å løse saken med enkel dialog og ansvar. Dette reiser spørsmål om styrets prioriteringer og kostnadskontroll. For å sikre forsvarlig forvaltning og åpenhet, må det fastsettes klare retningslinjer for hvordan slike saker håndteres fremover.

Forslag til vedtak:
Styret skal i fremtidige konfliktsaker:

- Vurdere kostnadseffektivitet og ansvar før bruk av advokatbistand.
- Prioritere dialog og løsning fremfor maktkamp og prestisje.
- Sørge for at alle beslutninger som medfører ekstra kostnader for sameiet dokumenteres og begrunnes skriftlig for seksjonseierne.

Vedlegg:

- Styrets e-post med advokatens argumentasjon.
- Mitt svar til styret - **samme dag.**

Emne: Vedrørende ansvar for lås og dør – korrigering av feil lovtolkning

Hei,

Jeg registrerer at styret har valgt å bruke betydelige midler på advokatbistand, som belastes sameiet. Dette er uheldig, særlig når saken kunne vært løst med enkel dialog og ansvar. Det er tydelig at dette handler mer om **maktkamp og prestisje** enn om å løse saken på en forsvarlig måte. Det er sørgelig at vi har et styre som velger denne linjen fremfor å ivareta sikkerhet og ansvar.

Dette må opp på årsmøtet for å synliggjøre hvordan styreleder og styret prioriterer pengene de har tilgang til. Alle seksjonseiere skal vite hvilken tankegang denne «gjengen» opererer med. Her er det tydeligvis den sterkestes rett – ikke forsvarlig

forvaltning.

Eierseksjonsloven §32 gjelder seksjonseiers vedlikeholdsplikt, men presiserer uttrykkelig at utskifting av ytterdører ikke omfattes av denne plikten. Når låsene har sviktet som følge av dørens konstruksjon og bygningskroppen, er dette et strukturelt problem som faller under sameiets ansvar etter §33. Å forsøke å skyve dette over på seksjonseier er en grov feiltolkning av loven.

Fakta:

1. Befaringen 28.01.25 dokumenterte:
   «Bør bytte sikkerhetslås (må bytte) – er vanskelig å låse opp og igjen. Mangler fuge i karm.»
   Dette er ikke en isolert låsfeil, men et konstruksjonsproblem i dør og karm som har seget siden bygget var nytt.
2. Begge låser har sviktet av samme årsak. Den nedre låsen har nå også takket for seg, med nøyaktig samme symptomer som den øverste.
3. Styret har allerede bekreftet fellesansvar ved å beslutte dørbytte på felleskostnad, med nye sikkerhetslåser inkludert. Det er inkonsekvent å hevde at dagens låsefeil er seksjonseiers ansvar.
4. En dør som ikke kan låses opp raskt i en leilighet i fjerde etasje utgjør en dokumentert brannfelle. Styret har hatt kunnskap om dette i over ett år uten å handle. Dette er brudd på plikten til forsvarlig forvaltning og sikkerhet, jf. eierseksjonsloven §§33 og 57.

Kompensasjon:
Leiligheten har vært ubrukelig siden januar 2026. Felleskostnadene utgjør ca. 3 150 kroner per måned. I prinsippet har jeg ikke hatt et sted å bo, fordi styret – med Jeanette Ajer i spissen – har valgt å ignorere en seksjonseier. Tiden beviser dette. Jeg krever kompensasjon for perioden leiligheten har vært ubrukelig, minimum fritak for felleskostnader fra januar 2026 til døren er byttet.

Krav:
Jeg ber om skriftlig bekreftelse på at styret tar ansvar for begge låsene og prioriterer dørbytte umiddelbart. Kostnaden for en grei lås er rundt 3 500 - 5 000 kroner, inkludert sikkerhetslås og dør. Det er uforståelig at styret velger å bruke titusenvis av kroner på advokatbistand for å forsvare en posisjon dere ikke har rett til, fremfor å løse saken på en enkel og rimelig måte.
I tillegg krever jeg kompensasjon for perioden leiligheten har vært ubrukelig, minimum fritak for felleskostnader (ca. 3 150 kroner per måned - gjeldene husleie) fra januar 2026 til døren er byttet

Jeg forventer svar innen 24 timer.

Med vennlig hilsen
Rolf Haug

tor. 22. jan. 2026 kl. 11:23 skrev Styret i Ullernparken Boligsameie <ullernparken@shyremail.no>:

> *Emne: Vedrørende forespørsel om dekning av kostnader til ny dørlås –
>
> Viser til din henvendelse med forespørsel om at sameiet skal erstatte ødelagt lås i inngangsdøren til din seksjon. Styret har vurdert saken i henhold til gjeldende lovverk og sameiets vedtekter, og har kommet frem til at vi ikke kan imøtekomme kravet.
> **Begrunnelse:**
> Etter eierseksjonsloven § 32 påligger det den enkelte seksjonseier å vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre. Dette vedlikeholdsansvaret omfatter blant annet inngangsdørens innside, samt tekniske installasjoner som låser og dørvridere.
> Sameiets vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 33 er begrenset til fellesarealer, utvendige flater og bygningskroppen. Selv om inngangsdøren vender ut mot fellesareal, regnes selve låsmekanismen til den enkelte leilighet som en del av seksjonseierens interne vedlikeholdsansvar.
> Ettersom styret etter eierseksjonsloven § 60 plikter å forvalte sameiets fellesmidler i tråd med loven, har vi ikke mandat til å dekke kostnader som rettslig sett er den enkelte seksjonseiers private ansvar.
> Vi anbefaler at du kontakter en låsesmed for utbedring. Sameiet benytter et spesifikt systemlåssystem, ber vi om at du benytter Certego for å sikre at ny lås er kompatibel med systemet.
> Selve dørbladet blir byttet ut i løpet av den nærmeste tid, vi skal be om at din dør blir prioritert.
>
> Med vennlig hilsen,
> Styret i Ullernparken boligsameie

Styrets tilsvar:

Økonomisk åpenhet og regnskap
Styrets bruk av midler, herunder kostnader til juridisk bistand, behandles allerede som en del av årsmøtets ordinære behandling av regnskap og noter. I denne sammenheng har seksjonseierne anledning til å stille spørsmål til kostnader og prioriteringer.

Prinsipiell diskusjon om fremtidig håndtering av konfliktsaker
Den delen av forslaget som gjelder generelle retningslinjer for hvordan styret bør håndtere konfliktsaker fremover, herunder bruk av juridisk bistand, kan behandles som egen sak på årsmøte. En slik diskusjon må imidlertid avgrenses til overordnede og ikke-bindende prinsipper, da styret etter loven har ansvar for forsvarlig forvaltning av sameiet og må ha handlingsrom til å ivareta interesser i et stort og komplekst sameie som Ullernparken Boligsameie. Styret ønsker å holde kostnadene så lave som mulig.

SAK 19 STYRETS PLIKT TIL Å SVARE OG BEHANDLE INNMELDTE SAKER

Forslagsstiller: Rolf Haug
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Ny årsmøtesak – Styrets plikt til å svare og behandle innmeldte saker
Fra

Rolf Haug <post@haugsbilsalg.no>
Til
Styret i Ullernparken Boligsameie <ullernparken@styremail.no>, Marius Rise <rise@enqvist.no>
Dato
27.01.2026 22:45:43

Hei,
Forslag til årsmøtesak
Sak: Styrets plikt til å svare og behandle innmeldte saker
Forslagsstiller: Rolf Haug
Ullernparken Boligsameie

Emne: Ny årsmøtesak – Styrets plikt til å svare og behandle innmeldte saker
Til: Styret i Ullernparken Boligsameie
Kopi: Marius Rise (forretningsfører), Enqvist Boligforvaltning AS
Jeg sender med dette inn en ny sak til behandling på årsmøtet 25. mars 2026, i henhold til fristen 13. februar 2026.

Sak: Styrets plikt til å svare og behandle innmeldte saker
Begrunnelse:
Styret har gjentatte ganger gitt generelle bekreftelser og unnlatt å svare på konkrete spørsmål, noe som skaper usikkerhet om hvilke saker som faktisk behandles. Dette svekker tilliten til styret og er i strid med eierseksjonsloven §43 og prinsippet om forsvarlig forvaltning.

Forslag til vedtak:

1. Styret skal gi skriftlig, konkret bekreftelse på hver innsendt sak til årsmøtet, med sakens tittel.
2. Styret skal svare på skriftlige henvendelser fra seksjonseiere innen 14 dager, med mindre saken haster og er relevant for forsvarlig drift eller sikkerhet – da skal svar gis umiddelbart.
3. Manglende svar eller forsøk på å ignorere saker skal dokumenteres og behandles som brudd på plikten til forsvarlig forvaltning.

Jeg ber om skriftlig bekreftelse på at denne saken er registrert til behandling på årsmøtet, innen 24 timer.
Med vennlig hilsen
Rolf Haug

Styrets tilsvar:
Styret bekrefter at dine henvendelser er mottatt og behandlet i samsvar med lov og vedtekter. Styret behandler innkomne saker samlet etter fristens utløp, for å sikre en helhetlig og forsvarlig vurdering. Tilbakemelding gis pr sak etter gjennomgang.

Spørsmålet om styrets løpende saksbehandling, kommunikasjon og svarrutiner faller innenfor styrets forvaltningsansvar etter eierseksjonslovens § 57 og 58, og ligger utenfor årsmøtets kompetanse etter §40, 44 og 45.

Eierseksjonsloven §43 gir seksjonseier rett til å fremme saker til årsmøtet, men gir ikke rett til å få enhver henvendelse behandlet som årsmøtesak eller til å instruere styrets saksbehandling.

SAK 20	BEKREFTELSE PÅ ÅRSMØTESAK OG KRAV TIL MONTERING AV NY DØR OG LÅSER
Forslagsstiller:	Rolf Haug
Flertallskrav:	Alminnelig flertall

Emne: Oppfølging – Bekreftelse på årsmøtesak og krav til montering av ny dør og låser

Fra: post@haugsbilsalg.no

Til: ullernparken@styremail.no, rise@enqvist.no, post@enqvist.no

Dato: 11:36 27.01.2026

Vedlegg:

Hei,

Forslag til årsmøtesak
Sak: Emne: Oppfølging – Bekreftelse på årsmøtesak og krav til montering av ny dør og låser
Forslagsstiller: Rolf Haug
Ullernparken Boligsameie

Til: Styret i Ullernparken Boligsameie
Kopi: Marius Rise, Enqvist Boligforvaltning AS

Innledning:
Hei,
Jeg ber om skriftlig bekreftelse innen 24 timer på at denne saken registreres til behandling på årsmøtet 25. mars 2026. Saken er meldt inn i henhold til eierseksjonsloven §43 og oppfyller alle formkrav. Dette må gjøres kjent for alle seksjonseiere, da det gjelder sikkerhet, nøkkelkontroll og forsvarlig forvaltning.

Bakgrunn:
Leiligheten har vært ubrukelig siden januar 2026 på grunn av defekte låser og manglende utbedring av ytterdør. Styret har hatt kunnskap om dette siden befaringen 28.01.25, hvor det ble dokumentert:
«Bør bytte sikkerhetslås (må bytte) – er vanskelig å låse opp og igjen. Mangler fuge i karm.»

Styret har valgt Certego som systemleverandør, noe som understreker at låsene er en del av sameiets felles sikkerhetsløsning. Når systemet gir styret kontroll, er det inkonsekvent å hevde at seksjonseier alene har ansvar for utskifting. Dette faller under sameiets vedlikeholdsplikt, jf. eierseksjonsloven §33.

Krav:

- Ny dør skal leveres med både øvre og nedre lås, og låskassene skal være kompatible med FG-godkjente systemer.
- Nye låser skal kjøpes inn og monteres i døren **før den settes inn i karmen**, slik at jeg har full nøkkelkontroll fra første dag.
- Jeg dekker kostnaden for de nye sikkerhetslåsene jeg ønsker, slik at sameiet ikke belastes.
- Jeg krever at jeg får navn på låskasser som er kompatible med systemet, slik at jeg kan planlegge og unngå ytterligere ubehageligheter.
- Jeg krever skriftlig bekreftelse på at dette gjennomføres, og at saken behandles på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

1. Ny dør skal leveres med låskasser som gir seksjonseier mulighet til å bytte til FG-godkjent lås uten demontering eller ombygging.
2. Seksjonseier skal ha full nøkkelkontroll og rett til å velge lås før montering.
3. Styret skal dokumentere at brann- og sikkerhetskrav opprettholdes.

Frist:
Jeg ber om bekreftelse innen 24 timer. Dersom bekreftelse ikke mottas, vil saken tas videre i henhold til eierseksjonsloven §§33, 43, 57 og 60.

Med vennlig hilsen
Rolf Haug

Styrets tilsvar:
Styret har vurdert forslaget om behandling av saken «oppfølging – bekreftelse på årsmøtesak og krav til montering av ny dør og låser»

Saken gjelder praktisk gjennomføring av et allerede besluttet vedlikeholdsprosjekt. Dette ligger innenfor styrets forvaltnings- og beslutningsmyndighet etter eierseksjonslovens §57 og 58.

Tiltaket blir likt for alle og styret følger fastsatt plan for arbeidet.

SAK 21 MANGLENDE UTBEDRING AV YTTERDØR OG AKUTT SIKKERHETSRISIKO

Forslagsstiller: Rolf Haug
Flertallskrav: Alminnelig flertall

: Sak til årsmøtet – Manglende utbedring av ytterdør og akutt sikkerhetsrisiko

Fra: post@haugsbilsalg.no

Til: ullernparken@styremail.no, rise@enqvist.no, post@enqvist.no

Dato: 11:54 27.01.2026

Vedlegg:

Hei,

Forslag til årsmøtesak
Sak: Emne: Manglende utbedring av ytterdør og akutt sikkerhetsrisiko
Forslagsstiller: Rolf Haug
Ullernparken Boligsameie

Til: Styret i Ullernparken Boligsameie
Kopi: Marius Rise (forretningsfører) & enqvist boligforvaltning AS

Innledning:
Denne saken meldes inn innen fristen 13. februar 2026, i henhold til styrets informasjon om årsmøtet. Jeg ber om skriftlig bekreftelse på at saken er mottatt og registrert til behandling.

Sak til årsmøtet: Manglende utbedring av ytterdør og akutt sikkerhetsrisiko

Bakgrunn:
Styret har vært kjent med at ytterdøren til min seksjon har hatt alvorlige feil i over ett år. Befaringen 28.01.25 utført av Tom Arild på vegne av styret dokumenterte:
«Bør bytte sikkerhetslås (må bytte) – er vanskelig å låse opp og igjen. Mangler fuge i karm.»
Dette ble kategorisert som «2?» i rapporten, men med tydelig merknad om at låsen **må byttes.** At dette ble stående uavklart i over ett år, til tross for at leiligheten har vært tidvis ubrukelig, er uakseptabelt.

Årsak til problemet:
Døren har stått i karmen siden bygget var nytt i 1981. Over tid har den seget, blitt skjev og spriker. Dette er hovedproblemet. Bare å bytte lås har ingen hensikt, da døren må byttes for å oppfylle brannkrav og sikkerhetsstandard.

Forskjellsbehandling:
Styret har i løpet av det siste året skiftet titalls dører i sameiet på felles bekostning, men har med viten og vilje oversett min seksjon – til tross for at de har hatt dokumentasjon på at låsen måtte byttes på grunn av brannfare. Dette er en klar forskjellsbehandling og et brudd på prinsippet om lik behandling av seksjonseiere.

Akutt status:
Fredag 17.01.26 takket den nedre låsen også for seg. Leiligheten er nå ikke brukbar. Jeg har tatt sjansen på å bruke leiligheten tidligere, men situasjonen er nå kritisk.

Styrets nylige svar, 19.01.26:
Styrets generelle informasjonsbrev om dørbytte adresserer ikke min situasjon. Leiligheten er ubrukelig, og dette har vært kjent for styret i over ett år. Jeg ber derfor om at saken behandles på årsmøtet.

Sikkerhetsrisiko:
En dør som ikke kan låses opp raskt, spesielt i en leilighet i fjerde etasje, utgjør en brannfelle. Dette er ikke bare en praktisk utfordring, men en alvorlig risiko for liv og helse.

Forslag til vedtak:

1. Styret skal umiddelbart sørge for at døren byttes slik at leiligheten er brukbar og brannforskrifter oppfylles.
2. Ved montering av ny dør skal låsen være av en type som kan byttes til FG-godkjent lås med sperreprofil og sikkerhetskort **uten demontering eller ombygging av døren**, slik at seksjonseier har full nøkkelkontroll.
3. Styret skal dokumentere at brannkrav og sikkerhetskrav opprettholdes.

Begrunnelse:
Styret har hatt kunnskap om problemet i over ett år uten å handle, selv med gjentatte purringer om brannfelle. Alle i styret har vært kjent med dette, men på Jeanette Ajers vakt har det viktigste her vært å ignorere saken. Dette handler om sikkerhet, brannforskrifter og seksjonseiers rett til privat kontroll.
Tiden beviser dette!

Lovhenvisning:

- **Eierseksjonsloven § 33:** Sameiets ansvar for fellesareal.
- **Eierseksjonsloven § 57:** Styrets plikt til forsvarlig forvaltning og lik behandling av seksjonseiere.

Jeg krever skriftlig bekreftelse fra styret på at denne e-posten er mottatt og registrert som årsmøtesak innen 24 timer.

Med vennlig hilsen
Rolf Haug

Styrets tilsvar:
Din dør ble sjekket på lik linje med andre dører og ble i rapport satt til 2.prioritet. Altså ingen akutt fare. Dørene ble satt i bestilling i henhold til kontrakt og leveringstiden er ca. 2 mndr. Montering ble utført etter hva som var mest hensiktsmessig. Info ble i forkant sendt ut og hengt opp på tavlen i oppgangen.

Låsen har du selv ansvaret for. Du fikk beskjed om at du kunne henvende deg til Certego som er leverandør av vårt låssystem. Låsene som er montert er standard.

Styret kan ikke se at du har blitt behandlet på annen måte enn andre seksjonseiere i denne saken.

SAK 22 MANGLENDE UTBEDRING AV YTTERDØR, BRANNFARE OG KOMPENSASJON

Forslagsstiller: Rolf Haug
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Re: Manglende utbedring av ytterdør, brannfare og kompensasjon

Fra: post@haugsbilsalg.no

Til: ullernparken@styremail.no, rise@enqvist.no, post@enqvist.no

Dato: 09:52 28.01.2026

Vedlegg:

Hei,

Jeg ber om en konkret bekreftelse på at alle de fem sakene jeg har sendt inn nå er registrert som innkomne årsmøtesaker. Fire av sakene ble sendt inn i går kveld, og én sak ble sendt inn rett over midnatt i dag. Det jeg ber om er kun en bekreftelse på at alle fem er registrert enkeltvis, slik at jeg vet at ingen er falt bort ved en feil.

Dette gjelder kun mottaksbekreftelse, ikke behandling av innholdet.

Deres velvillige bistand imøteses snarest.

Med vennlig hilsen
Rolf Haug

ons. 28. jan. 2026 kl. 07:43 skrev Styret i Ullernparken Boligsameie <ullernparken@styremail.no>:

> Hei
>
> Alle innkomne saker til årsmøte 2026 vil bli gjennomgått i neste styremøte og deretter kommer vi med tilsvar.
> Både forslag og tilsvar kommer i innkallingen til årsmøtet.
>
> Med vennlig hilsen
> Jeanette Ajer

Styreleder
Ullernparken Boligsameie

Fra: Rolf Haug <post@haugsbilsalg.no>

Sendt: onsdag, 28 januar 2026 00:10
Til: Styret i Ullernparken Boligsameie <ullernparken@styremail.no>; Marius Rise <rise@enqvist.no>; <post@enqvist.no>
Emne: Manglende utbedring av ytterdør, brannfare og kompensasjon

Hei,

Forslag til årsmøtesak
Sak:Emne: Manglende utbedring av ytterdør, brannfare og kompensasjon.
Forslagsstiller: Rolf Haug
Ullernparken Boligsameie
Til: Styret i Ullernparken Boligsameie
Kopi: Marius Rise (forretningsfører) & enqvist boligforvaltning AS

Emne: Manglende utbedring av ytterdør, brannfare og kompensasjon
Begrunnelse:
Leiligheten har vært ubrukelig siden januar 2026 på grunn av defekte låser og manglende utbedring av ytterdør. Styret har hatt dokumentert kunnskap om kritisk lås siden befaringen 28.01.25 utført av fagmann Tom Arild, hvor det ble konkludert med:
«Bør bytte sikkerhetslås (må bytte) – er vanskelig å låse opp og igjen. Mangler fuge i karm.»
Dette er ikke en isolert låsfeil, men et konstruksjonsproblem i dør og karm som har seget siden bygget var nytt. Begge låser har sviktet av samme årsak. Når bygningskroppen og dørkonstruksjonen forårsaker skade, faller ansvaret under sameiets vedlikeholdsplikt, jf. eierseksjonsloven §33.
Styret har i løpet av det siste året skiftet titalls dører på felleskostnad, men har med viten og vilje oversett min seksjon – til tross for dokumentert brannfare. Dette er brudd på prinsippet om lik behandling, jf. eierseksjonsloven §57.
En dør som ikke kan låses opp raskt i en leilighet i fjerde etasje utgjør en brannfelle og en alvorlig risiko for liv og helse. Styret har hatt kunnskap om dette i over ett år uten å handle, noe som er mislighold av plikten til forsvarlig forvaltning, jf. eierseksjonsloven §§33 og 60.
Forslag til vedtak:

1. Styret erkjenner ansvar for manglende utbedring av ytterdør og låser.
2. Styret skal umiddelbart sørge for at døren byttes slik at leiligheten er brukbar og brannforskrifter oppfylles.
3. Styret skal utarbeide kompensasjonsordning for perioden leiligheten har vært ubrukelig, minimum fritak for felleskostnader fra januar 2026 til døren er byttet.
4. Styret skal dokumentere at brannkrav og sikkerhetskrav opprettholdes ved montering av ny dør.

Lovhenvisning:

- Eierseksjonsloven §33: Sameiets ansvar for fellesareal og bygningskropp.
- Eierseksjonsloven §57: Styrets plikt til forsvarlig forvaltning og lik behandling av seksjonseiere.
- Eierseksjonsloven §60: Styrets plikt til å handle innenfor sitt mandat.
- Eierseksjonsloven §43: Seksjonseiers rett til å fremme saker til årsmøtet.

Jeg ber om skriftlig bekreftelse innen 24 timer på at denne saken registreres til behandling på årsmøtet.

Styrets tilsvar:
Viser til din henvendelse med forespørsel om at sameiet skal erstatte ødelagt lås i inngangsdøren til din seksjon.

Styret har vurdert saken i henhold til gjeldende lovverk og sameiets vedtekter, og har kommet frem til at vi ikke kan imøtekomme kravet.

Begrunnelse:
Etter eierseksjonsloven § 32 påligger det den enkelte seksjonseier å vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre. Dette vedlikeholdsansvaret omfatter blant annet inngangsdørens innside, samt tekniske installasjoner som låser og dørvridere.

Sameiets vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 33 er begrenset til fellesarealer, utvendige flater og bygningskroppen. Selv om inngangsdøren vender ut mot fellesareal, regnes selve låsmekanismen til den enkelte leilighet som en del av seksjonseierens interne vedlikeholdsansvar.

Ettersom styret etter eierseksjonsloven § 60 plikter å forvalte sameiets fellesmidler i tråd med loven, har vi ikke mandat til å dekke kostnader som rettslig sett er den enkelte seksjonseiers private ansvar.

Vi anbefaler at du kontakter en låsesmed for utbedring. Sameiet benytter et spesifikt systemlåssystem, ber vi om at du benytter Certego for å sikre at ny lås er kompatibel med systemet.

Låsen faller inn under den enkeltes vedlikeholdsansvar.

