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.

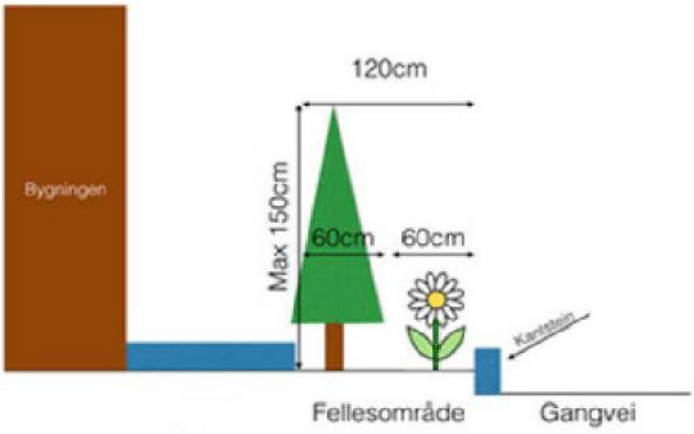
    - Det må sendes en skriftlig søknad til styret med gode tegninger som viser materialvalg og planløsning.

    - 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

Tilstandsrapport

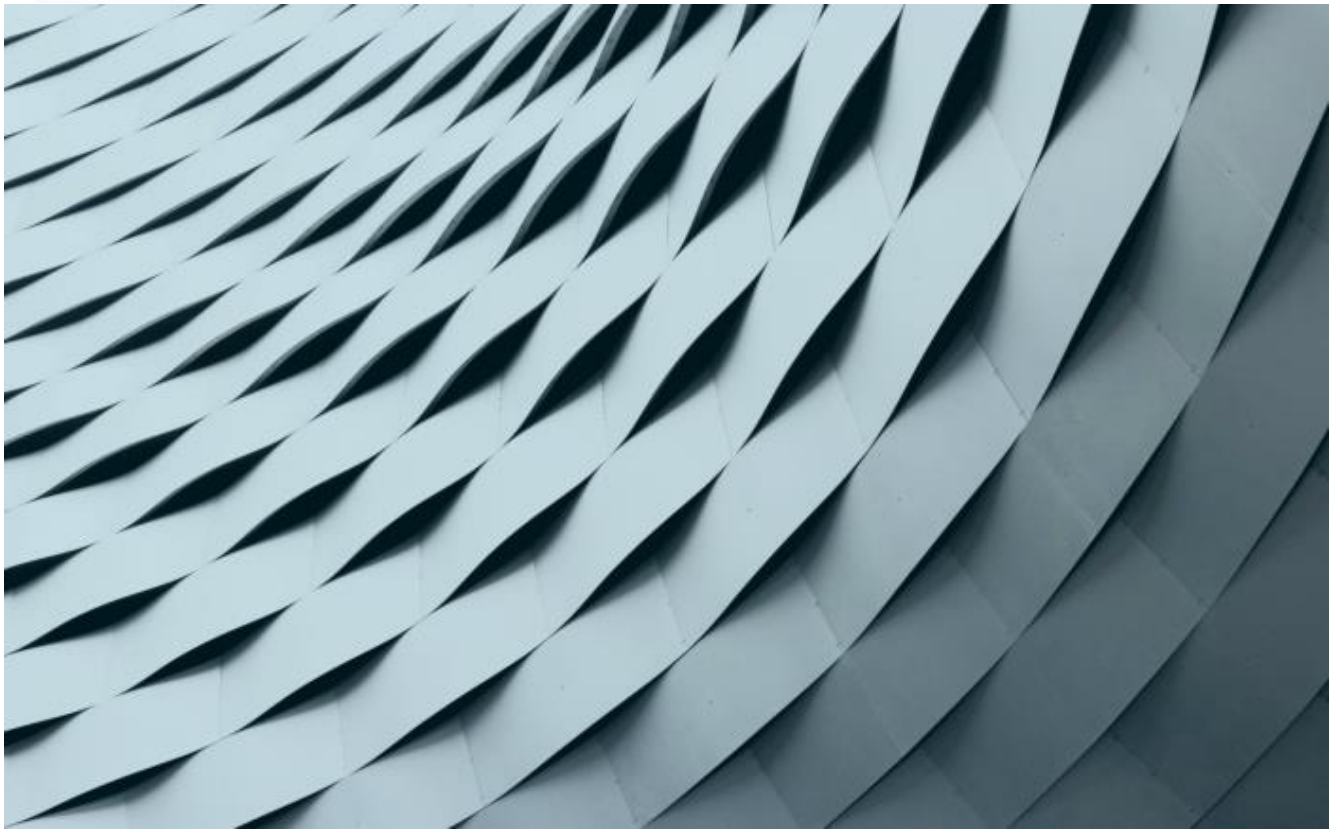
En del av Norske Boligrapporter

Ullern allé 93, 0381 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 1031, snr. 199

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1591 **Referansenummer:** SY8948

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:
- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
- Elbillader er montert.

Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer Gå til side

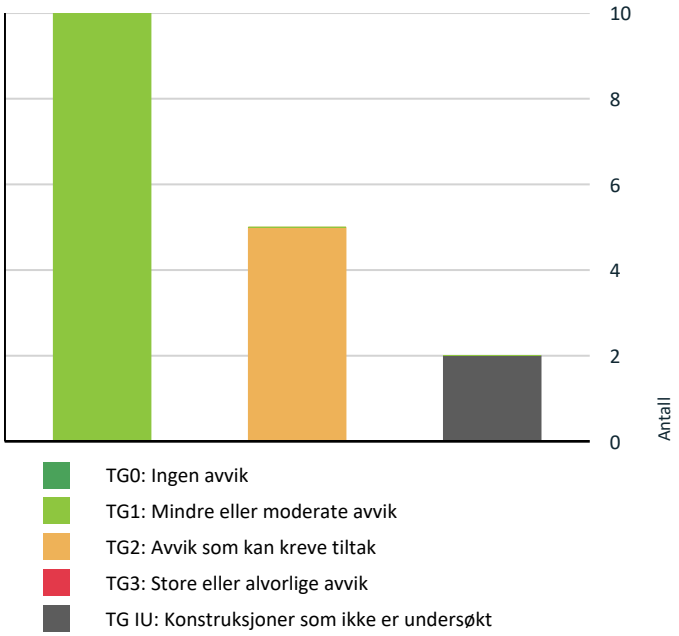
Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1982

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1981.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdøren er produsert i 1981.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, byttet i 2025.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 11 m².
Bod på balkong på ca. 1,6 kvm.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og belegg.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,42 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2013.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servanten.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder. Merk at betjeningspanelet har kosmetiske riss.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er mot kjøkken og murvegger som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2021.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Ventilator integrert i platetopp med utkast ut sokkel, og avtrekksventil på vegg.
Tilluft: Naturlig.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drenering fra skapet med utløp ut ytterveggen.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kar

gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er synlig ventiler på utsiden i bod og på vegg mot stue, men disse er blendet på innsiden.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

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

Sikringer av jordfeilautomater og skrusikringer.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring og eldre komponenter, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

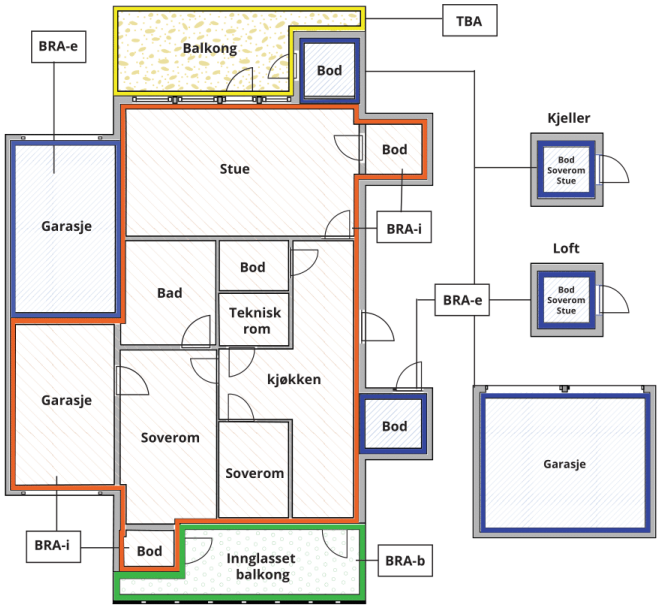
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	61	2		63	11
Kjeller		6		6	
SUM	**61**	**8**			**11**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, bad, bod, stue/kjøkken, soverom	Bod på balkongen	
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
Bod i kjellerrom er ca. 1,6 og bod i bakkant av parkeringsplass er ca. 3,8 kvm.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Anna Xia Espenakk Lageraaen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	1031		199	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ullern allé 93

Hjemmelshaver
Lageraaen Anna Xia Espenakk

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	
2	04.05.2026	
3	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Nabolagsprofil

Ullern allé 93 - Nabolaget Bjørnsletta/Ullernåsen søndre - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Åsjordet Linje 1, 2, 3, 5	4 min 0.3 km
Blokkajordet Linje 23	7 min 0.6 km
Ullern Linje 13	12 min 0.9 km
Røa T-bane, buss	6 min 3.2 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 3.1 km

Skoler

Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	8 min 0.7 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	8 min 2.9 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	15 min 1.1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 4.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