SAK 23	SPØRSMÅL VEDRØRENDE SIKKERHETSNIVÅ OG VALGFRIHET VED DØRBYTTE (SWEDOOR S6)
Forslagsstiller:	Rolf Haug
Flertallskrav:	Alminnelig flertall

Re: Emne: Spørsmål vedrørende sikkerhetsnivå og valgfrihet ved dørbytte (Swedoor S6)

Fra: post@haugsbilsalg.no

Til: ullernparken@styremail.no, rise@enqvist.no, post@enqvist.no

Dato: 03:36 11.02.2026

Vedlegg:

Emne: SV: Vedrørende låsløsning - Sak nr. 7 fastholdes til årsmøtebehandling

Jeg konstaterer at styret forsøker å definere saken som "ferdig behandlet". Jeg vil minne styret og forretningsfører om at i henhold til **eierseksjonsloven § 41** ligger myndigheten til å avgjøre årsmøtesaker hos sameierne i plenum, ikke hos styret alene.
Styrets henvisning til § 58 om "**særfordeler**" er juridisk skivebom. Jeg ber ikke om en individuell oppgradering, men stiller spørsmål ved styrets beslutning om å installere utdaterte låskasser med rett bolt i sikkerhetsdører (S6) som er konstruert for hakebolt. Dette svekker innbruddssikringen for **alle** seksjonseierne og er en uforsvarlig bruk av fellesmidler.

Siden styret nekter å redegjøre for det tekniske valget og informasjonsplikten i forkant, fastholdes **Sak nr. 7** i sin helhet. Dersom styret forsøker å utelate saken fra innkallingen, vil dette bli fulgt opp rettslig som en vesentlig **saksbehandlingsfeil.**

Vennlig hilsen
Rolf Haug
900 88 888

ons. 11. feb. 2026 kl. 14:35 skrev Styret i Ullernparken Boligsameie <ullernparken@styremail.no>:

> Hei,
>
> Styret viser til din henvendelse vedrørende låsløsning i forbindelse med det pågående dørprosjektet.
> Tiltaket gjelder utskifting av dører av hensyn til brann- og sikkerhetskrav.
> Gjennomføringen av prosjektet, herunder valg av standard dørleveranse, ligger innenfor styrets forvaltningsansvar etter eierseksjonsloven §§ 57 og 58. Prosjektet er kontrahert og under gjennomføring.

Den valgte dørløsningen tilfredsstiller gjeldende krav etter byggteknisk forskrift (TEK17 og er valgt som en forsvarlig og varig standardløsning, basert på regelverkskrav, teknisk funksjon og kostnadshensyn. Leveransen skjer i henhold til inngått kontrakt.

Prosjektet omfatter ikke etablering av nytt låssystem. Eksisterende lås/låssylinder monteres i ny dør.
Etter eierseksjonsloven § 58 tredje ledd kan styret ikke treffe beslutninger som er egnet ti å gi enkelte seksjonseiere særfordeler på andre seksjonseieres bekostning. Styret kan derfor ikke åpne for individuelle tilpasninger innenfor den kontraherte leveransen.

Eventuell oppgradering eller bytte av lås skjer etter seksjonseiers eget ønske og for egen regning, og inngår ikke i sameiets leveranse eller kostnadsansvar.

Styret anser saken som ferdig behandlet.

Med vennlig hilsen
Styret
Ullernparken Boligsameie

Fra: Rolf Haug <post@haugsbilsalg.no>

Sendt: mandag, 09 februar 2026 22:02
Til: Styret i Ullernparken Boligsameie <ullernparken@styremail.no>; Marius Rise <rise@enqvist.no>; <post@enqvist.no>
Emne: Emne: Spørsmål vedrørende sikkerhetsnivå og valgfrihet ved dørbytte (Swedoor S6)

Til Styret Ullern Parken Boligsameie
Kopi: Forretningsfører Marius Rise / Enqvist.
Dato:09.02.2026

Emne: Spørsmål vedrørende sikkerhetsnivå og valgfrihet ved dørbytte (Swedoor S6)

Jeg har i dag, sammen med vaktmester, besiktiget og målt de nye låskassene som er installert i våre nye**Swedoor S6-sikkerhetsdører.**
Etter gjennomgangen sitter jeg igjen med to prinsipielle spørsmål til styret:**Sikkerhetsstandard:**Det er installert en TrioVing 5116 som dagliglås. Dette er en låskasse med**rett bolt,**basert på teknologi fra 70/80-tallet. En moderne S6-sikkerhetsdør er konstruert for å ha en**hakebolt**(f. eks. ASSA 410 EVO) som låser dør og karm fysisk sammen. Hvorfor har styret valgt en løsning som svekker dørens tiltenkte innbruddssikring?

Mangel på informasjon og valgfrihet: Hvorfor ble ikke sameierne informert om man valgte en "billigløsning" på selve låsemekanismen?Mange av oss ville gladelig betalt mellomlegget for en moderne oppgradering med hakebolt og FG sikkerhet for egen regning, fremfor å få installert utdatert utstyr i en splitter ny dør.

Jeg ber om en redegjørelse for hvorfor sameierne ble fratatt muligheten til å sikre egen seksjon med tidsmessig utstyr i forbindelse med dette store prosjektet.

Jeg ber styret konkret opplyse hvilke **FG-godkjente låskasser med hakebolt** som er kompatible med disse dørene, for de av oss som ikke ønsker å beholde en utdatert "barnehagelås" som svekker sikkerheten i våre hjem. Er dette en kostnad styret vil ta ansvar for å utbedre, siden informasjonsplikten i forkant er forsømt?

Jeg forventer en grundig redegjørelse som adresserer disse punktene innen 24 timer. Dersom en tilfredsstillende forklaring ikke foreligger innen fristen, vil jeg fremme saken i sin helhet som en formell sak til førstkommende årsmøte (Sak nr. 7).

Vennlig hilsen
Rolf Haug
90088888

Styrets tilsvar:
Styret viser til din henvendelse vedrørende låsløsning i forbindelse med det pågående dørprosjektet.

Tiltaket gjelder utskifting av dører av hensyn til brann- og sikkerhetskrav. Gjennomføringen av prosjektet, herunder valg av standard dørleveranse, ligger innenfor styrets forvaltningsansvar etter eierseksjonsloven §§ 57 og 58. Prosjektet er kontrahert og under gjennomføring.

Den valgte dørløsningen tilfredsstiller gjeldende krav og er valgt som en forsvarlig og varig standardløsning. Leveransen skjer i henhold til inngått kontrakt.

Prosjektet omfatter ikke etablering av nytt låssystem. Eksisterende lås/låssylinder monteres i ny dør.

Etter eierseksjonsloven § 58 tredje ledd kan styret ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte seksjonseiere særfordeler på andre seksjonseieres bekostning. Styret kan derfor ikke åpne for individuelle tilpasninger innenfor den kontraherte leveransen.

Eventuell oppgradering eller bytte av lås skjer etter seksjonseiers eget ønske og for egen regning, og inngår ikke i sameiets leveranse eller kostnadsansvar.

Sak 24 Kritikk av styrets og forretningsførers saksbehandling og brudd på lojalitetsplikten

Forslagsstiller: Rolf Haug
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Emne: Forslag til årsmøtesak nr. 8 - Kritikk av styrets og forretningsførers saksbehandling og brudd på lojalitetsplikten

Fra: post@haugsbilsalg.no

Til: ullernparken@styremail.no, rise@enqvist.no, post@enqvist.no

Dato: 12:30 11.02.2026

Vedlegg:

Til: Styret i Ullernparken Boligsameie

Kopi: Marius Rise (forretningsfører) & Enqvist Boligforvaltning AS

Forslag til årsmøtesak (sak nr. 8)
Emne: Forslag til årsmøtesak nr. 8 - Kritikk av styrets og forretningsførers saksbehandling og brudd på lojalitetsplikten
Forslagsstiller: Rolf Haug
Ullernparken Boligsameie

Dato: 11.02.2026 - **kl 12:30**

Forslag til årsmøtesak

Bakgrunn:

Undertegnede har i perioden 05.01.26 til 28.01.26 sendt inn totalt 6 rettidige saker til årsmøtet. Dokumentasjon viser urovekkende og usaklig forskjellsbehandling i styrets og forretningsførers håndtering av disse.

Emne: Bekreft mottak per sak – resterende årsmøtesaker (sak 2–6)

Til: Styret i Ullernparken Boligsameie - **Sendt søndag 01.02.26 - kl 00:21**
Kopi: Marius Rise (forretningsfører) & Enqvist Boligforvaltning AS

Hei,

Jeg viser til at jeg har sendt inn totalt seks årsmøtesaker innen fristen.

Sak 1, sendt 05.01.2026 kl. 11:53, ble bekreftet i samme tråd 05.01.2026 kl. 14:33, med formuleringen:
«Vi bekrefter mottakelsen av sak til årsmøtet 2026.»

Jeg legger dette til grunn som standard for bekreftelse.

Jeg ber derfor om tilsvarende konkret bekreftelse for de resterende sakene (sak 2–6), som følger:

Sak 2 – sendt 27.01.2026 kl. 22:26
Tittel: *Styrets bruk av advokatbistand og håndtering av konfliktsaker*

Sak 3 – sendt 27.01.2026 kl. 22:45
Tittel: *Styrets plikt til å svare og behandle innmeldte saker*

Sak 4 – sendt 27.01.2026 kl. 23:36
Tittel: *Oppfølging – bekreftelse på årsmøtesak og krav til montering av ny dør og låser*

Sak 5 – sendt 27.01.2026 kl. 23:54
Tittel: *Manglende utbedring av ytterdør og akutt sikkerhetsrisiko*

Sak 6 – sendt 28.01.2026 kl. 00:09
Tittel: *Manglende utbedring av ytterdør, brannfare og kompensasjon*

Dette gjelder kun mottak.

Takk for kort og konkret bekreftelse (innen 48 timer).

Med vennlig hilsen

Rolf Haug

Korrigering feil e-post til Rise. Sent søndag, 01.02.26, kl. 00:37
NB – adressat korrigert: E-posten under ble først sendt uten korrekt adresse til forretningsfører. Marius Rise er nå lagt til. Innholdet er uendret.
Vennligst bekreft **mottak per sak (2–6)** i **denne tråden**, én linje per sak, med samme formulering som for sak 1.

- **Nye forhold (Sak 7 og 8)**
- **Sak 7:** sendt 10.02.26 kl. 22:16
- Emne: Manglende sikkerhetsstandard ved dørbytte (Swedoor S6)

- **Sak 8:** sendt 11.02.26 - **kl 12:30**
- Forslag til årsmøtesak nr. 8 - Kritikk av styrets og forretningsførers saksbehandling og brudd på lojalitetsplikten

Presedens: Ved innsending av sak 1 (05.01) ble mottak bekreftet omgående. Forretningsfører Marius Rise presiserte skriftlig 06.01 at styrets bekreftelse var både *"nødvendig"* og *"tilstrekkelig"*.

Bevisst trenering: Ved innsending av Sak 2-6 har styreleder og forretningsfører nektet å gi samme konkrete bekreftelse på at hver enkelt sak er mottatt og registrert, til tross for gjentatte høflige purringer.

Vedrørende saksbehandling og lovkrav:

I henhold til eierseksjonsloven § 43 andre ledd, har enhver seksjonseier rett til å begjære at tingretten innkaller til årsmøtet dersom lovens krav til innkalling og behandling av rettidige saker ikke overholdes. Undertegnede legger til grunn at styret og forretningsfører unngår slike saksbehandlingsfeil, slik at sameiet sparer unødige felleskostnader knyttet til rettslig bistand eller behovet for å holde årsmøtet på nytt.

Manglende dialog: Forretningsfører har gjort seg utilgjengelig per telefon (7 ubesvarte anrop 03.02) og nekter å besvare enkle forespørsler om mottakskvittering. Dette skaper en uakseptabel usikkerhet rundt årsmøtets lovlige gjennomføring og bryter med styrets lojalitetsplikt overfor seksjonseierne.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet konstaterer at styret og forretningsfører har utøvd saklig forskjellsbehandling og brutt god forretningsskikk ved å nekte bekreftelse på mottak av rettidige årsmøtesaker.

2. Årsmøtet instruerer styret til å følge objektive saksbehandlingsregler i tråd med eierseksjonsloven § 43.

Styrets tilsvar:
Styret har mottatt sakene og tatt dem inn i innkallingen.

SAK 25	KRAV OM KOMPENSASJON FOR BRUKSBORTFALL, BRUDD PÅ SIKKERHETSFORSKRIFTER OG STYRETS OPPTREDEN I OND TRO
Forslagsstiller:	Rolf Haug
Flertallskrav:	Alminnelig flertall

Emne: Krav om kompensasjon for bruksbortfall, brudd på sikkerhetsforskrifter og styrets opptreden i ond tro.

Fra: post@haugsbilsalg.no

Til: ullernparken@styremail.no, rise@enqvist.no, post@enqvist.no

Dato: 10:45 12.02.2026

Vedlegg:
2026-01-27_152015 DÅ‚rapport.pdf (2016Kb)

Til: Styret i Ullernparken Boligsameie

Kopi: Marius Rise (forretningsfører) & Enqvist Boligforvaltning AS

Forslag til årsmøtesak (sak nr. 9)
Emne: Krav om kompensasjon for bruksbortfall, brudd på sikkerhetsforskrifter og styrets opptreden **i ond tro.**
Forslagsstiller: Rolf Haug
Ullernparken Boligsameie

Dato: 12.02.2026 - **kl 10:45**

Bakgrunn:

Undertegnede har siden 16.01.2026 vært forhindret fra å bruke egen seksjon på grunn av total låssvikt i en dør som beviselig har vært en **brannfelle siden 28.01.2025** (jf. vedlagte rapport fra fagmann Tom Arild). Styret har i hele **380 dager** (per 12.02.26) prioritert utskifting av titalls andre dører, mens en dokumentert sikkerhetsrisiko i fjerde etasje bevisst er ignorert. Dette utgjør en grov uaktsomhet i forvaltningen av liv og helse.

Styret ga undertegnede en skriftlig lovnad 22.01.26 om at døren skulle **prioriteres.** Fakta viser at undertegnede er plassert som **nr 214 av 218** på

monteringslisten med dato 12.03.26. Dette dokumenterer at styret opptrer i **ond tro** og utøver bevisst sanksjonering/trakassering av en seksjonseier ved å forlenge utestengelse fra egen bolig.

Til tross for at leiligheten er gjort utilgjengelig, har undertegnede betalt felleskostnader (ca. 3350 kr/mnd) punktlig. Styrets ignorering av bruksretten etter eierseksjonsloven § 31 og brudd på lojalitetsplikten medfører et betydelig erstatningsansvar. Et krav på **30 000 kr** i kompensasjon er rimelig, da sameiet ville pådratt seg hotellkostnader over 100 000 kr dersom undertegnede ikke hadde hatt en alternativ bolig tilgjengelig.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet konstaterer at styret har opptrådt i **ond tro** ved å gi falske lovnader om prioritering og bevisst nedprioriterte en varslet brannfelle i **380 dager.**

2. Sameiet skal utbetale en kompensasjon på **30 000 kr** til Rolf Haug for totalt bruksbortfall, ulovlig utestengelse og dokumentert sikkerhetsrisiko i perioden 16.01.26 til 12.03.26

3. Kostnaden for kompensasjonen **bør ikke** belastes fellesskapet som en generell utgift, men søkes dekket gjennom styrets ansvarsforsikring eller personlige ansvar for styremedlemmene grunnet dokumentert grov uaktsomhet jf. eierseksjonsloven § 60.

Jeg viser til at jeg har sendt inn totalt **9** årsmøtesaker innen fristen.

Sak 1, sendt 05.01.2026 kl. 11:53, ble bekreftet i samme tråd 05.01.2026 kl. 14:33, med formuleringen:
«Vi bekrefter mottakelsen av sak til årsmøtet 2026.»

Jeg legger dette til grunn som standard for bekreftelse.

Jeg ber derfor om tilsvarende konkret bekreftelse for de resterende sakene (sak 2–9), som følger: Innen 12 timer.

Sak 2 – sendt 27.01.2026 kl. 22:26
Tittel: *Styrets bruk av advokatbistand og håndtering av konfliktsaker*

Sak 3 – sendt 27.01.2026 kl. 22:45
Tittel: *Styrets plikt til å svare og behandle innmeldte saker*

Sak 4 – sendt 27.01.2026 kl. 23:36
Tittel: *Oppfølging – bekreftelse på årsmøtesak og krav til montering av ny dør og låser*

Sak 5 – sendt 27.01.2026 kl. 23:54
Tittel: *Manglende utbedring av ytterdør og akutt sikkerhetsrisiko*

Sak 6 – sendt 28.01.2026 kl. 00:09
Tittel: *Manglende utbedring av ytterdør, brannfare og kompensasjon*

- **Sak 7:** sendt 10.02.26 kl. 22:16
- Emne: Manglende sikkerhetsstandard ved dørbytte (Swedoor S6)

- **Sak 8:** sendt 11.02.26 - **kl 12:30**
- Forslag til årsmøtesak nr. 8 - Kritikk av styrets og forretningsførers saksbehandling og brudd på lojalitetsplikten

- **Sak 9:** 12.02.26 - **kl 10:45**
- Emne: Krav om kompensasjon for bruksbortfall, brudd på sikkerhetsforskrifter og styrets opptreden i **ond tro.**

I henhold til eierseksjonsloven § 43 andre ledd, har enhver seksjonseier rett til å begjære at tingretten innkaller til årsmøtet dersom lovens krav til innkalling og behandling av rettidige saker ikke overholdes. Undertegnede legger til grunn at styret og forretningsfører unngår slike saksbehandlingsfeil, slik at sameiet sparer unødige felleskostnader knyttet til rettslig bistand eller behovet for å holde årsmøtet på nytt.

Vennlig hilsen
Rolf Haug
900 88888

Styrets tilsvar:
Styret ser ikke at det er noe grunnlag for dette.

SAK 26 BUDSJETT 2026

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som viser et overskudd på kr 1.676.780. Etter avdrag av sameiets lån og avsetning til vedlikeholdsfond, viser budsjettet et likviditetsunderskudd på kr 294.252.

Andel felleskostnader ble justert med 5% fra 1. mars 2026. Budsjettet forutsetter ingen ytterligere økning i andel felleskostnader i 2026.

Budsjettet er vedlagt på neste side.

BUDSJETT 2026		
ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE		
	Budsjett 2026	**Regnskap 2025**
DRIFTSINNTEKTER		
Felleskostnader	12 106 000	11 511 532
Innbetaling til vedlikeholdsfond	1 096 032	1 096 032
Andre inntekter	688 448	1 377 039
Sum driftsinntekter	**13 890 480**	**13 984 603**
DRIFTSKOSTNADER		
Styrehonorar	420 000	420 000
Andre personalkostnader	897 000	882 920
Kommunale avgifter	1 965 000	1 898 470
Vedlikehold	2 190 000	8 069 729
Driftskostnader	3 060 000	3 111 047
Honorarer	786 700	901 400
Forsikring	900 000	846 869
Andre kostnader	120 000	95 164
Sum driftskostnader	**10 338 700**	**16 225 599**
Driftsresultat	**3 551 780**	**-2 240 996**
FINANSRESULTAT		
Finansinntekter	200 000	612 390
Finanskostnader	2 075 000	2 004 970
Netto finansresultat	**-1 875 000**	**-1 392 580**
Årets resultat	**1 676 780**	**-3 633 576**
Avdrag lån	875 000	745 777
Avsetning vedlikeholdsfond	1 096 032	1 096 032
Likviditetsunderskudd	**-294 252**	**-5 475 385**

SAK 27 VALG

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.

Vedtektene fastsetter at styret skal består av 5 medlemmer, inkludert styreleder. Det skal/kan også velges 2 varamedlemmer.

A1. Valg av styre- og vararepresentanter

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Jeanette Ajer	Ullern Allé 125	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Hassan Azouagh	Ullern Allé 131	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Dorothy Sutherland Olsen	Ullern Allé 121	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Per William Lohne	Ullern Allé 89	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Trude Berg Urholt	Ullern Allé 125	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem	Magdalene Urbanik	Ullern Allé 93	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem	Are Duus Carlsen	Ullern Allé 115	valgt for 2 år i 2025

VEDLEGG FRA VALGKOMITÉEN:

BEGRUNNELSE OG PRESENTASJON AV KANDIDATER 2026
I år er det flere medlemmer av styret inkludert styrets leder som ikke stiller til gjenvalg. Valgkomiteen har dermed hatt en stor oppgave med å innhente og vurdere en rekke aktuelle kandidater til å fylle de ulike vervene. Da vårt boligsameie de siste årene har vært noe preget av ulike meninger og grupperinger i forbindelse med prosjekter og drift, er dette en mulighet for å etablere et nytt og nøytralt styre, som objektivt og upartisk kan stake ut en ny samlende kurs for alle beboere. I den forbindelse har det kommet innspill om at blant annet en ekstern styreleder kan være fornuftig.

Valgkomiteen foreslår å engasjere en profesjonell styreleder for å sikre faglig trygghet, objektivitet og profesjonell fremdrift i sameiets prosjekter. Samtidig ønsker valgkomiteen å understreke viktigheten av en bred representasjon i styret, der ulik erfaring og kompetanse utfyller hverandre til det beste for fellesskapet. Vi har lagt vekt på å finne kandidater som kombinerer kritisk tenkning,

legger vekt på god kommunikasjon og økonomisk kontroll med en sterk evne til å lytte og hente inn kompetanse fra sameierne. Samlet sett mener vi dette teamet representerer den perfekte balansen mellom fornyelse og kontinuitet. De deler en felles visjon om et transparent og løsningsorientert styre som setter beboernes interesser, god samhandling og kommunikasjon i sentrum.

Et styre i et norsk boligsameie må være valgt av sameierne på generalforsamlingen og bestå av minst tre medlemmer, hvorav leder velges særskilt, for å være rettslig gyldig. Siden det siste gjenværende styremedlemmet også har besluttet å trekke seg fra sitt verv, har vi dessverre, til tross for betydelig innsats, ikke lykkes med å finne kandidater til alle ledige verv i et styre som skal erstattes i sin helhet. Vi er imidlertid glade for å kunne foreslå tre kvalifiserte og erfarne styrekandidater samt en styreleder, slik at det kan velges et funksjonsdyktig styre. Den siste ledige plassen kan eventuelt fylles ved benkeforslag under årsmøtet.

Presentasjon og forslag av ekstern styreleder
Valgkomiteen har vurdert flere kandidater til rollen som styreleder. Etter konkrete innspill og anbefaling om ekstern styreleder og en grundig intervjurunde med Philip Monsen har vi landet på at han er rett person til rollen som styreleder i vårt boligsameie. Det er i prosessen også innhentet og gjennomgått svært gode referanser.

Philip Monsen er i dag profesjonell styreleder i syv boligsameier i Bærum og har arbeidet med dette som fulltidsjobb i flere år. Han har bred erfaring med styrearbeid i boligsameier, herunder håndtering av kontrakter, regnskap og budsjett. Philip Monsen legger vekt på samarbeid, åpenhet og god informasjonsflyt, og har et tydelig fokus på at han arbeider på vegne av alle sameierne. Om han blir valgt vil han også sørge for at sameiet får en kommunikasjonsplattform som legger til rette for god dialog og informasjon mellom styret og beboere. Han har ingen tilknytning til vårt sameie i dag. Han kjente verken til sameiet, noen beboere eller samarbeidspartnere før valgkomiteen kontaktet ham.

Philip bor i nærområdet, med kun 10 minutters kjøring til vårt sameie, og er dermed lett tilgjengelig ved behov. Kostnaden for ekstern styreleder ligger godt innenfor det sameiet samlet sett har vedtatt som styrehonorar de siste årene. Det er dermed ikke nødvendigvis nødvendig med noen større økning på denne posten. Ordinært honorar til styremedlemmene vedtas på ordinært årsmøte i 2027, honoraret til ekstern styreleder vedtas på årsmøte 2026.

Noen få dager etter innkallingen til årsmøtet vil valgkomiteen sende ut en mer utfyllende presentasjon av Philip Monsen der hans erfaring og formelle kompetanse i form av CV vil være vedlagt.

Presentasjon og forslag av styremedlemmer

Magdalena Urbanik studerer eiendomsmegling, økonomi og jus og hun skal begynne som eiendomsmegler fullmektig til sommeren. Hun er for tiden varamedlem i styret, og har hatt ansvar for styrets forsikringer. Hun er opptatt av god kommunikasjon mellom styret og beboerne, og mener det er viktig å finne en god balanse der ulike meninger får komme frem. Hun beskriver seg selv som en «doer» som ikke er redd for å ta ansvar og påta seg oppgaver. Hun er for åpenhet og at beboerne skal få innsyn der det er mulig, og jobber for beboernes interesser. Magdalena ser et tydelig behov for en felles kommunikasjonsplattform for å styrke samhandlingen i sameiet.

Rolf Blikstad Hodt er utdannet siviløkonom, og har lang erfaring med å etablere og drive egne bedrifter i Oslo og innlandet. Først og fremst selskaper innenfor design og kommunikasjonsbransjen. Typisk mellomstore selskaper med ca 20-50 ansatte. I disse selskapene har han omfattende erfaring som daglig leder, men også fra styrearbeid. Som styreleder og styremedlem for et titalls ulike selskaper gjennom ca 30 år.

Rolf satt også en periode i styret/International Board for TBWA Europe som var et ledende, internasjonalt reklamebyrå på 90-tallet. Fra 1992-1995 var han også styreleder i et sameie i Jacob Aals gate 38 hvor de blant annet gjennomførte et omfattende arbeid med oppussing av alle fasader etc. Fra 2019-2026 har han vært styreleder i sameiet Øvre Ullern terrasse 3. Med sin bakgrunn er han en god sparringspartner for en ny styreleder, og har mye erfaring fra de fleste områder innenfor det å forvalte et sameie. Både som økonom, men også med en god del teknisk erfaring fra løpende drift.

Cecilie Brewer er utdannet fysioterapeut/akupunktør og har blant annet tidligere styreerfaring fra fysioterapiforeningen og har vært styreleder i Generallunden i fire år, samt vært med på rehabiliteringsprosjekter. Hun er løsningsorientert og opptatt av å lytte til innspill fra beboerne. Etter å ha lyttet til beboerne, er hun ikke redd for å fremme de standpunktene hun mener er riktige for fellesskapets beste. Hun ser blant annet for seg bedre digitale løsninger for informasjonsdeling og kommunikasjon. Hun legger stor vekt på åpen og god dialog med beboerne.

Innstilling fra valgkomitéen:

Valgkomiteen innstiller følgende til styret:

- Til vervet som styreleder for 2 år: Philip Schanke Monsen (ekstern styreleder).
- Til vervet som styremedlem for 2 år: Magdalen Urbanik.
- Til vervet som styremedlem for 2 år: Rolf Blikstad Hodt.
- Til vervet som styremedlem for 2 år: Cecilie Brewer.

A2. Honorar for ekstern styreleder (kondisjonelt vedtak)

Forslagsstiller: Valgkomitéen

Forslag til vedtak:
Dersom Carl Philip Schanke Monsen velges som ekstern styreleder for perioden 2026–2028, vedtar årsmøtet at:

1. Honorar for vervet som ekstern styreleder settes til kr 350 000 per år.
2. Honoraret utbetales forskuddsvis kvartalsvis.
3. Honoraret budsjetteres som en egen, separat post i sameiets budsjett for 2026 og påfølgende år.

Begrunnelse:
Valgkomiteen har innstilt en ekstern, profesjonell styreleder for å sikre profesjonalitet, bedre

kommunikasjon og effektiv drift i sameiet. Et honorar på kr 350 000 ligger i tråd med nivået i tilsvarende sameier med lignende størrelse og utfordringer. Det samlede kostnadsnivået for styret som helhet kommer til å ligge på omtrent samme nivå som de foregående årene. Samtidig vil den økte profesjonaliteten og effektiviteten som en dedikert ekstern styreleder bringer med seg, gi betydelige potensielle besparelser gjennom bedre prosjektstyring, færre feil, raskere beslutninger og redusert behov for eksterne konsulenttjenester.

Dette vedtaket er kondisjonelt knyttet til valget av Philip Schanke Monsen som ekstern styreleder, slik at det kun trer i kraft dersom han velges. Se for øvrig valgkomiteens vedlegg „Begrunnelse og presentasjon av kandidater 2026“ for nærmere begrunnelse og kandidatpresentasjon.

Med vennlig hilsen
Valgkomiteen
Pia Falck-Ytter
Signe Thoresen

B. Valg av valgkomité

Valgkomitéen har i perioden bestått av:

Signee Thoresen	valgt for 2 år i 2024
Pia Falck-Ytter	valgt for 2 år i 2024
Marie-Louise Boserup Jensen	valgt for 2 år i 2024

Alle valgkomitéens medlemmer er på valg i det ordinære årsmøtet.

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

Årsmøtedato
Sett inn dato

Navn på seksjonseier (e)	**Seksjonsnummer**
Navn	Seksjonsnummer

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

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

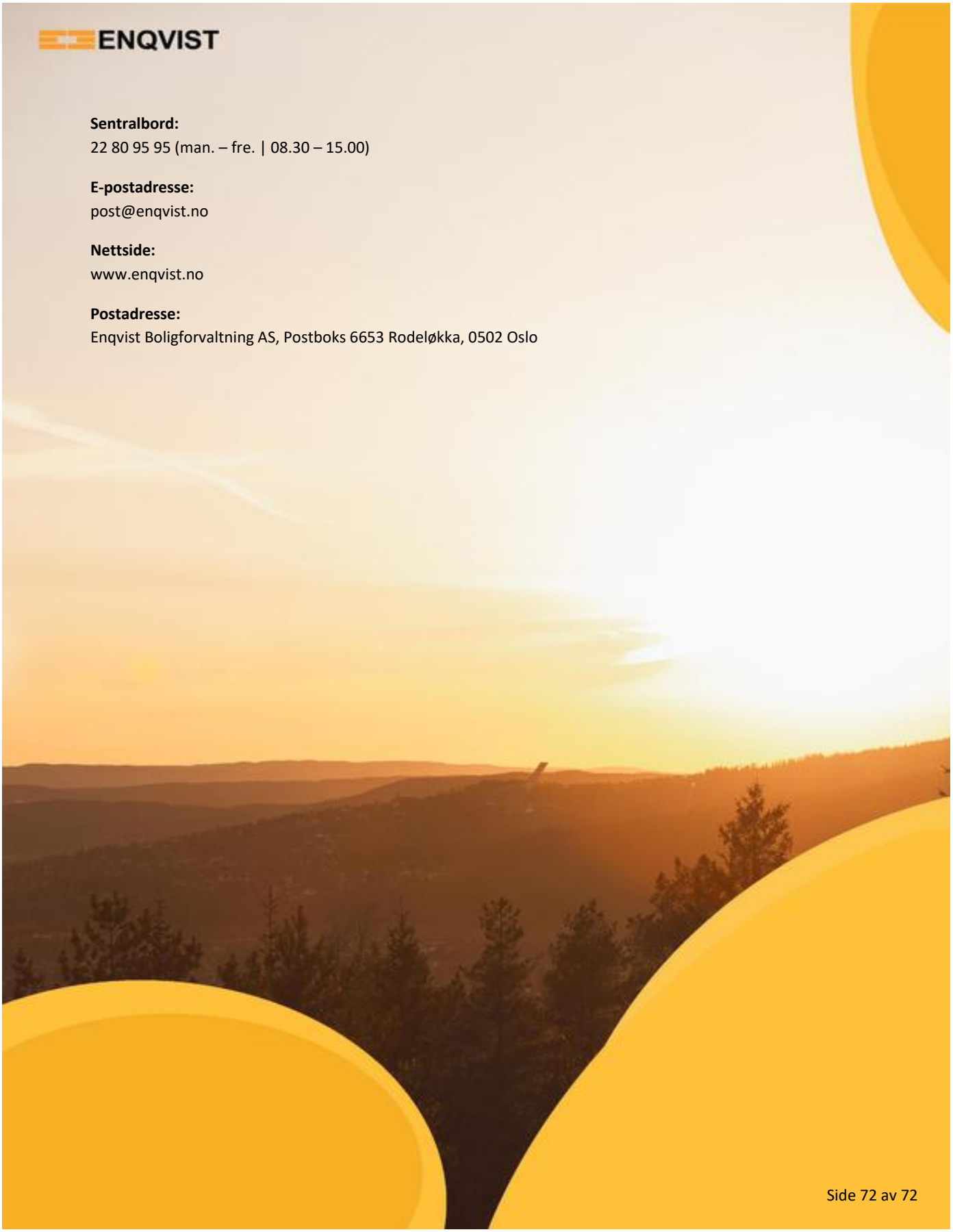
Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

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

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.



Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

Ullernparken Boligsameie

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Ullernparken Boligsameie
Tid: 25. mars 2026, klokken 18:00
Sted: Lilleaker Skole, Lilleakerveien 49

Konstituering

- 126 seksjoner var fremmøtt, herav 54 ved fullmektig. Fullmakter ble godkjent uten merknader. I tillegg møtte forretningsfører Marius Rise fra Enqvist Boligforvaltning AS og Harald Sjaastad fra Rime Advokater AS.
- Harald Sjaastad ble valgt som møteleder og Marius Rise ble valgt som protokollfører.
- Innkallingen ble godkjent uten merknader. Møteleder forslo følgende endringer i sakslisten: Sak 26 og 27 flyttes fram i sakslisten slik at disse kan bli behandlet i tide før møtet må avsluttes klokken 21.00. For øvrig følges saklistens rekkefølge på saken. Årsmøtet godkjente møteleders forslag til endring av sakslisten. Sakslisten ble godkjent
- Steinar Hamdahl ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Lukas Hillebrand, Magdalena Urbanik, Dag Mosvold og Ann Kristin Lågøen ble valgt til tellekorps.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Det ble fremmet et ønske om at årsrapporten i fremtiden omtaler boligmassens fremtidige vedlikeholdsbehov og tilhørende kostnader.

   Styrets årsrapport ble tatt til etterretning.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Det ble fremmet et ønske om at vedlikeholdsfondet føres på egen linje i balansen som egenkapital.

   Regnskapet, som viser et underskudd på kr 3.633.576 og en negativ egenkapital på kr 16.584.218, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 420.000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Vedtektsendring: §12 Årsmøtets vedtak**
   Saken falt mot 54 stemmer. 30 stemte for forslaget.

5. **Tillegg til husordensregler**
   Årsmøtet vedtok et nytt punkt om vannkran på terrassen i sameiets husordensregler. Ingen stemte mot saken.

   Følgende tillegges dermed husordensreglene som et nytt punkt:
   «**Vannkran på terrassen**
   Seksjonseier kan søke om å etablere vannkran på terrassen. Seksjonseier må selv dekke kostnadene ved etablering av utekran. Arbeidet må utføres av autorisert rørlegger.

   Seksjonseier er forpliktet til å utføre forsvarlig vedlikehold av innretningen som er montert/ bygget på fellesareal. Seksjonseier er selv ansvarlig for mulige skader på egen eller andres bruksenhet eller fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

   Ved salg av seksjonen må dette ansvaret, som pålegges seksjonen, opplyses til kjøper.»

6. **Fasaderehabilitering**
   Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Årsmøtet vedtok at styret skal igangsette prosess for fasaderehabilitering i henhold til betongrapport fasader fra OPAK. Styret skal i tillegg utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan. Ingen stemte mot forslaget.

7. **Etablering av sykkelbod utenfor blokk 6 (99-103)**
   Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Saken falt mot 55 stemmer. 50 stemte for forslaget.

8. **Vedtektsendring: §7 Styret**
   Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Saken falt mot 71 stemmer. 28 stemte for forslaget.

9. **Fasader**
   Det ble fremmet forslag om å utsette behandling av sak 9, til etter at sak 13 er behandlet. Forslagsstiller var enig forslaget. Behandling av saken utsatt.

10. **Anleggets tilstand og sameiets økonomi**
    Forslagsstiller trakk saken.

11. **Intern kommunikasjon i sameiet**
    Forslagsstiller trakk saken.

12. **Avskaffe registrering på gjesteparkering**
    Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Saken falt mot 78 stemmer. 28 stemte for saken.

13. Gavlveggene. Utskifting av steni-platene. Erstatningskrav.
Saken ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Saken falt mot 61 stemmer. 49 stemte for forslaget.

I samsvar med vedtatt endring av rekkefølgen av saker i sakslisten innledningsvis ved konstitueringen, ble sak 26 og 27 umiddelbart tatt opp til behandling etter at sak 13 var ferdig behandlet.

26. Budsjett 2026 og andel felleskostnader
Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Det ble fremmet innspill tilknyttet til vedlikeholdsposten i budsjettet.

Budsjettet viser et overskudd på kr 1.676.780 forutsetter ingen økning i felleskostnader, utover økningen på 5% fra 1. mars 2026.

Budsjettet ble tatt til etterretning.

27. Valg

A1. Valg av styre- og vararepresentanter

Valgkomitéens innstilling ble lest opp og ekstern styrelederkandidat presenterte seg selv. Innstillingen ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Det ble fremmet forslag om at avtroppende Jeanette Ajer stilte til kandidat som styreleder for ett år til. Dette stilte hun seg positiv til, men kun frem til avholdelse av et ekstraordinært årsmøte.

Det ble først gjennomført valg av styreleder. Det ble gjennomført skriftlig votering og tellekorpset talte de avgitte stemmene.

Jeanette Ajer for 1 år	53
Philip Schanke Monsen for 2 år	58

Philip Schanke Monsen ble dermed valgt som styreleder for 2 år.

Det ble deretter gjennomført valg på styremedlemmer. Hassan Azouagh ønsket å fratre fra sin rolle som styremedlem og satte dermed sitt verv til disposisjon. Magdalena Urbanik trakk seg som kandidat som styremedlem og ønsket å sitte ut sin periode som varamedlem.

Det skulle dermed velges to styremedlemmer for to år.

Rolf Blikstad Hodt og Ellen Cecilie G. J. Brewer ble valgt som styremedlemmer for 2 år ved akklamasjon.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Philip Schanke Monsen	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Per William Lohne	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Trude Berg Urholt	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Rolf Blikstad Hodt	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Ellen Cecilie G. J. Brewer	Valgt for 2 år i 2026
Varamedlem:	Are Duus Carlsen	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Magdalena Urbanik	Valgt for 2 år i 2025

A2. Honorar for ekstern styreleder (kondisjonalt vedtak)
Årsmøtet vedtok at:

1. Honorar for vervet som ekstern styreleder settes til kr 350.000 per år.
2. Honoraret utbetales forskuddsvis kvartalsvis.
3. Honoraret budsjetteres som en egen, separat post i sameiets budsjett for 2026 og påfølgende år.

Ingen stemte mot forslaget.

A3. Valg av valgkomité
Etter valget består valgkomitéen av:

Valgkomité:	Hans Burkeland	Valgt for 2 år i 2026
Valgkomité:	Tor Graver	Valgt for 2 år i 2026
Valgkomité:	Gjertrud Wauters	Valgt for 2 år i 2026

Møtet ble avbrutt klokken 21:18 etter behandling av sak 13 på grunn av utløpt møtetid.

Årsmøtet besluttet å utsette behandlingen av sak 9 og sak 14-25 til et senere årsmøte.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og signert elektronisk.
Møtet ble avsluttet kl. 21:18.

Lilleaker, 25. mars 2026

Harald Sjaastad
møteleder

Steinar Hamdahl
seksjonseier

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 68 30 40
ØA/LO

KOPI

Oslo, den 16. mai 1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.28/bnr.1031 bl. 6 felt B, Ullern alle 99-101-103, 0381 Oslo 3

Journalnr. 79/4525

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
3.5.84

Bygningens art
Boligblokk

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

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

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

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

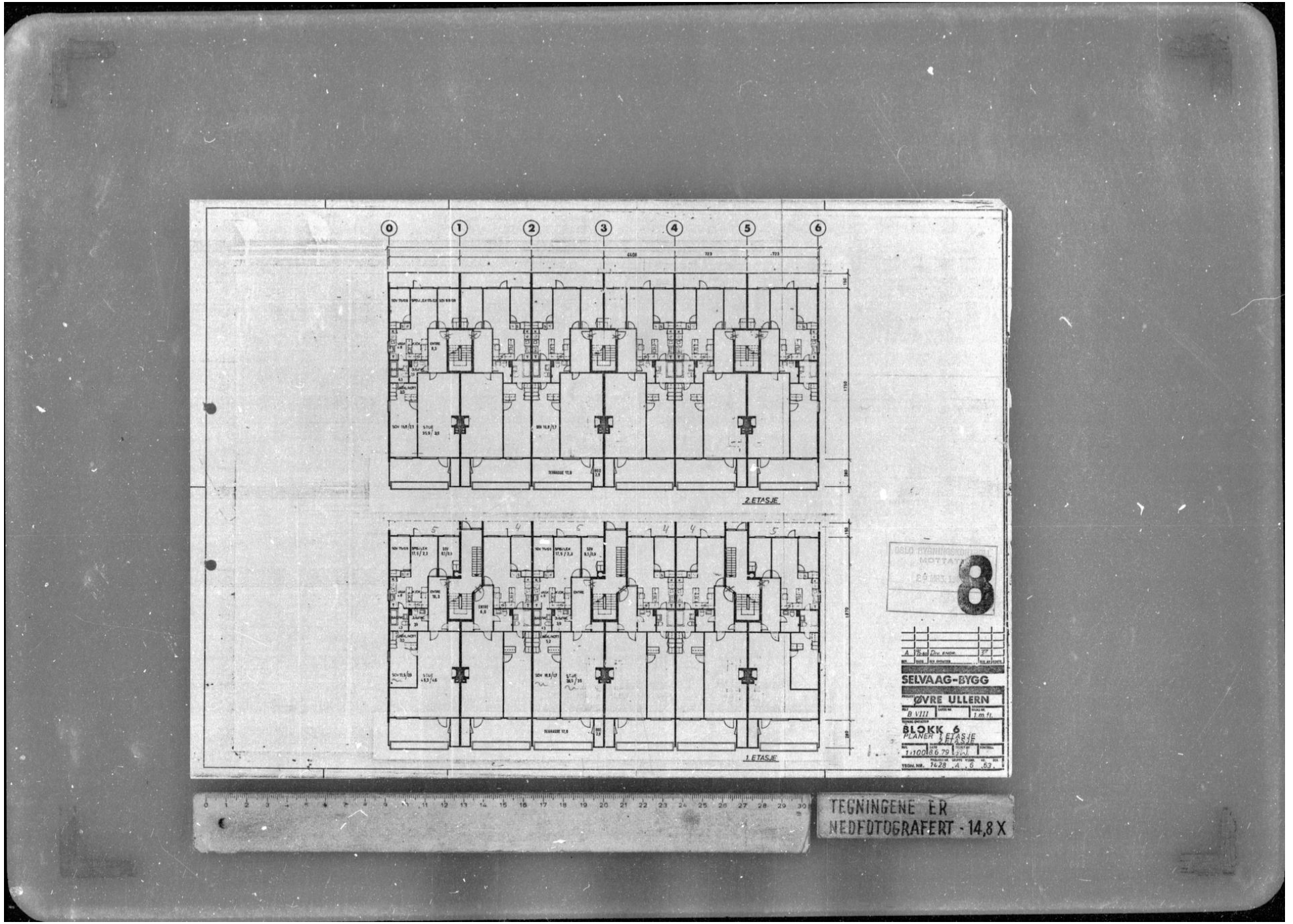
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningssjefen

f.m.
Ø. Andersen

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

Bkj. 615. ANVORD. 3000


0 1 2 3 4 5 6
2 ETASJE
1 ETASJE
8
SELVAAG-BYGG
ØVRE ULLERN
B VIII
1 m fl.
BLOKK 6
PLANER 1 ETASJE
2 ETASJE
1:100 18 6 79
TEGN. NR. 1428 . A . 6 . 63 .
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Plan- og bygningsetaten

Dato: 17.06.2026
Kunde: Lene Solem
Laget for: ada@kjenner.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535095
Deres ref: 9292074

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 28, BNR. 1031.

Vi viser til bestilling av 17.06.2026 for eiendom gnr. 28, bnr. 1031.

GNR. 28 BNR. 1031

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.01.1981.

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

41287 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

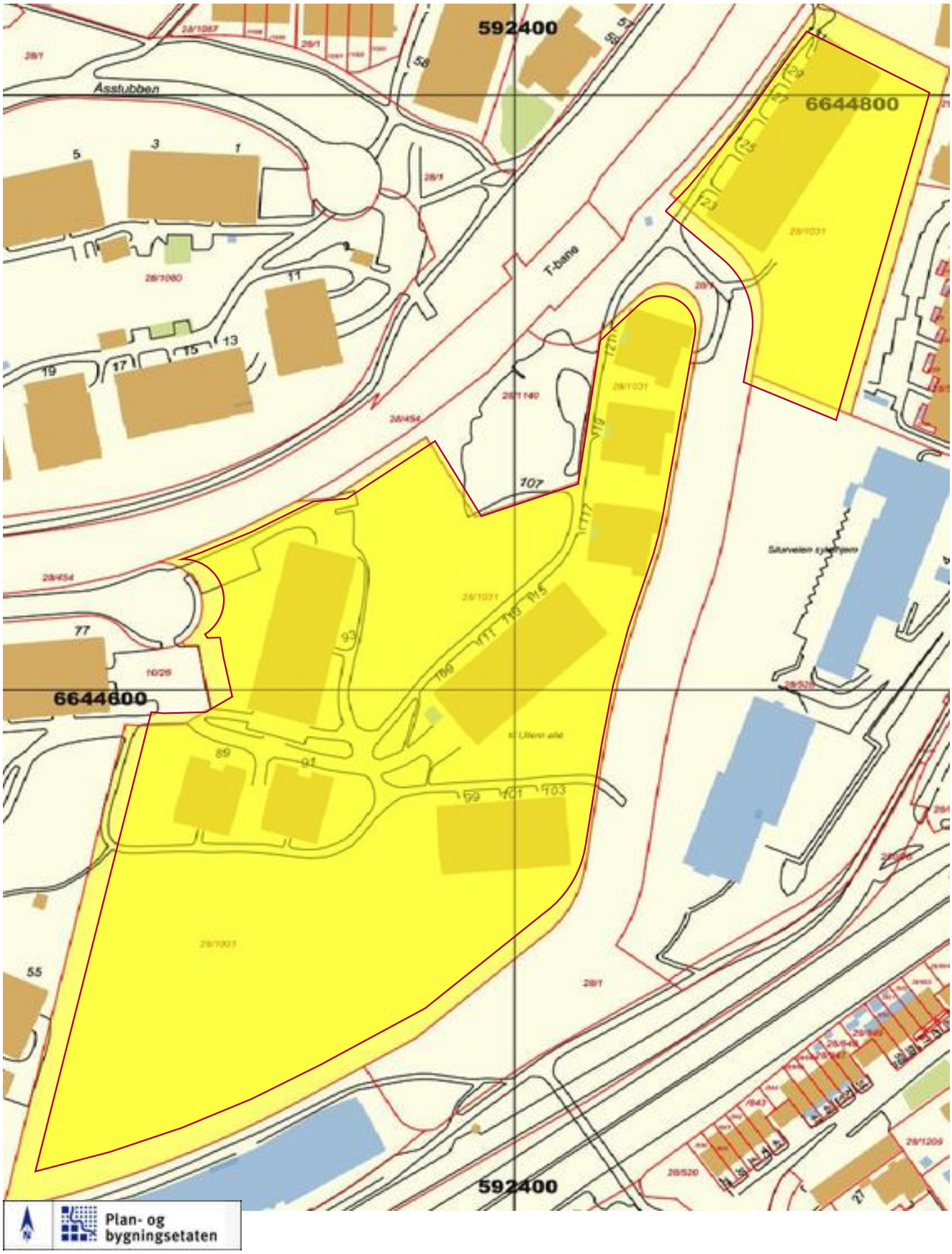
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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


592400
6644800
Asshubben
T-bane
6644600
592400
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5058
13.11.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en omtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

Oslo

S-2321

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 10/ m.fl. og 28/1, 5 m.fl. (feltene A, B, C, D, E OG Q) samt veisystem Øvre Ullern.

Vedtaksdato: 10.05.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801381
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 13982, V060281, 26981, V300181, 5780, 7079, V220179, 27080, 3481, V220493, V131180, 39179, 7982, V280889

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 10, BNR. 26 M. FL. OG GNR. 28, BNR. 1, 5 M. FL., (FELTENE A, B, C, D, E OG Q) SAMT VEISYSTEM ØVRE ULLERN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte område skal nyttes til:
a) 7 byggeområder for boliger med tilhørende anlegg,
b) 4 byggeområder for offentlige bygg (barnehager),
c) byggeområde for offentlige bygg (barneskole, ungdomsskole, fritidsklubb),
d) byggeområder for allmennyttige formål - sykehjem,
e) byggeområde for forretning/kontor,
f) 2 byggeområder for industri,
g) 2 spesialområder - bevaring
h) friområde / turvei
i) trafikkområde, (kjørevei og gang/sykkelvei),
j) fellesareal.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse kan behandles skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for det aktuelle området.

§ 4.

Definisjoner: U: $\frac{\text{Brutto gulvflate}}{\text{Brutto grunnflate}}$

Med brutto gulvflate forstås brutto m2 gulv på alle etasjer samt brutto m2 boligflate på kjeller og loft. Etasje defineres som i byggeforskriftene. Eventuell underetasje er inkludert i maks. antall etasjer. "Underetasje" skal bety etasje hvor terrenget på en eller flere sider, i en lengde tilsvarende lengste fasade eller mer, dekker minst to tredjedeler av veggen regnet fra overkant gulv til sokkelhøyde i overliggende etasje.

Boligområdet A II kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad 0,5.

Boligområdene B II, B IV og E I kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad 0,6.

Boligområde B VIII kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer og med maksimal utnyttelsesgrad 0,55.

Boligområde C I kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal u-grad 0,4. Det skal innenfor boligområdene anlegges lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for de enkelte boligområder.

Parkeringsanlegg for min. 1 bil pr. leilighet legges under bebyggelsen og under terreng. I tillegg skal det anlegges 0,2 gjesteparkeringsplass pr. bolig. Disse kan anlegges på terreng. Bebyggelsesplan skal vise parkeringsanleggene fullt utbygget og angi hvordan en eventuell trinnvis utbygging kan skje.

Trygdeboliger, boliger for handikappede og andre sosiale boliger, etc. kan innpasses i den vanlige bebyggelsen.

§ 5. I boligområde B IV kan det nærmest øst for senteret oppføres en boligblokk i inntil 5. etasjer.

§ 6. For boligområdene A II, B IV, B VIII, C I og D samt tomt for allmennyttige formål (sykehjem) C II - skal det ved bygging av boligene iverksettes en tilfredsstillende støyskjerming mot Kolsåsbanen og Ullernschausséen. Prinsippene for skjerming fastsettes i bebyggelsesplanene. De regulerte grenser for bebyggelse mot Kolsåsbanen skal forskyves i relasjon til støynivå basert på 55dB (A) utendørs i boligområdet. Eventuell støyskjerming og endring av grense for bebyggelse skal godkjennes av bygningsrådet før byggetillatelse gis.

§ 7. Felt E III, tomt for offentlig bygning - barneskole, tillates bebygget i inntil 2 etasjer, 2000 gulv m2 og maksimal utnyttelsesgrad 0,3.

Felt Q, tomt for offentlig bygning - ungdomsskole, tillates bebygget i inntil 2 etasjer, U-maks. 0,3. Skolehage kan innpasses.

§ 8. Felt A I, tomt for offentlig bygning - fritidsklubb kan tillates bebygget i inntil 2 etasjer og 500 gulvm2. Tomtene for offentlig bygning kan inngjerdes etter bygningsrådets godkjennelse.

§ 9. Felt E IV, område for offentlig bebyggelse - telefonsentral, tillates bebygget med inntil 3 u.etasjer og 1.500 gulvm2. U-maks. 0,95.

§ 10. Spesialområde - bevaring. Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan benyttes til "aktivitetshus" (tilhørende anlegg) for planområdet, allmennyttig eller offentlig formål. Eksisterende våningshus og stabbur skal bevares, sidebygning kan rives. Eksisterende våningshus kan gis et eller flere tilbygg i maks. 3 etasjer og maks. 2.500 gulvm2.

§ 11. Tomt for allmennyttig formål (C II) sykehjem, tillates bebygget med bygg på 3.500 gulvm2 og U= 0,35. Gesims må ikke overstige gesims på eksisterende sykehjem på nabotomten nordenfor.

§ 12. Felt B III, byggeområde for forretning/kontor tillates bebygget med inntil 6 etasjer, og 4.500 gulvm2. U-maks. 1,5. I senteret skal innpasses dagligvareforretning og andre nærservicefunksjoner.

§ 13. Byggeområde for kontor, industri: Felt A I tillates bebygget med inntil 3 etasjer og 4,500 gulvm2. U-maks. 0,7.
Felt B VI tillates bebygget i inntil 6 etasjer og 24.500 gulvm2. U-maks. 1,5.

§ 14. Eventuelle anlegg innen friområdene kan bare anlegges etter samlet plan godkjent av bygningsrådet. Disse anleggene må ikke være til hinder for områdets bruk som friområde.
Eksisterende fjøsmur (BIV) og murhvelv (potetkjeller) skal søkes bevart. Restaurering skjer i samråd med byantikvaren.

§ 15. Følgende eiendommer tillates adkomst fra:
Offentlig gang/sykkelvei:
- vei vest for Vækerøveien

Nord for Lilleakerveien:	10/608, 18, 270, 163, 107, 48, 149, 39.
Syd for Lilleakerveien:	10/885, 886, 887, 888, 731, 73, 893, 34, 32, 37, 175, 176, 160, 858-872, 800,897, 898.
- Vei nord for Kolsåsbanen: (Åsjordet)	28/471, 771, 645, 470.
- Sportsveien:	10/232, 233, 234, 235, 237, 783, 263, 492
- Åsbakken:	28/225, 233, 231, 222, 229, 232, 228, 227 og 226.

Felles avkjørsler:

Felles avkjørsel fra Bærumsveien:	10/180, 179, 178.
Felles avkjørsel fra Bjørnslettveien:	10/311, 310, 309, 304, 306, 774, 303, 308, 307, 390, 391, 312.
Felles avkjørsel fra Hoffsjef Løvenskioldsvei ved Bærumsveien:	10/334, 351, 346, del av 28/1 - felt B II.
Felles avkjørsel fra Lilleakerveien i Bærumsveiens trasé:	10/356, 338, 818, 368.
Felles avkjørsel fra gang/ sykkelvei vest for Vækerøveien:	1. 10/731, 73, 893. 2. 10/34, 32.
Felles avkjørsel fra snuplass i Lilleakerveiens forlengelse:	Feltene B VIII og C I.

Felles avkjørsel fra Hoffsjef Løvenskioldsvei (nord for Kolsåsbanen):	28/217, 469, 153, 899,894, 468, 250, 245.
Felles avkjørsel fra adkomstvei over Felt D:	Feltene E I og E III.
Felles avkjørsel fra Vækerøveien nord for Bjørnsletta stasjon:	10/421, 422, 526, 347, 360.

§ 16. Hvor reguleringsplan ikke sier annet, er alle avkjørsler og gangveier åpen for gang- og sykkeltrafikk. Ved tilknytning av avkjørsler til offentlig vei må sikt- og stigningsforhold godkjennes av veivesenet. Tilknytning må skje over nedsenket kantsten.

Parkeringsplasser for industri: 12 plasser pr. 1000 gulvm2.

På både offentlige og felles gangveier kan det bare tillates strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service og nødkjøring, vedlikehold etc. Endelig trasé for de regulerte gang-/turveier skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 17. Felt B. Fellesarealene "Ballplass". "Kolle" og "Park" er felles for feltene A, B, C, D og E. Fellesarealet, kvartalslekeplass felt E er felles for Felt E I, B VIII og C I. Fellesareal gangvei på B-feltet er felles for B III, B IV, B V, B VII, B VIII. Felles avkjørsel fra snuplassen på B IV-feltet er felles for B VIII og C I-feltet. Felles avkjørsel fra D-feltet til E-feltet er felles for byggeområde for bolig på E-feltet og tomt for offentlig bygning (skole).

§ 18. Sammen med søknad om byggetillatelse for én eller flere bygninger innen området bør det innsendes plan som blant annet viser tilriggingsplasser, arbeidsbrakker samt redegjørelse for disponering av eventuelle overskuddsmasser.

§ 19. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres innen området i samarbeid med Oslo lysverker. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.

§ 20. Før byggemelding innsendes skal plan i 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene være godkjent, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 21. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

Oslo

S-833

Regulering av del av turvei A-8 ved Blokkajordet til Mærradalen, Ullern.

S-833 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.05.1960
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196001463
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

27080

Forslag til bebyggelsesplan for gjenværende del av Felt BIV, Øvre Ullern.

27080 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198002988

Vedtaksdato: 30.10.1980
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Beb.plan og Mindre vesentlig endring av S-2321
Knytning(er) mot andre planer: S-2321

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

39179

Forslag til bebyggelsesplan for Felt BVII,BVIII,del av Felt BIV samt Felt CI, Øvre Ullern.

39179 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197902979

Vedtaksdato: 20.12.1979
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2321

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

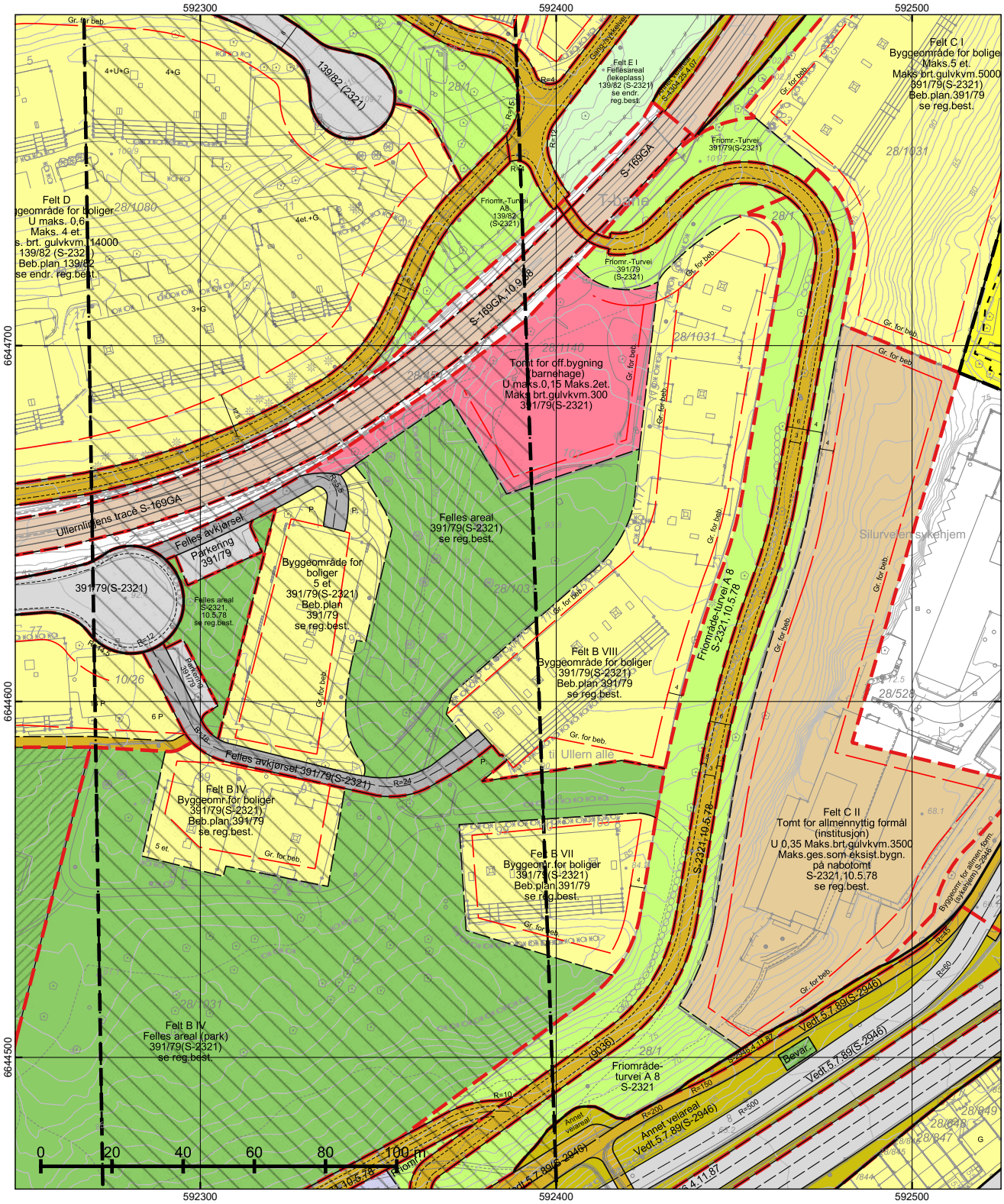
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159539/ 86535095
Deres ref.:
Adresse: Ullern allé 101
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/1031

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

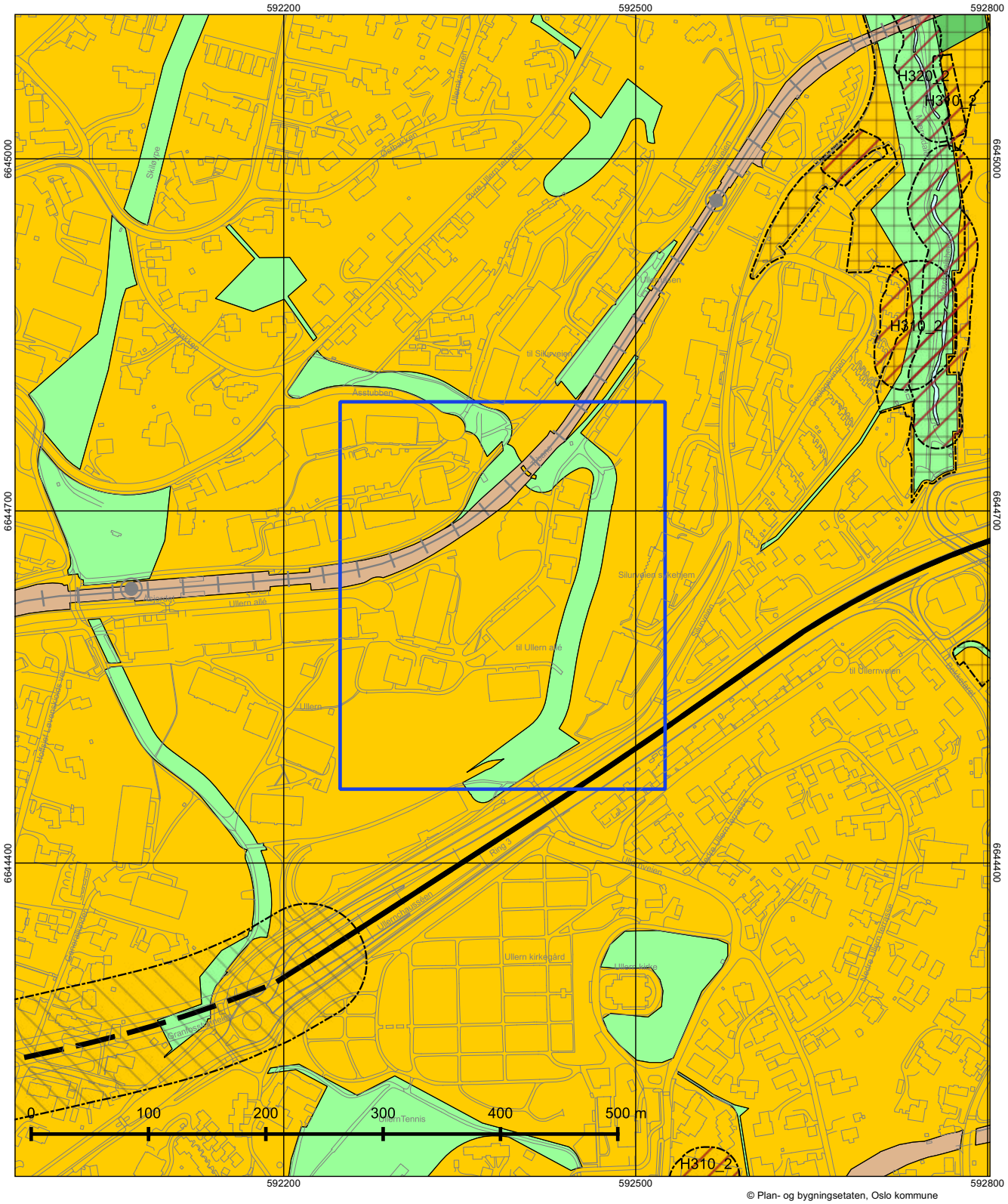
PlottID/Best.nr: 159539/ 86535095
Deres ref.:
Adresse: Ullern allé 101
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/1031

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159539/86535095
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



DAGBOKFØRT

03.MAR81 05919

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

B E G J Æ R I N G

til

-Oslo Byskriverembete

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

---

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

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

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

4. Fellesutgiftene skal fordeles etter leilighetenes brutto gulvareal.

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

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

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

6. Fordelingsliste:

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

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

- 3 -

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

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

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

=

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

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

Tinglysingsgjenpart av bebjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjæparter vedlegges.

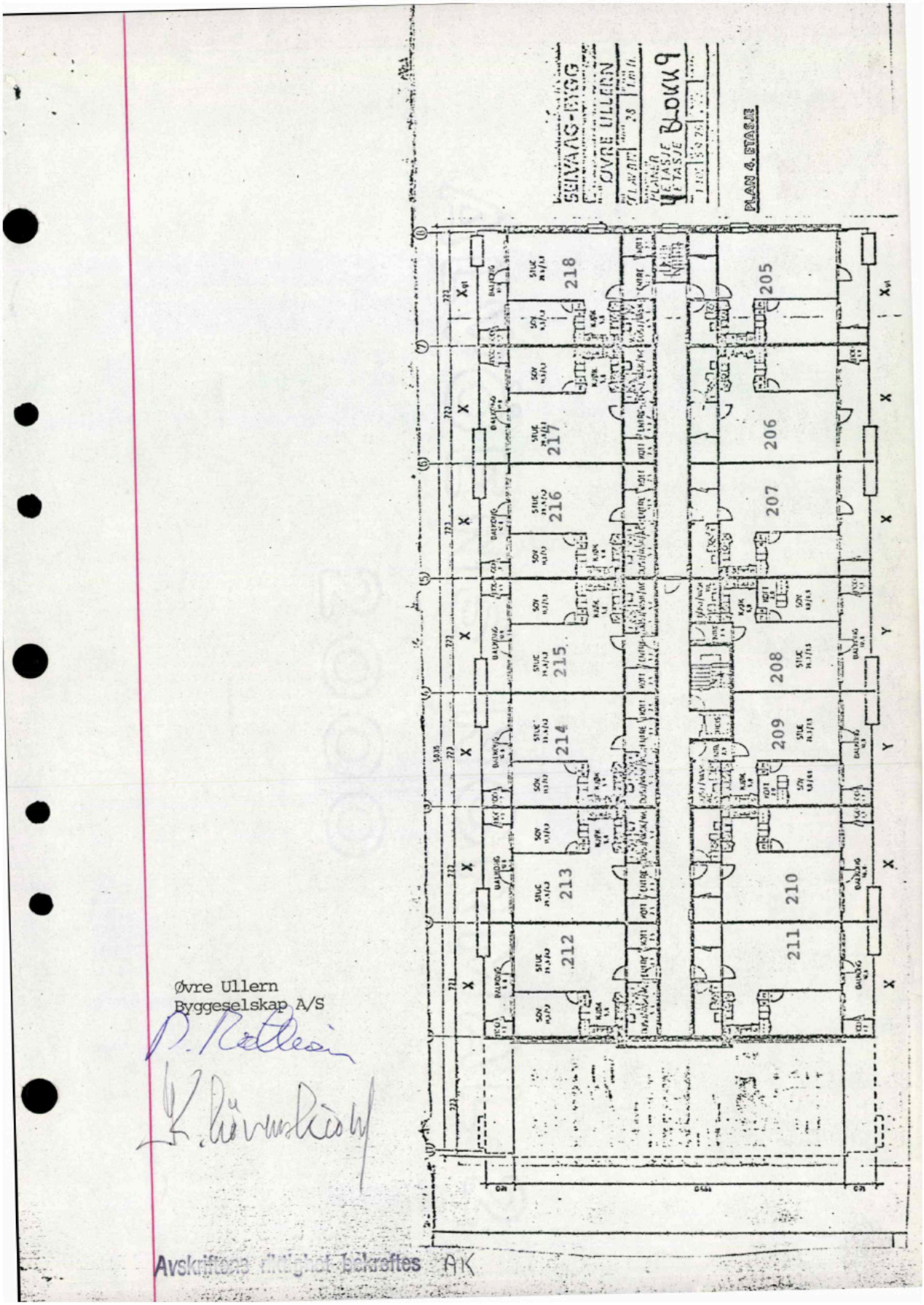
Oslo, den 24. februar 1981
Øvre Ullern Byggeselskap A/S

Mogens Mathiesen

Kristian Løvenskiold

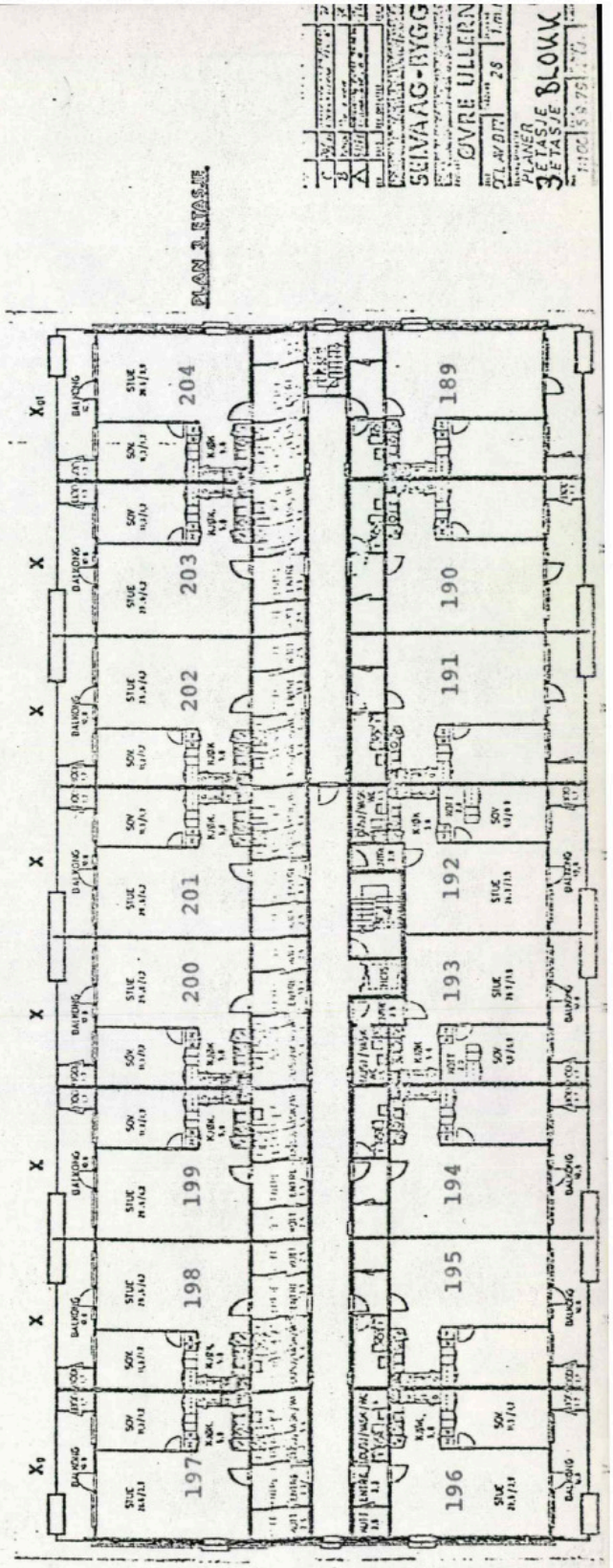
Rett avskrift

Høyesterettsadvokat

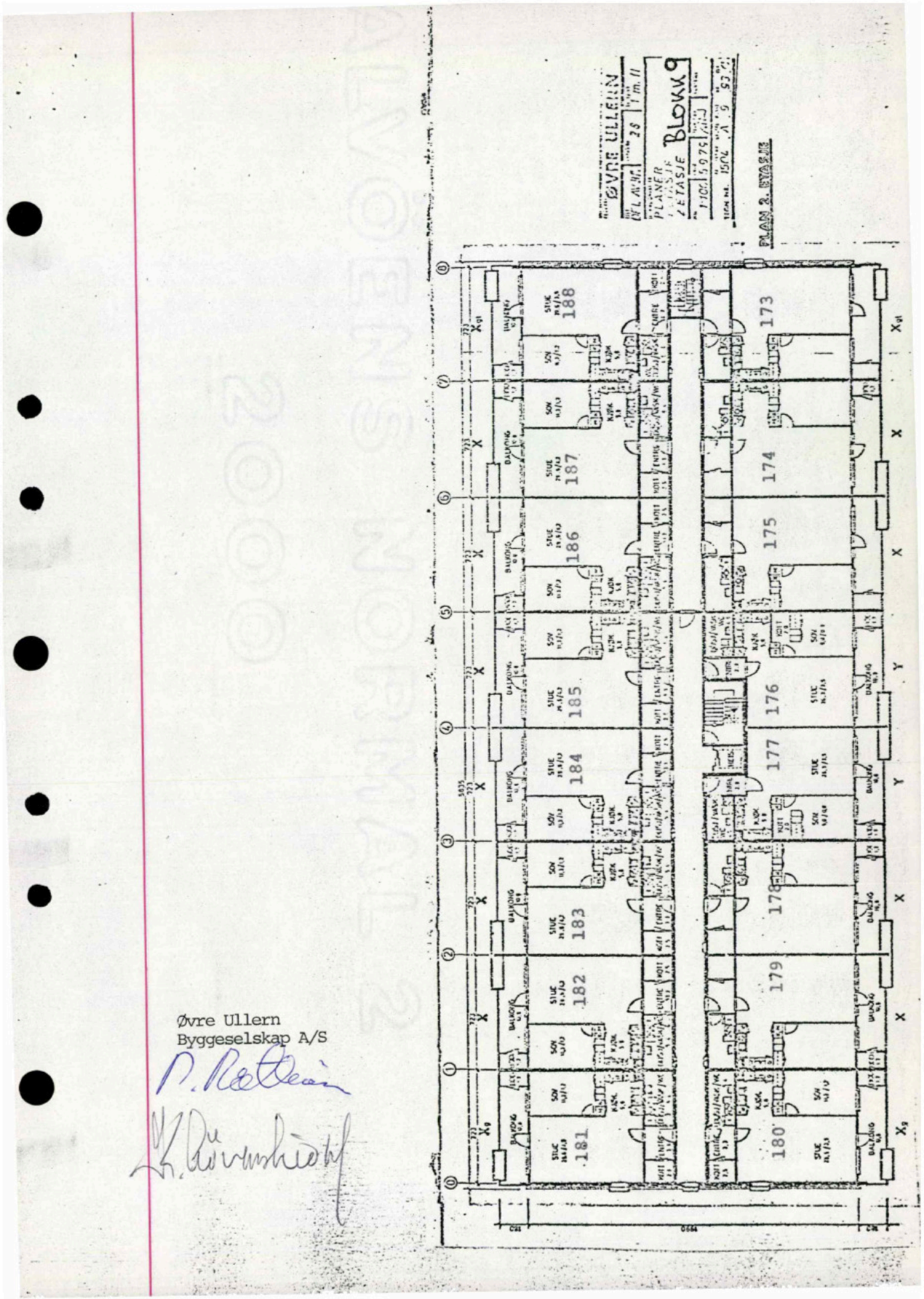


Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

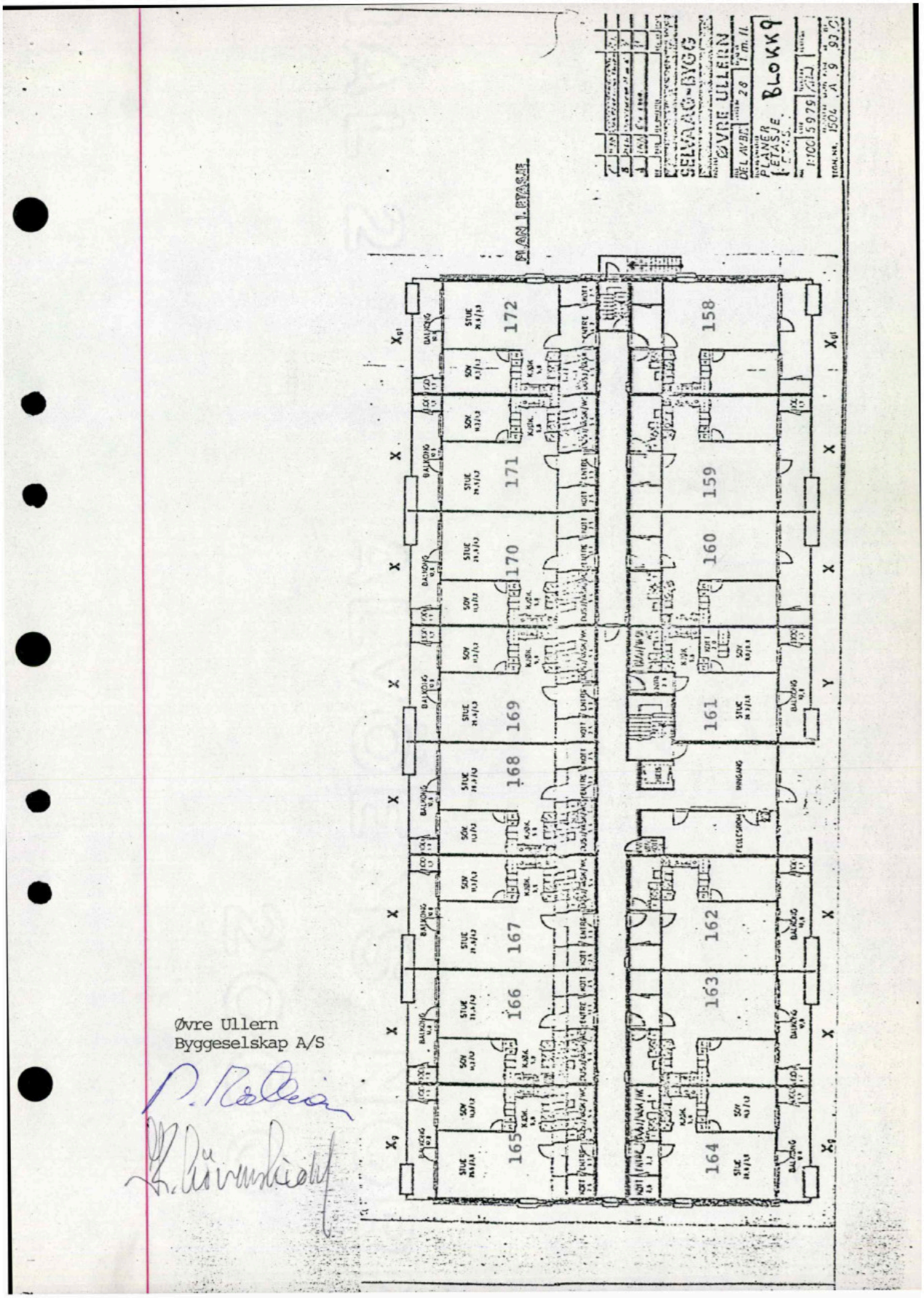
Avskriftene riktighet bekreftes AK

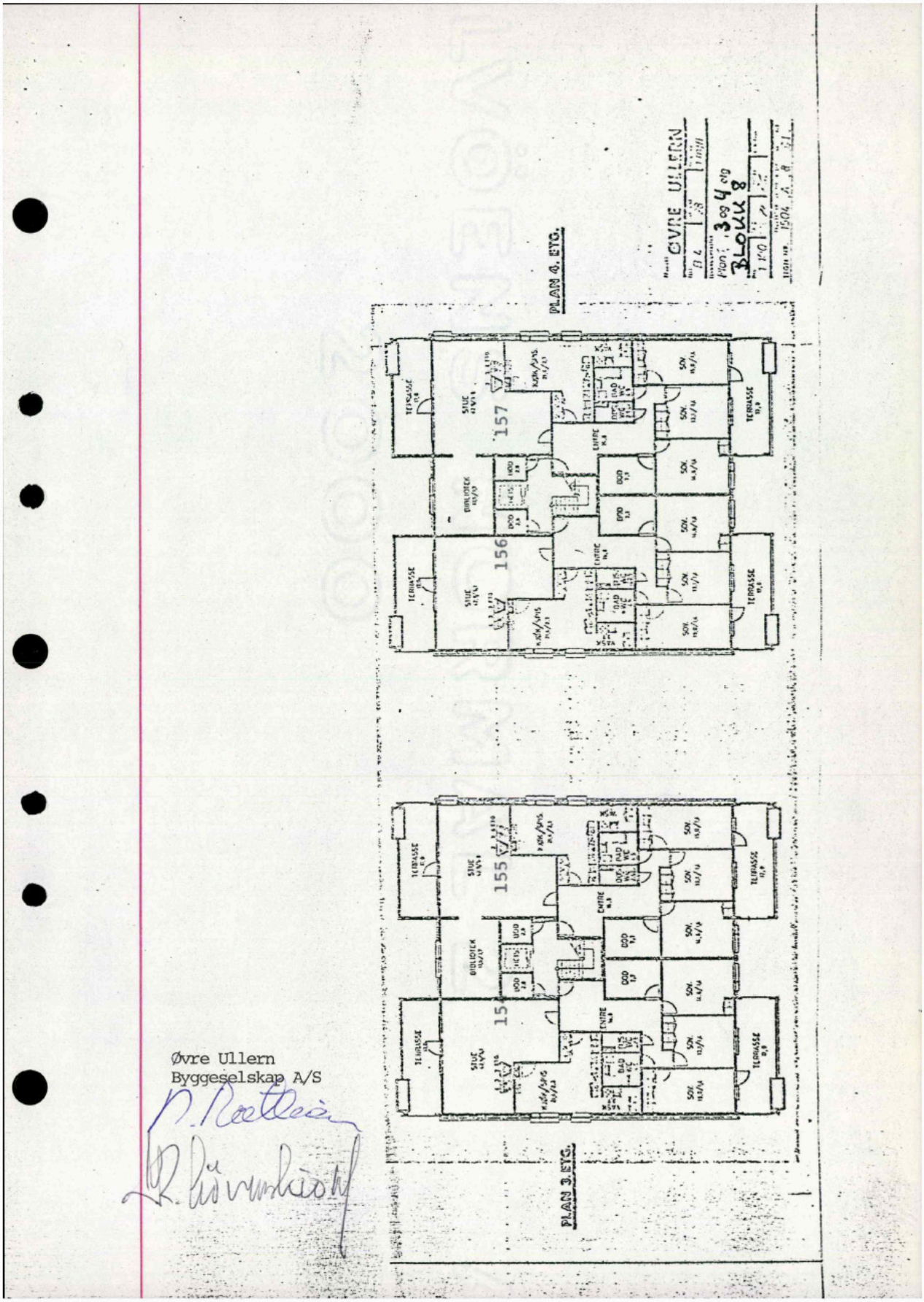


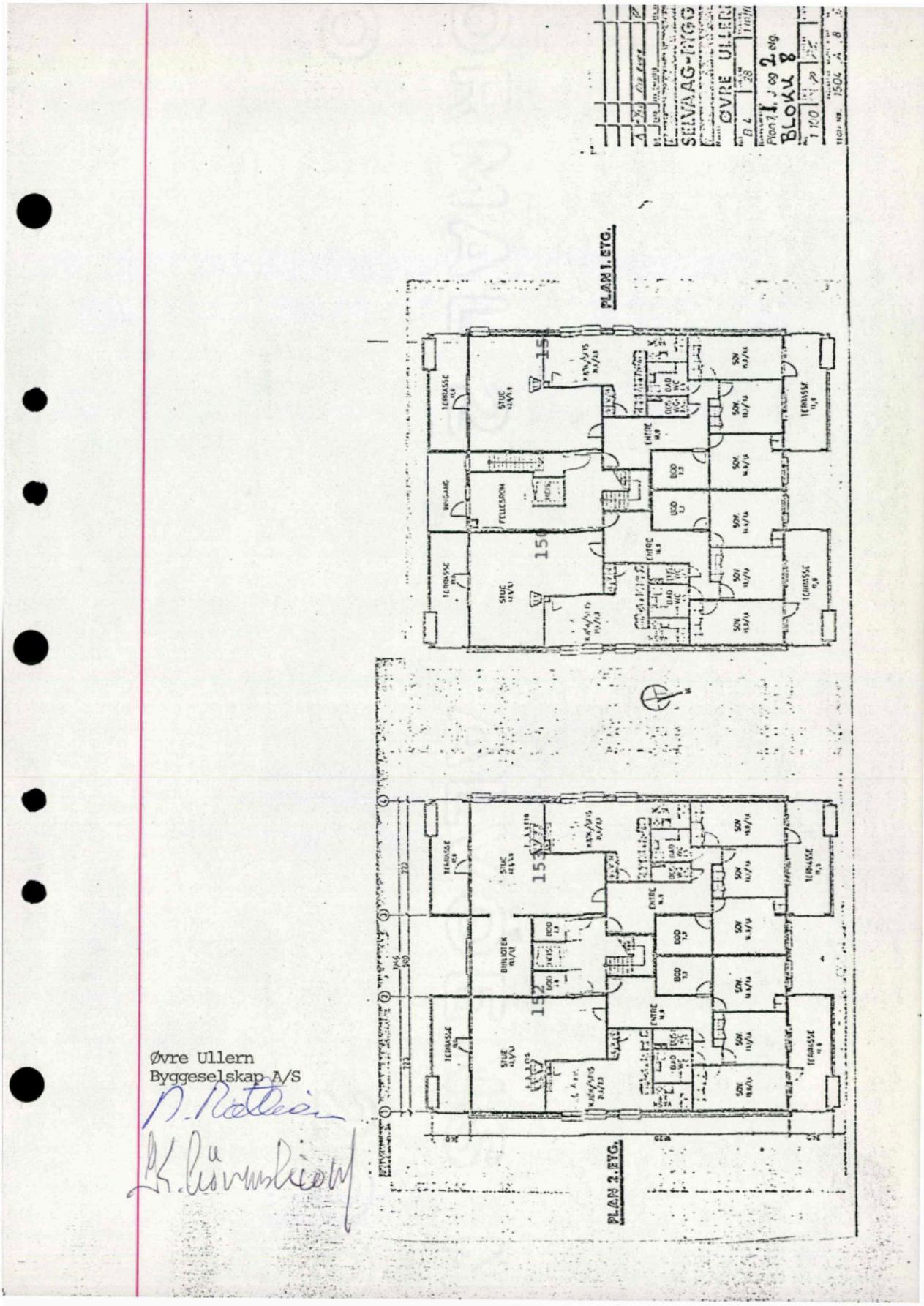
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

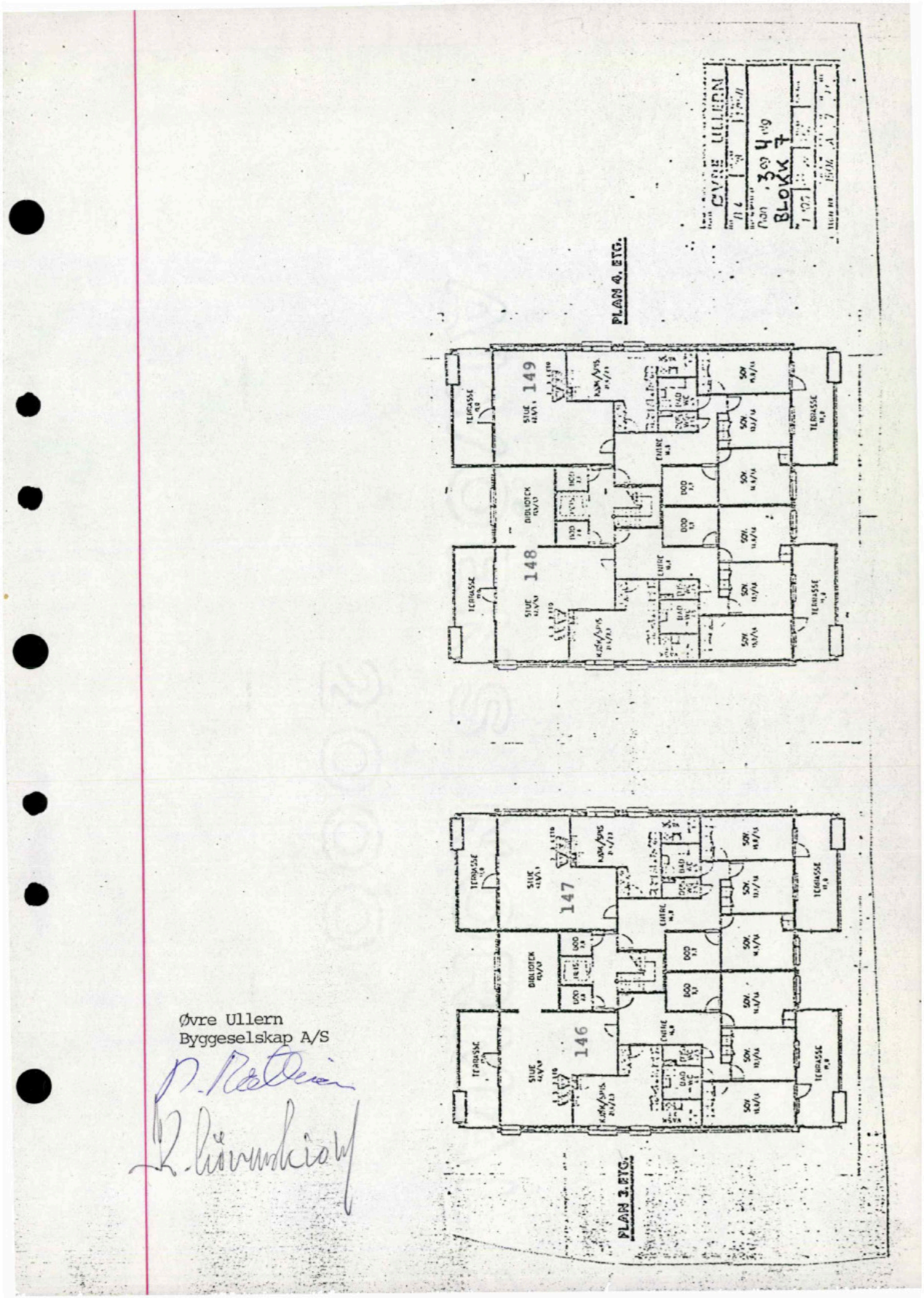


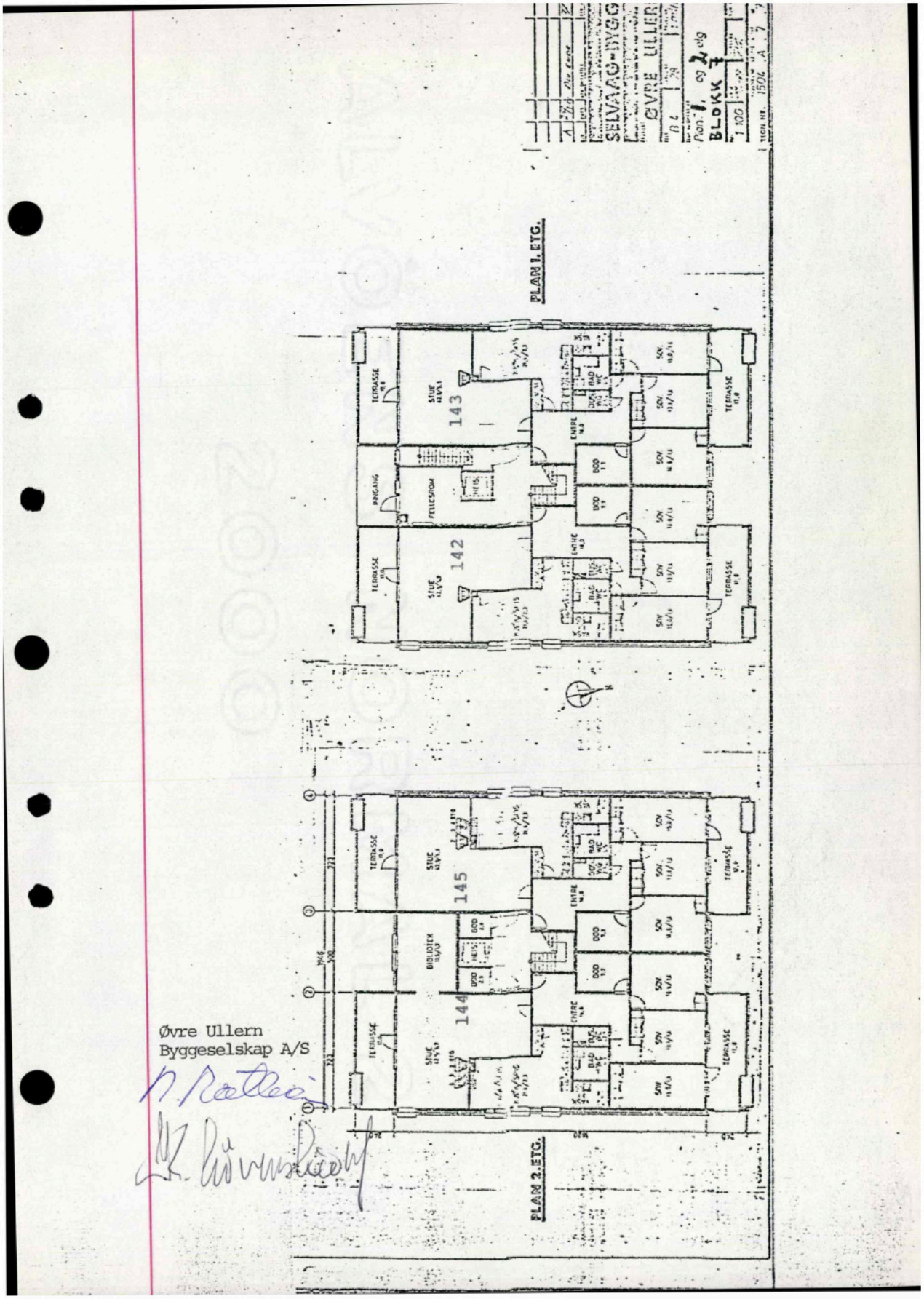
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

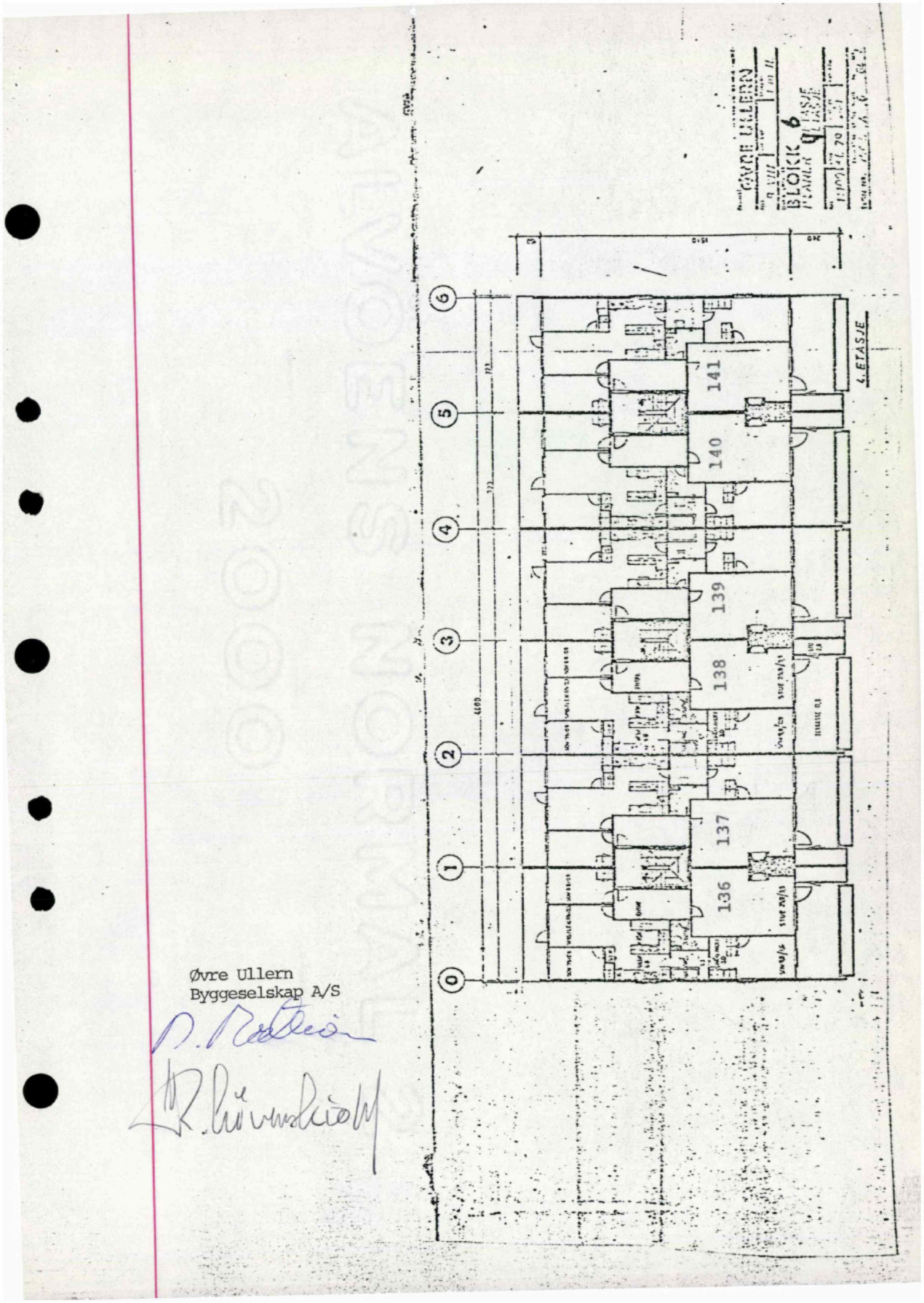

PLAN 1. ETASJE
SELVAAG-BYGG
ØVRE ULLERN
DEL AV BR. 28 1 m. H.
PLANER
1. ETASJE
BLOKK 9
1:100
15979
1604 A 9
172
171
170
169
168
167
166
165
158
159
160
161
162
163
164
BALKONG
STUE
SOV
KJØK
KOIT
ENTRE
GANG
HEIS
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S


ØVRE ULLERN
BLOKK 8
PLAN 4. ETG.
PLAN 3. ETG.
157
156
155
STUE
SOV.
TERRASSE
ENTRE
BAD
WC
GARD.
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

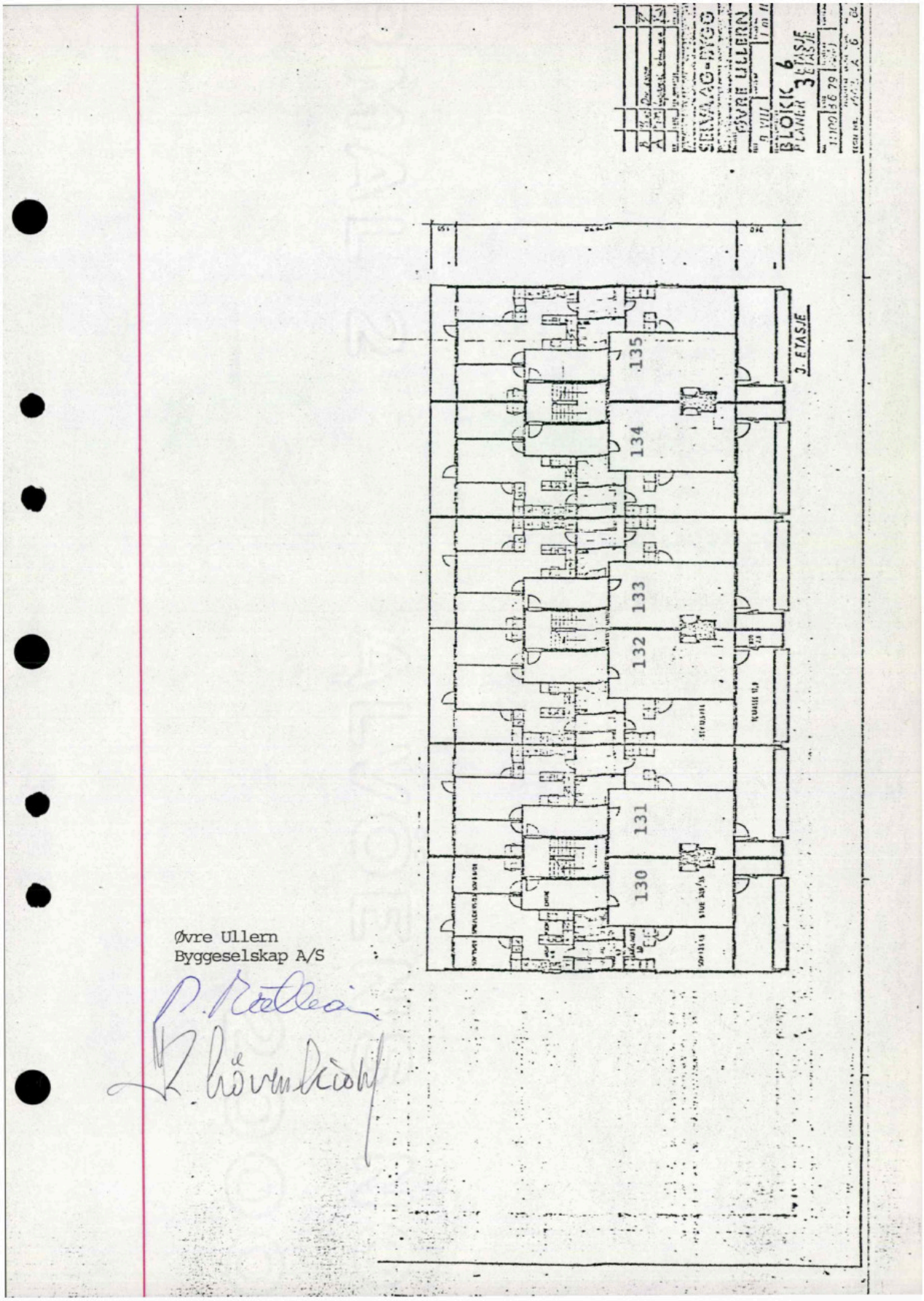

PLAN 1. ETG.
PLAN 2. ETG.
ØVRE ULLERN
SELVAAG-GRUPPEN
Plan 1. og 2. etg.
BLOKK 8
1:100
1504 A 8
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S


ØVRE ULLERN
GNR. 309 BNR. 4
BLOKK F
PLAN 4. ETG.
SUE 149
SUE 148
PLAN 3. ETG.
SUE 147
SUE 146
TERRASSE
ENTRE
BIBLIOTEK
SOV.
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

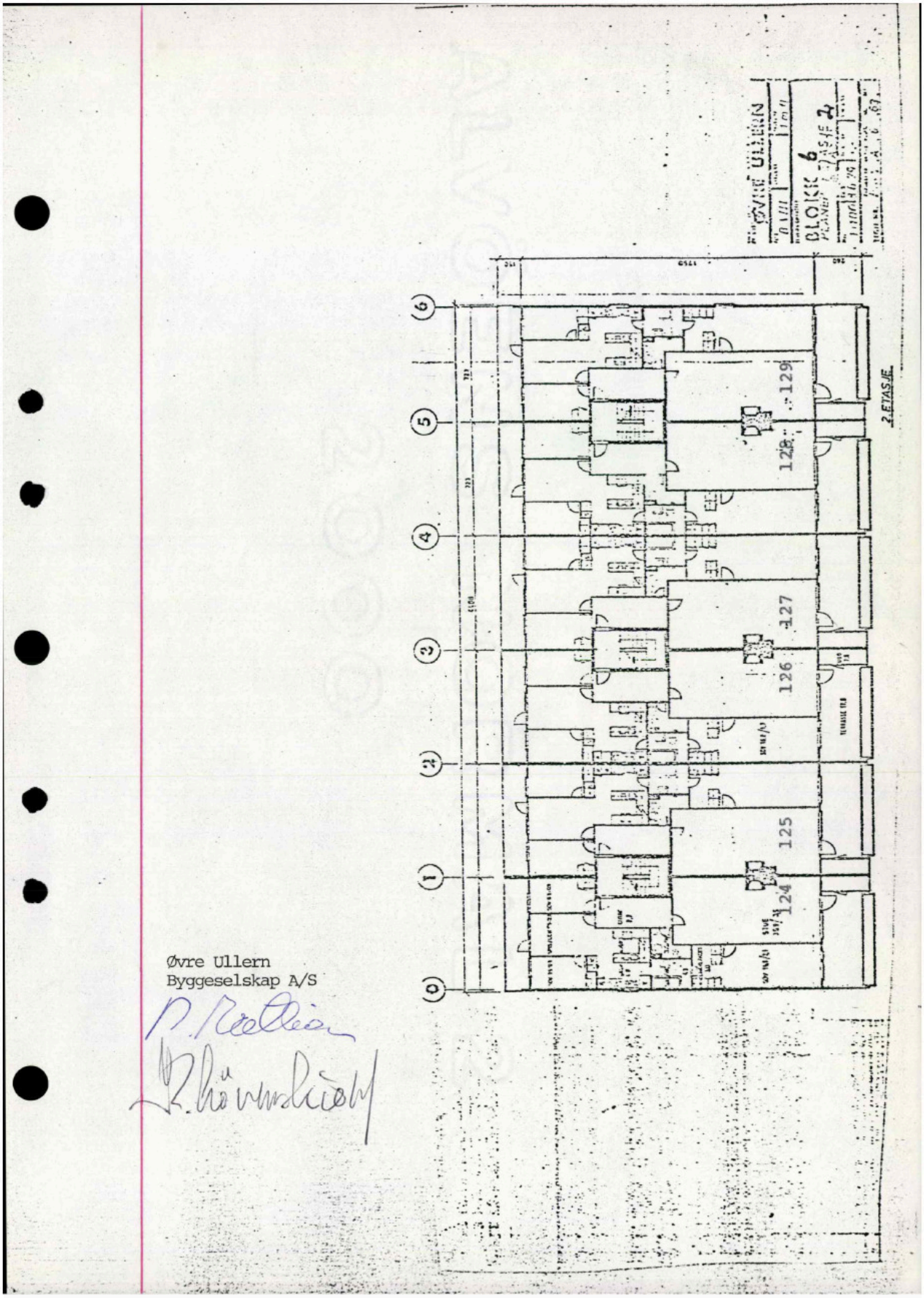

PLAN 1. ETG.
PLAN 2. ETG.
143
142
145
144
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S



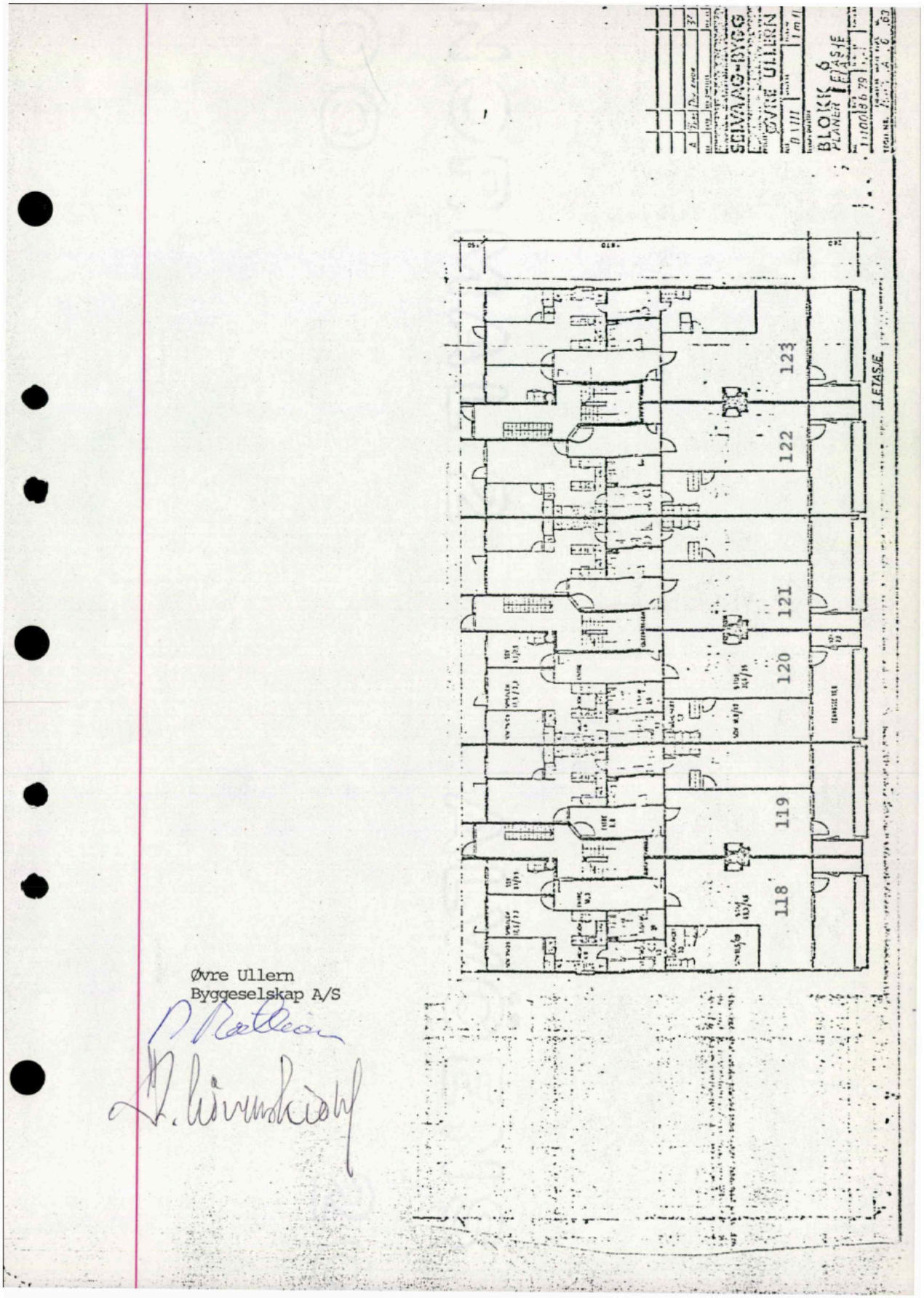
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S



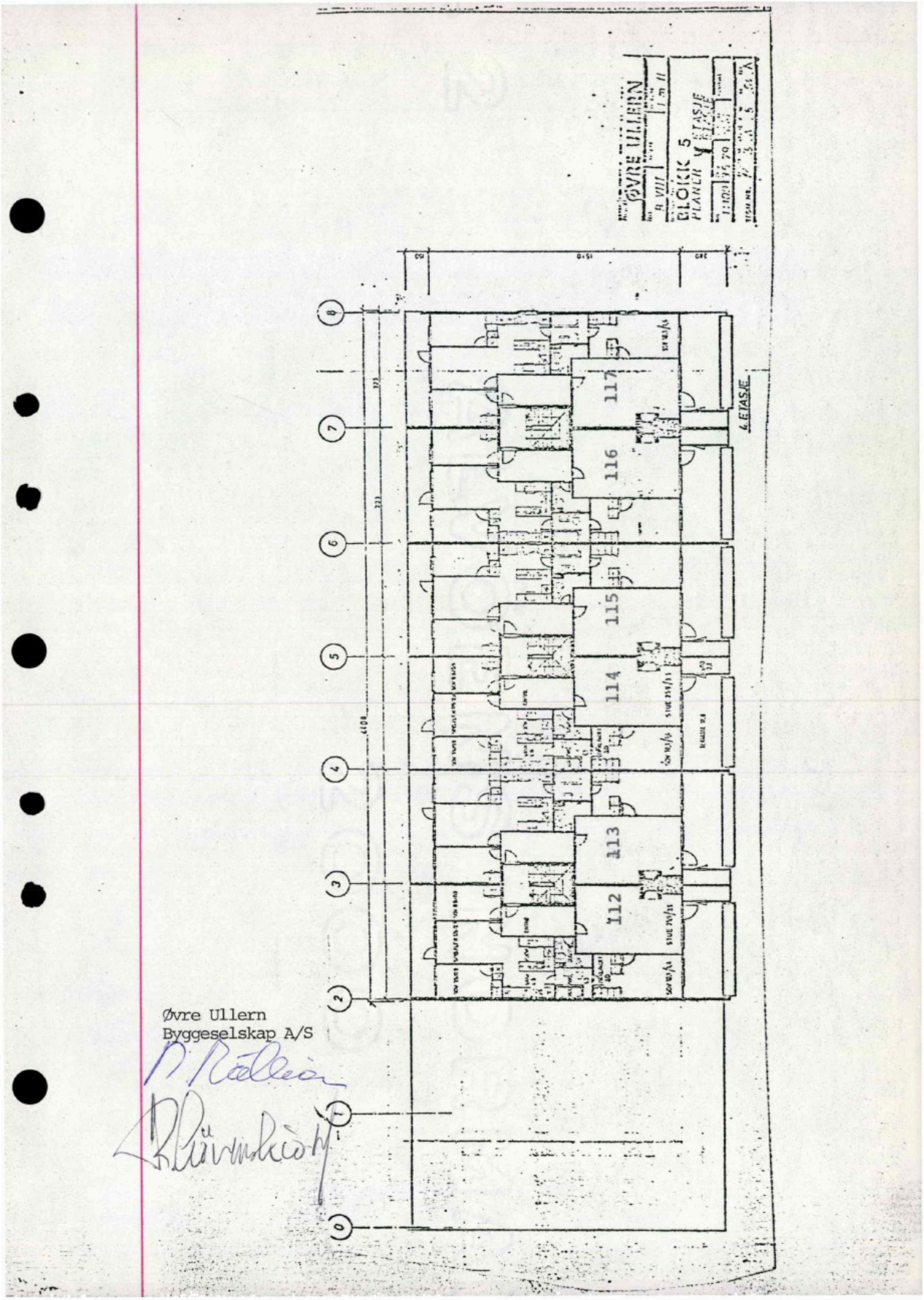
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S



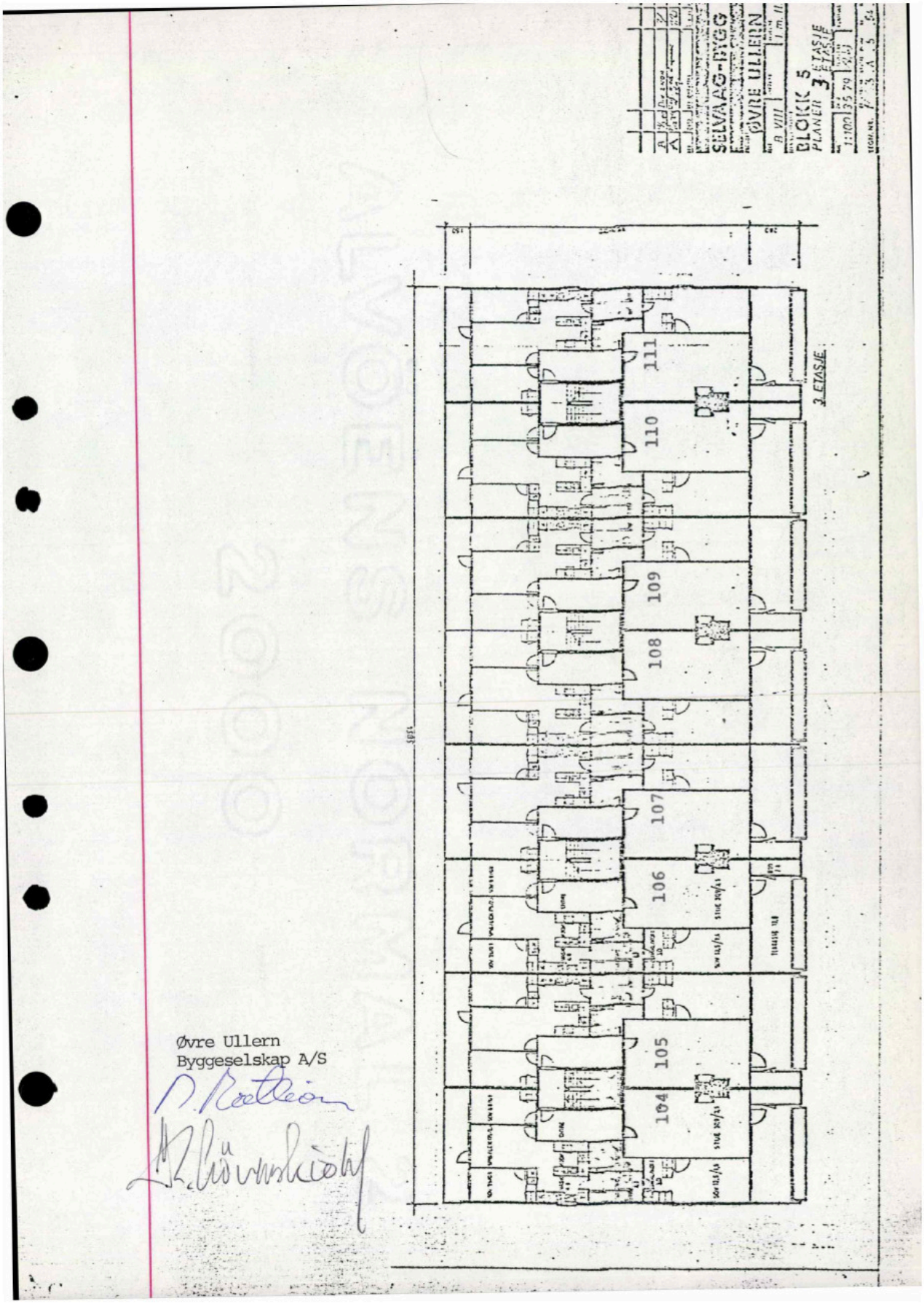
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S



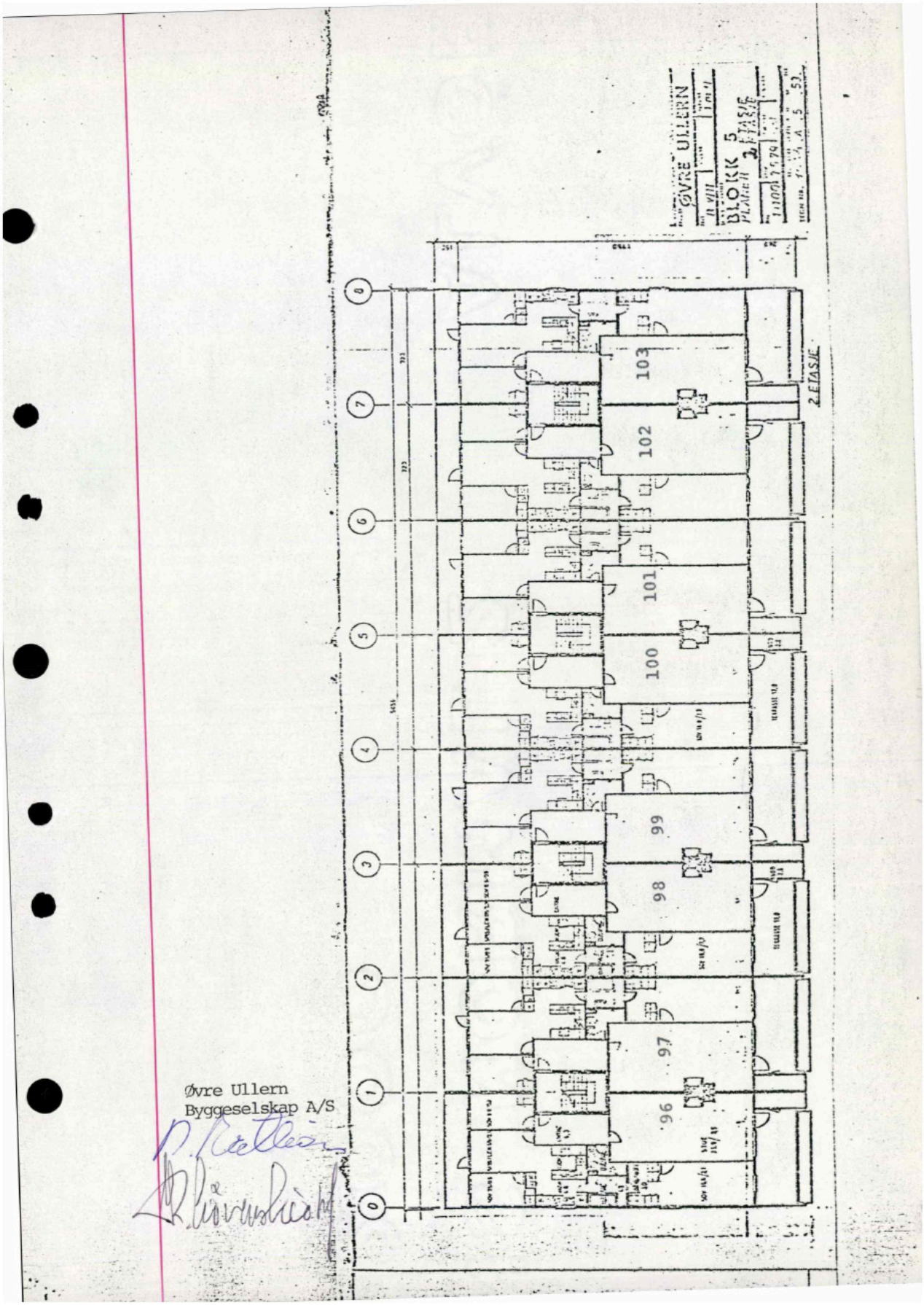
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

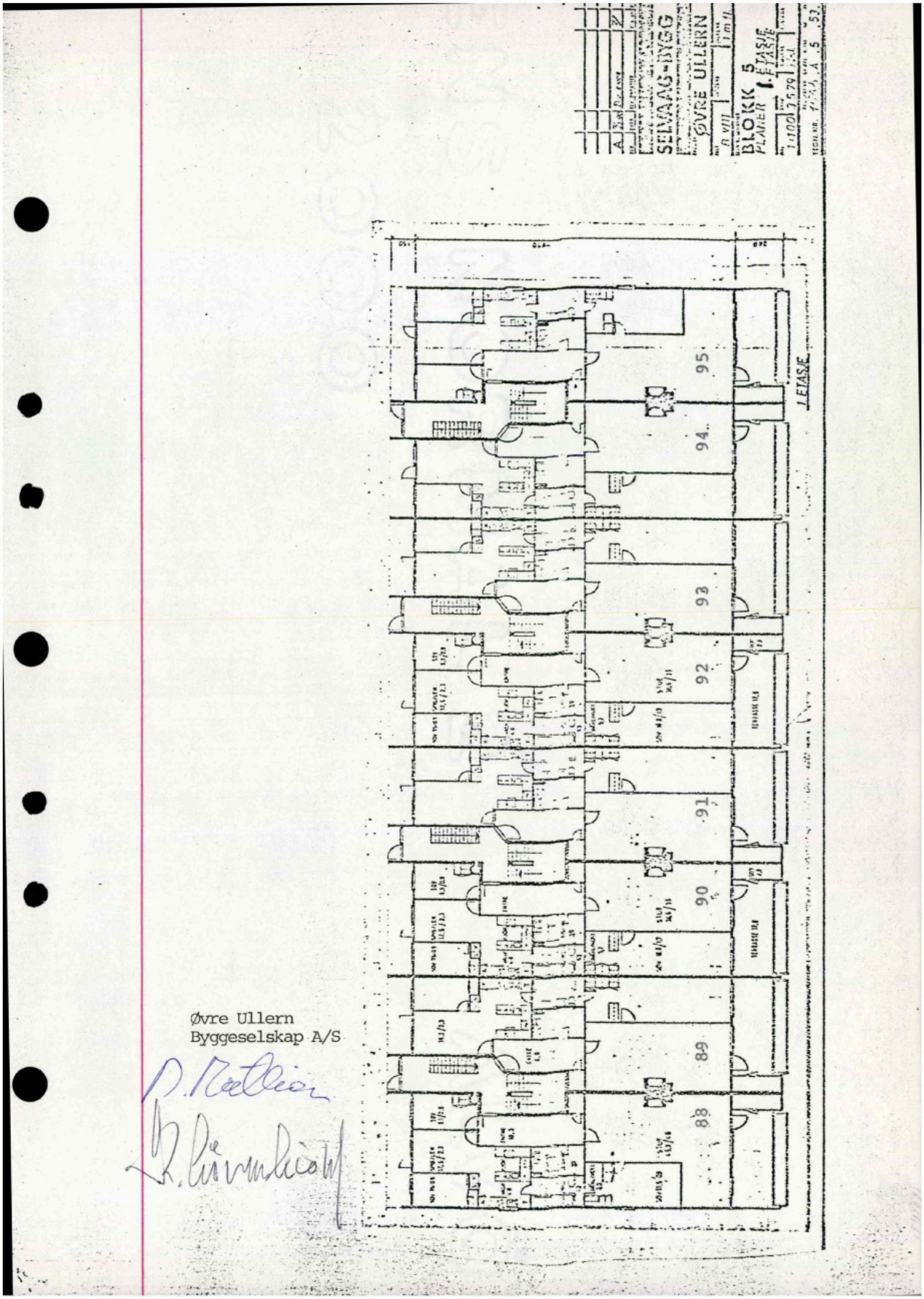


Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

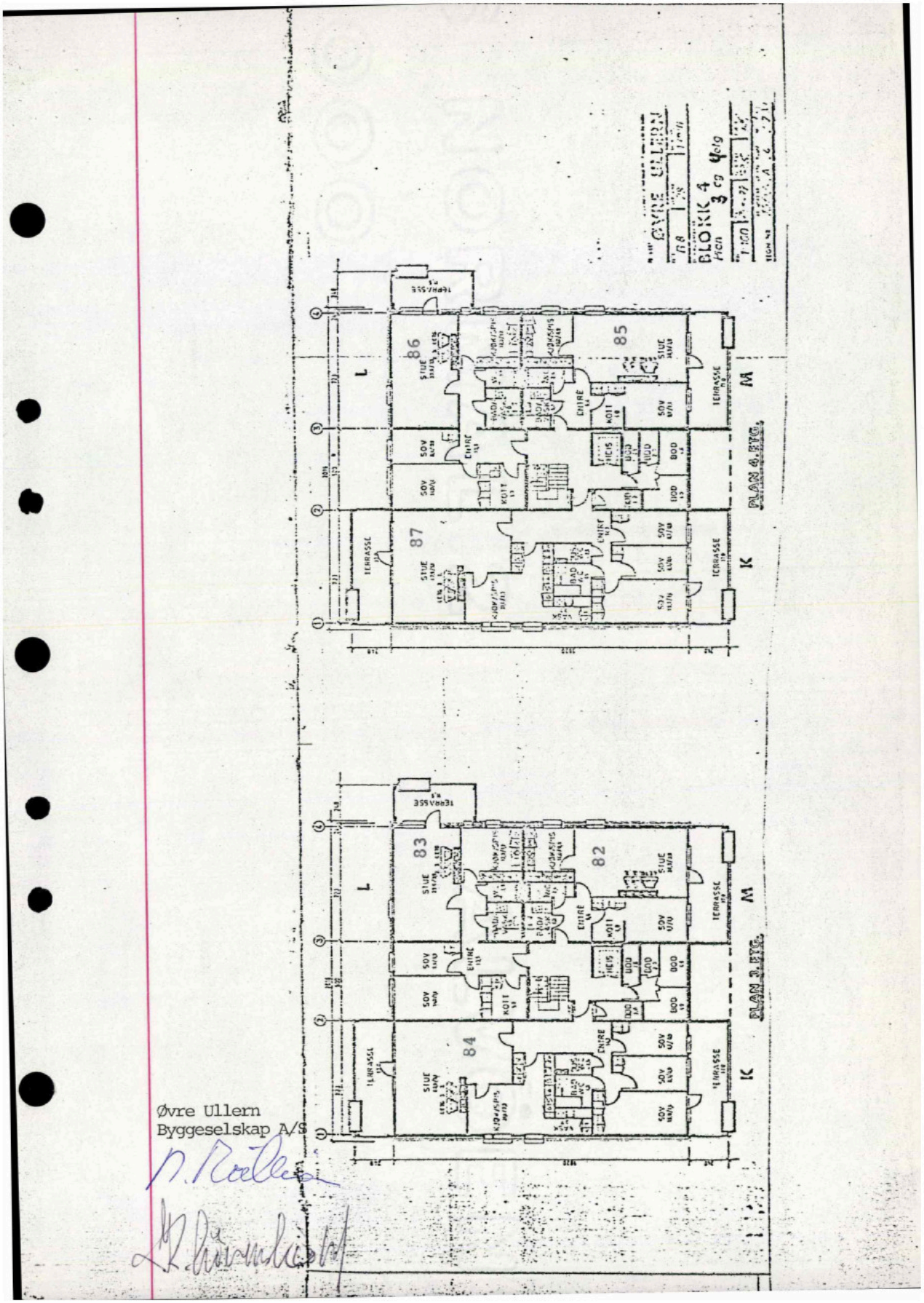


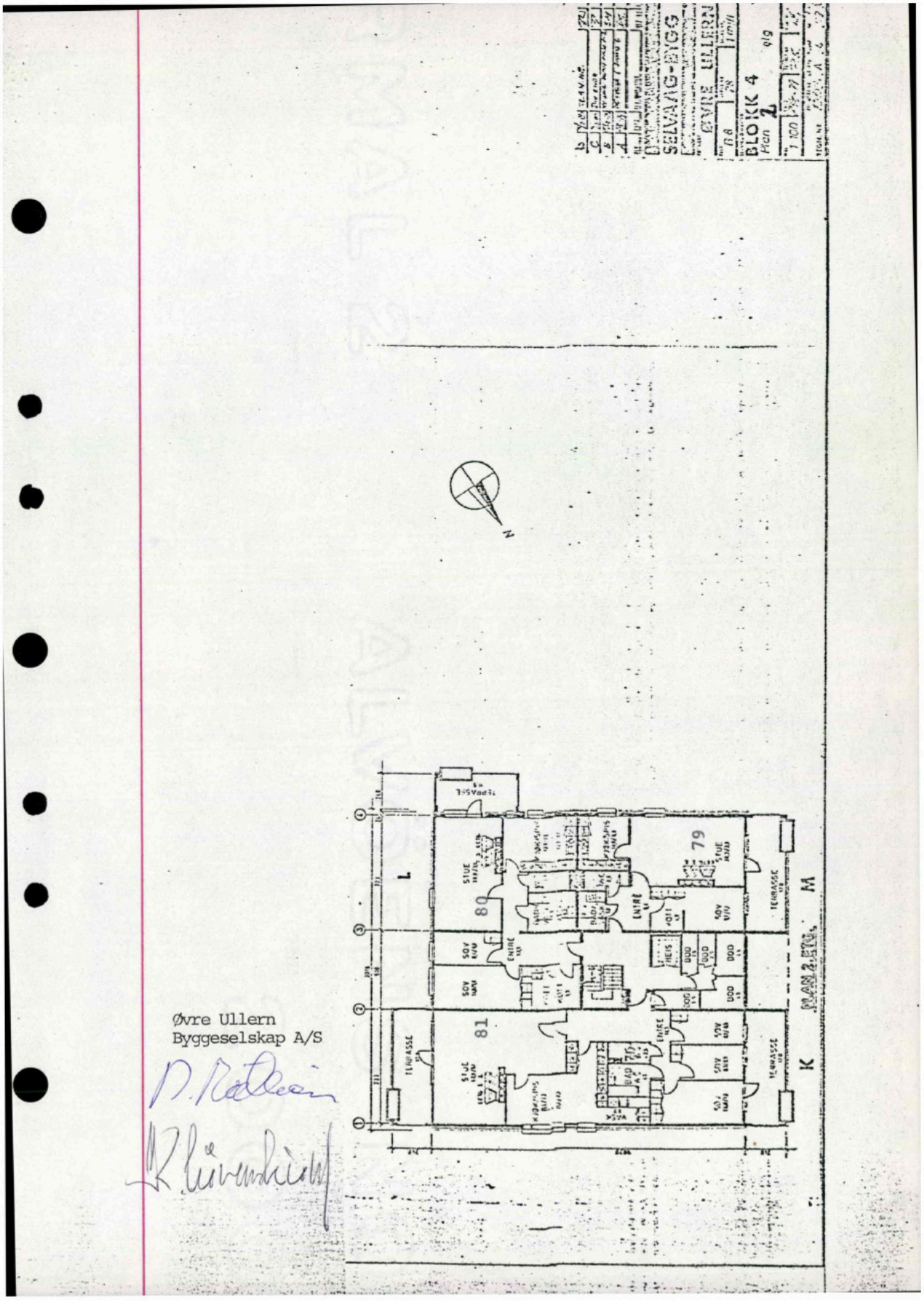
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S


ØVRE ULLERN
BLOKK 5
PLANER 2. ETASJE
2. ETASJE
103
102
101
100
99
98
97
96
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

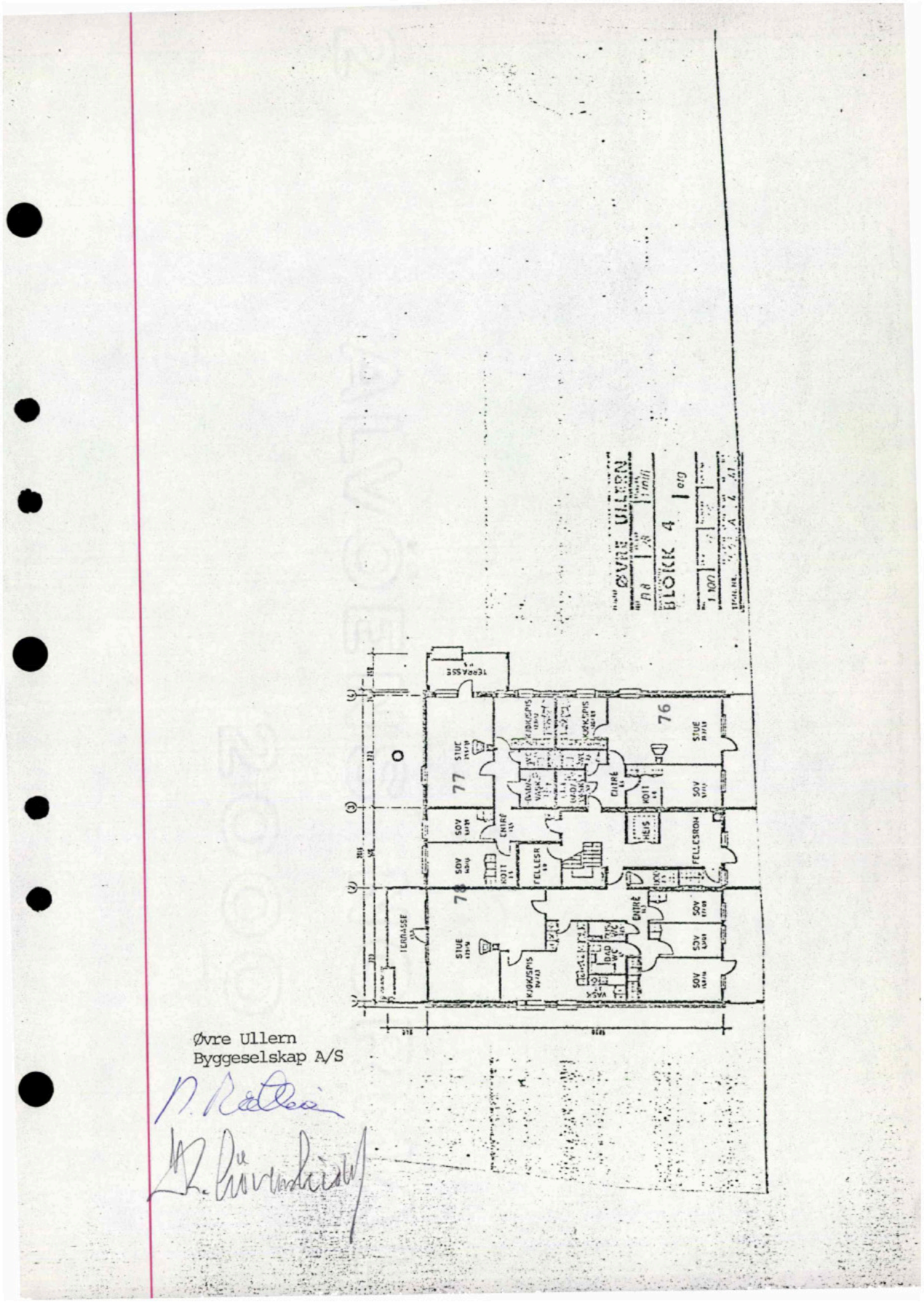


Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

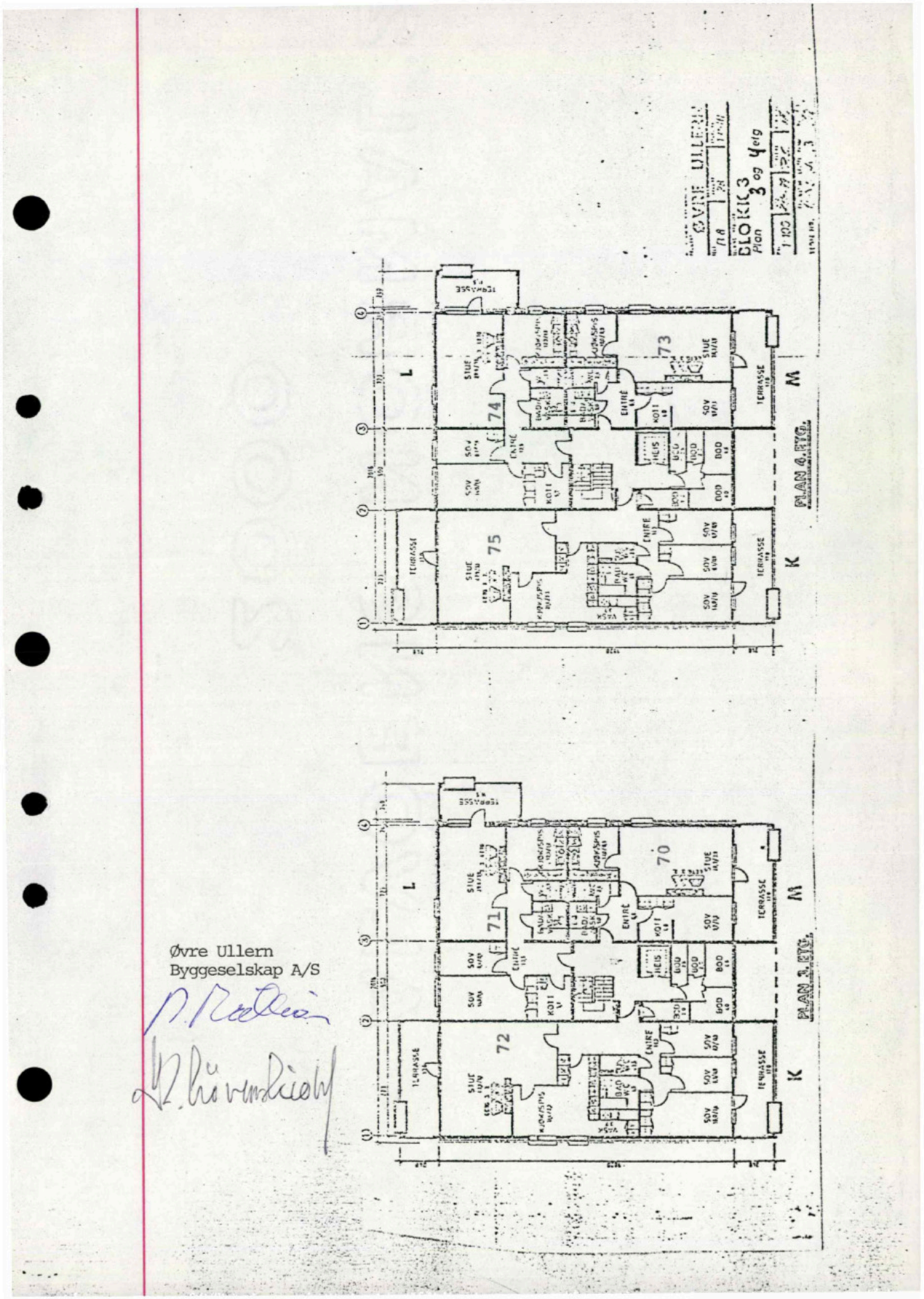

BLOKK 4
PLAN 2 ETG.
PLAN 1 ETG.
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

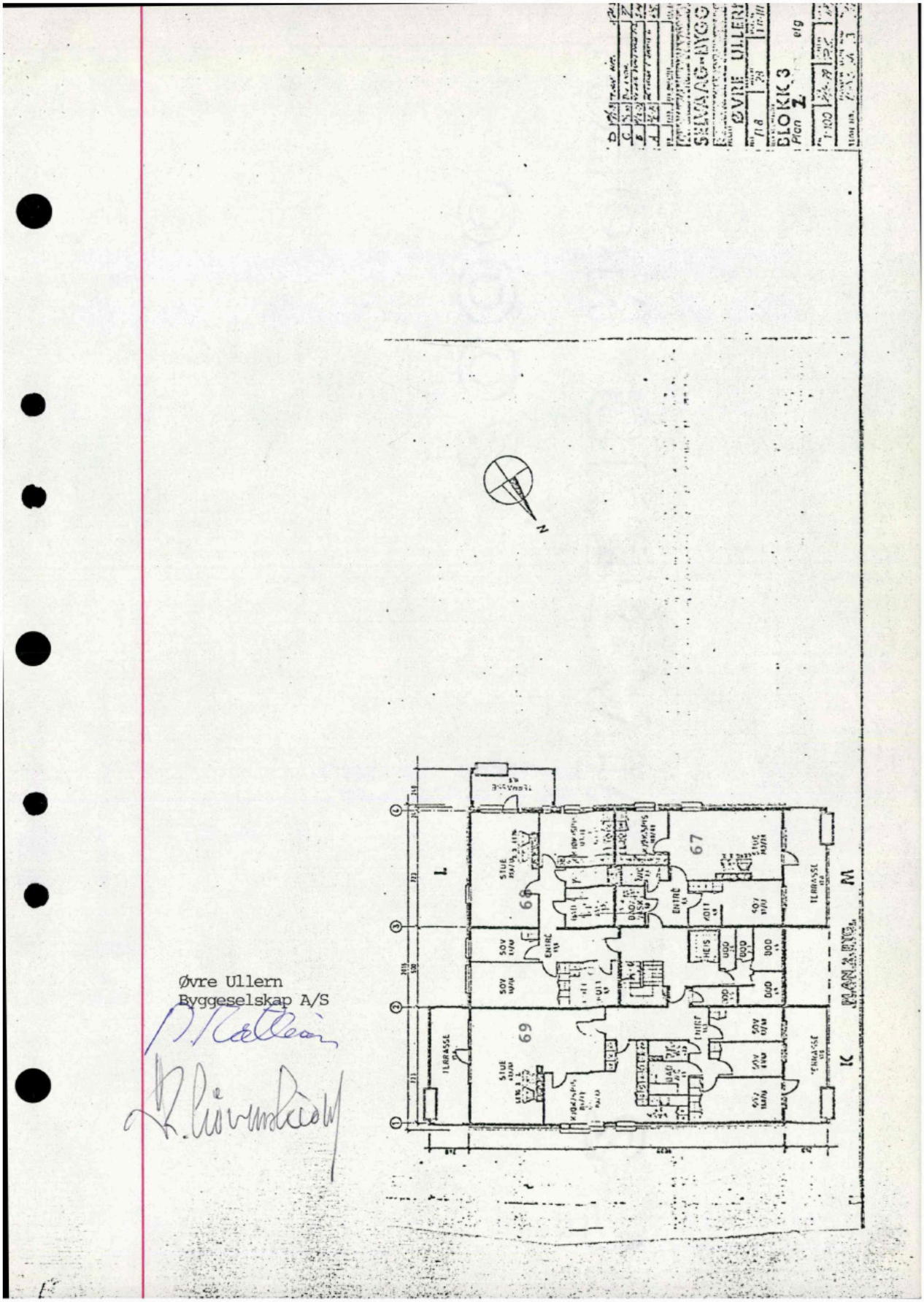


Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

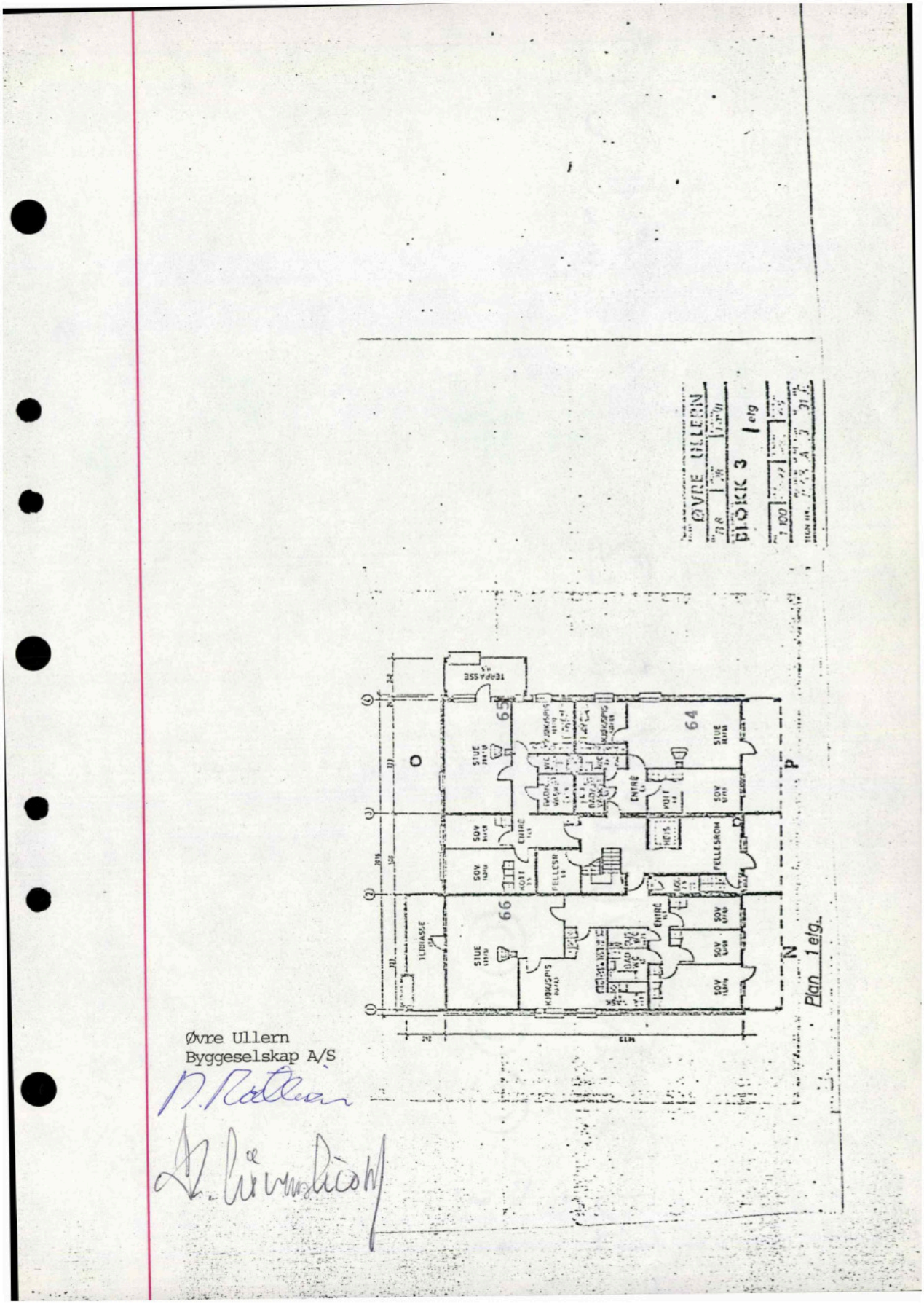


Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

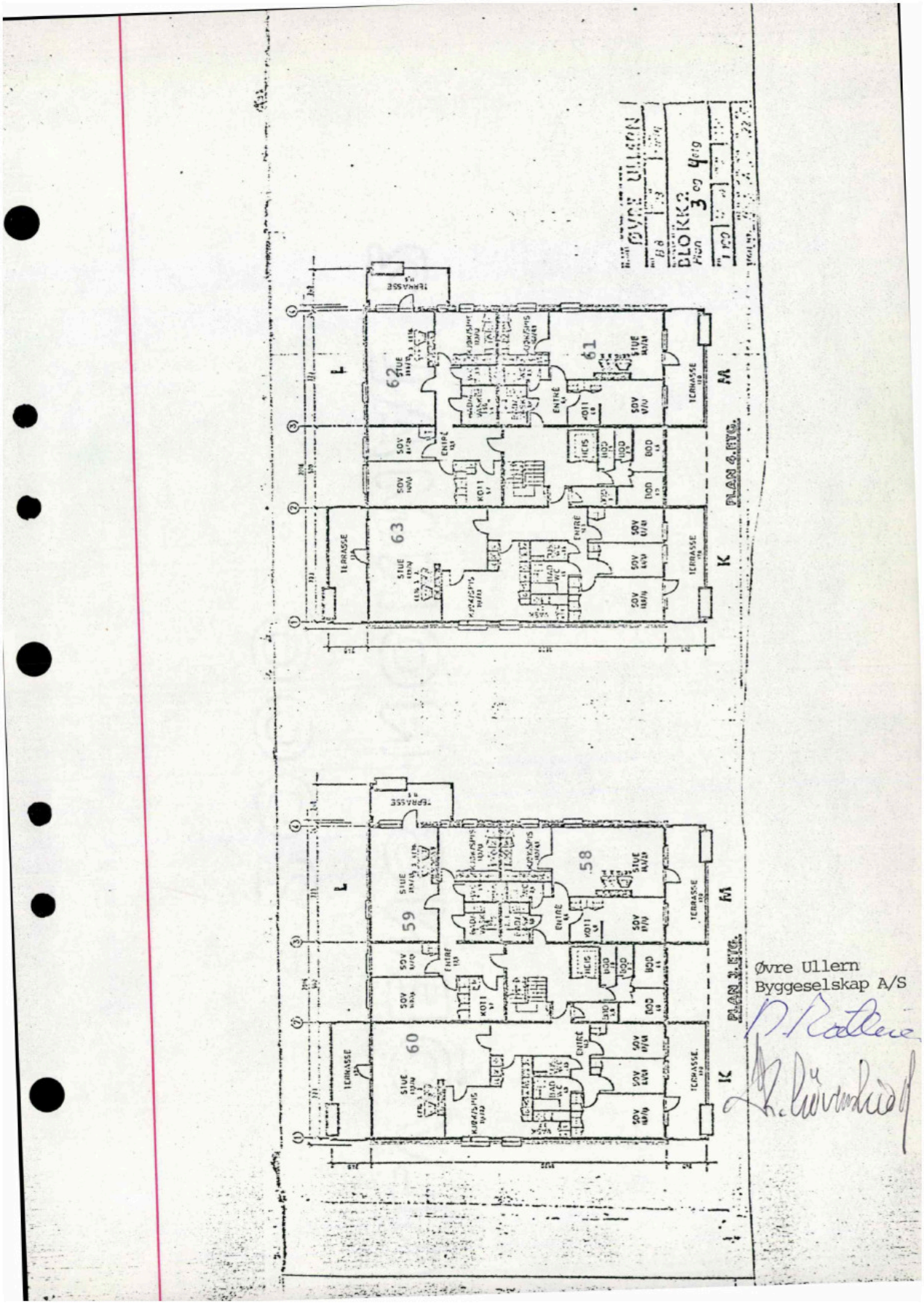

ØVRE ULLERN
BLOKK 3 og 4 etg
Plan
1:100
PLAN 4 ETG.
PLAN 3 ETG.
L
M
K
73
74
75
70
71
72
STUE
SOV
ENTRE
KJØ
BAD
HELS
TERRASSE
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S



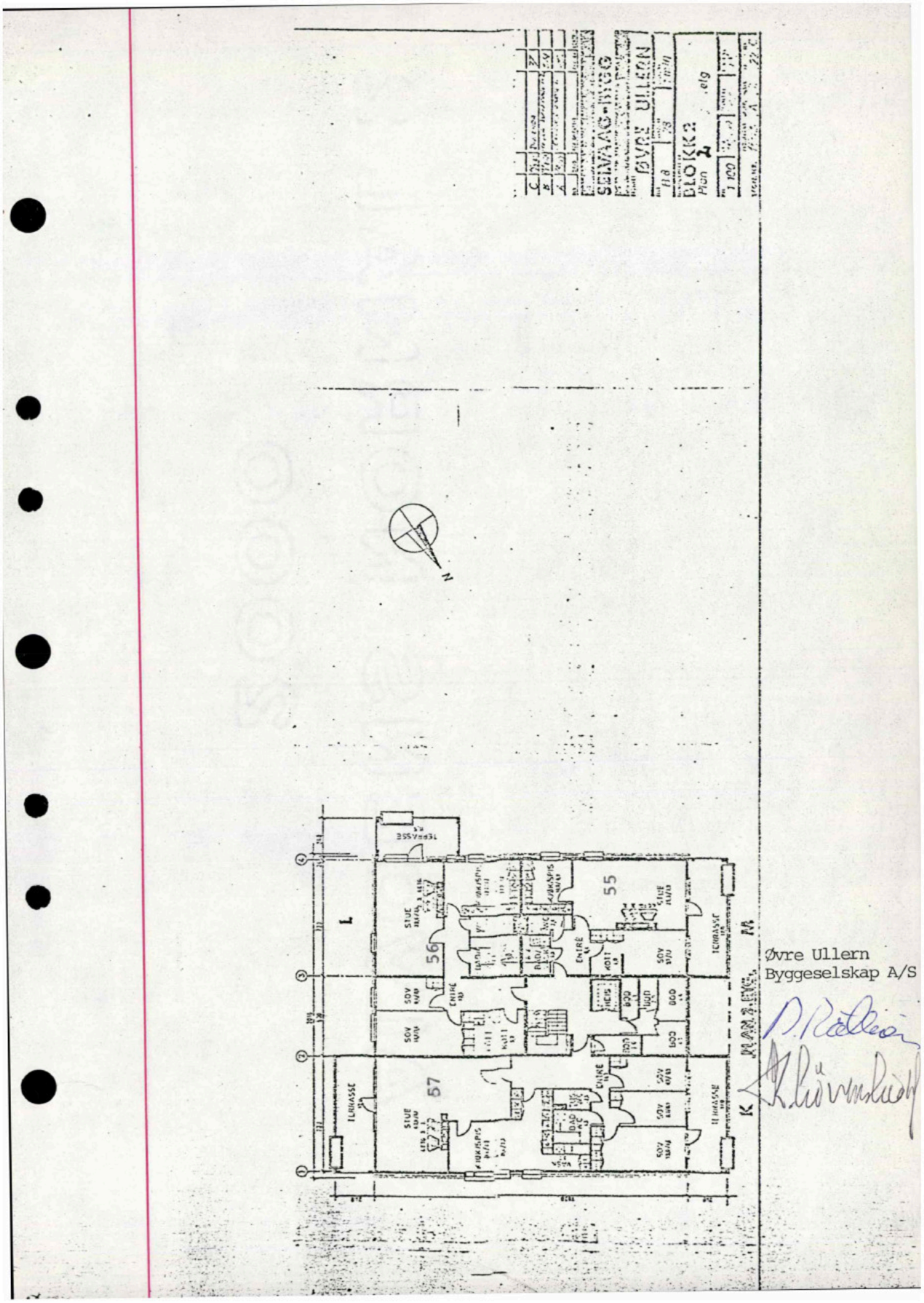
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

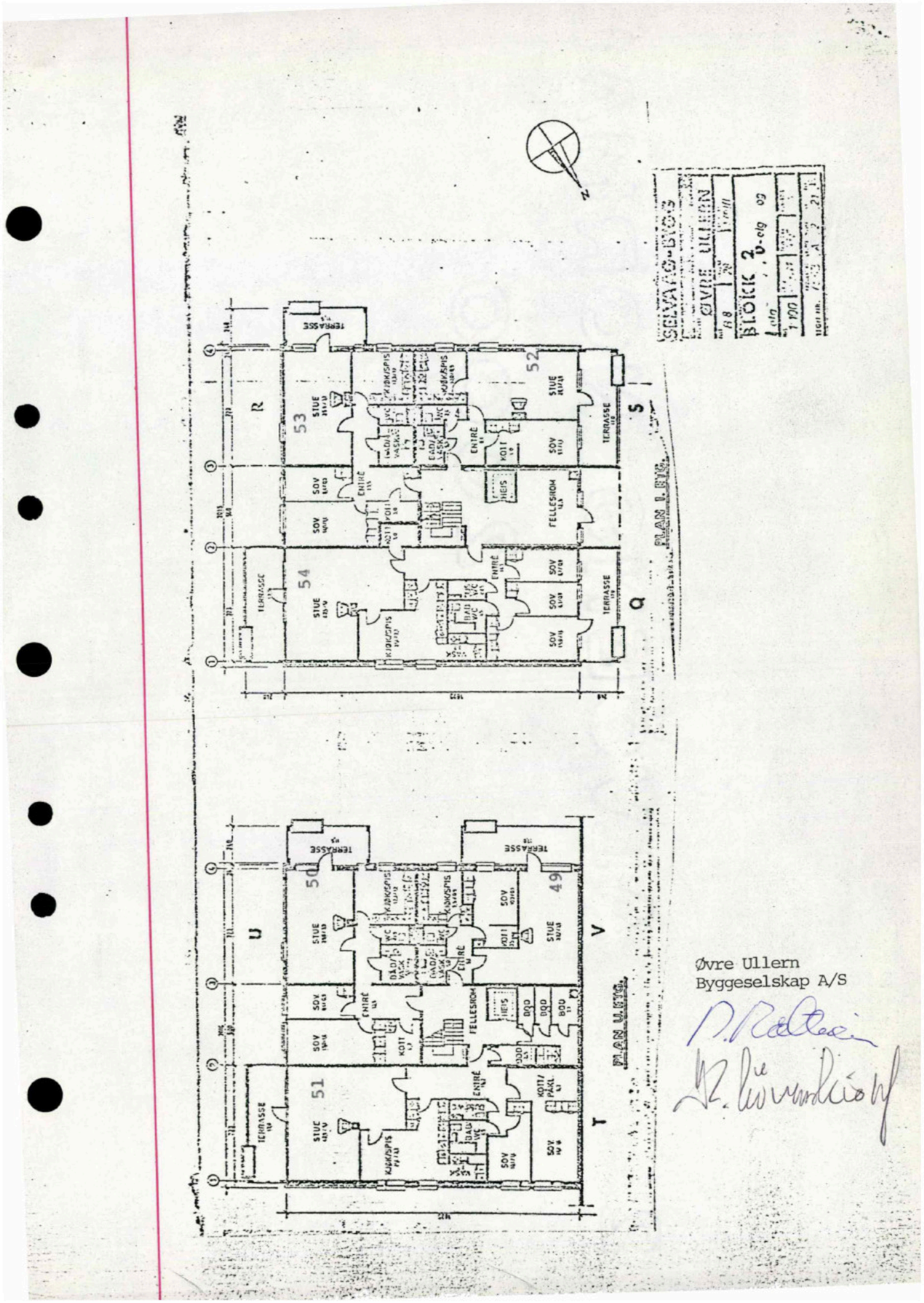


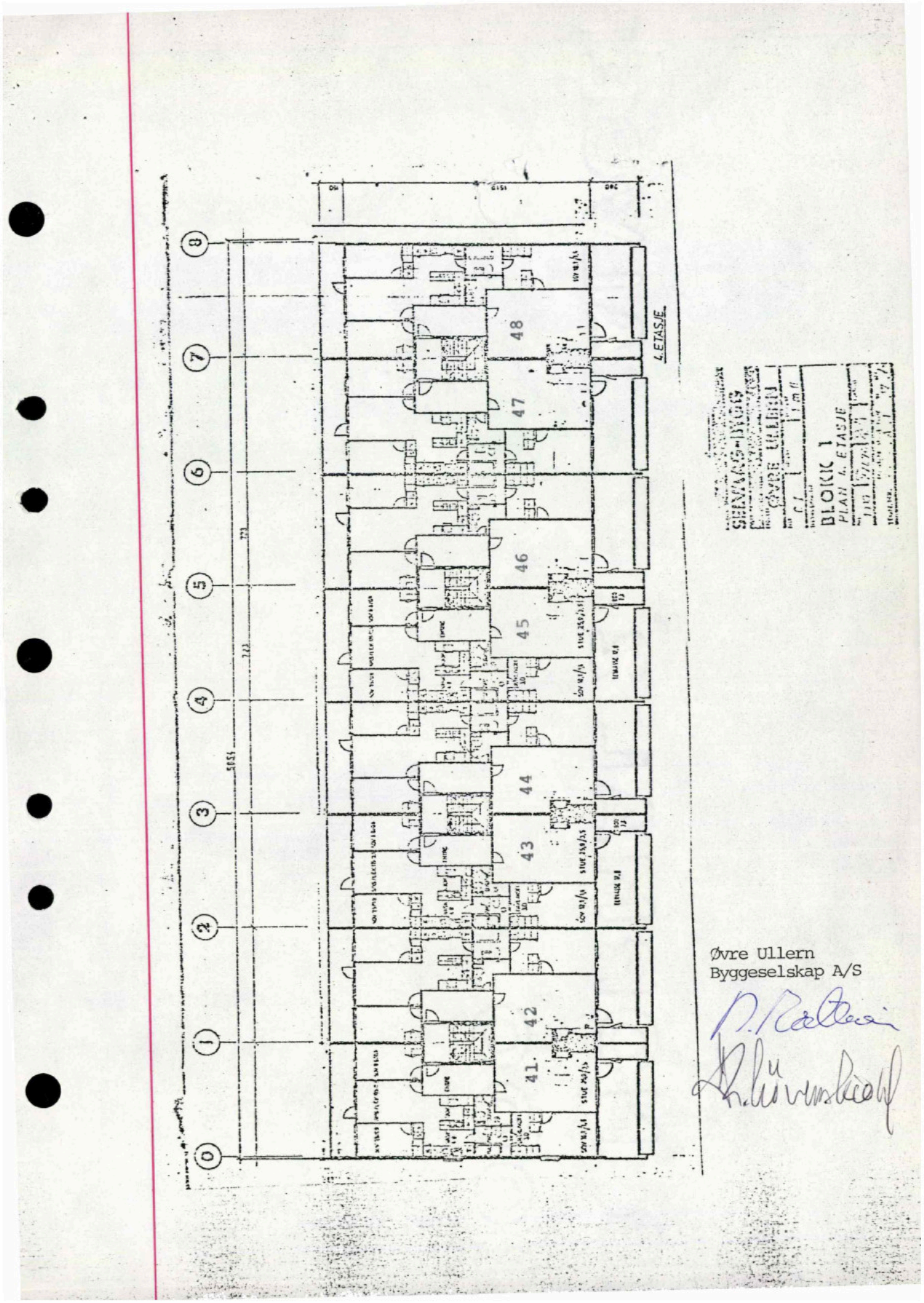
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S



Øvre Ullern
Byggeselskap A/S


SEKVAS-BYGG
ØVRE ULLERN
BLOKK 2
Plan 2
1:100
N
1
56
57
55
STUE
SOV
ENTRE
BAD
TERRASSE
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

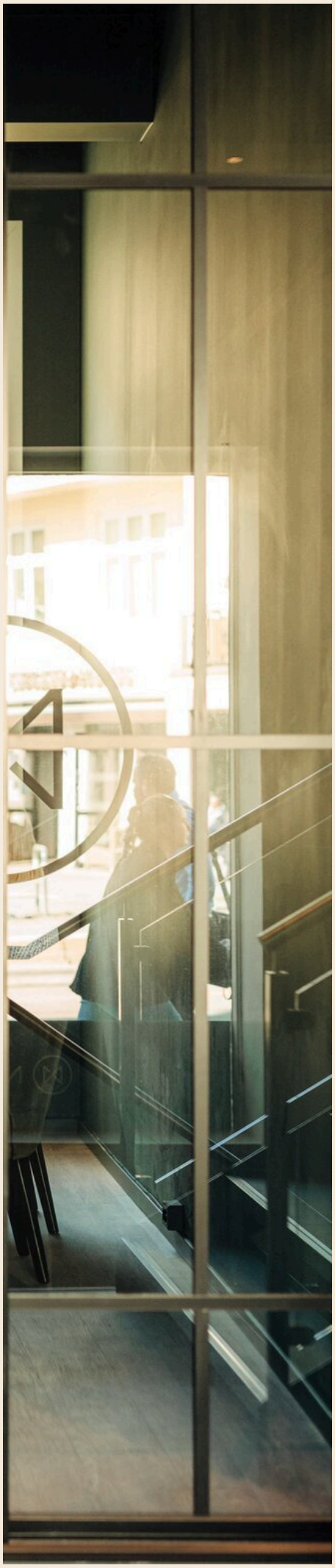

BLOKK 2
ØVRE ULLERN
PLAN U, V
PLAN R, S
PLAN Q, T
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S


4.ETASJE
BLOKK 1
PLAN 4. ETASJE
41
42
43
44
45
46
47
48
Øvre Ullern
Byggeselskap A/S

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Griniveien 4c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0095/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ullern allé 101 0381 OSLO
Matrikkel: Gnr 28, bnr 1031, snr 127 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Rosenberg Winsnes

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
h.winsnes@nordvikbolig.no
415 54 019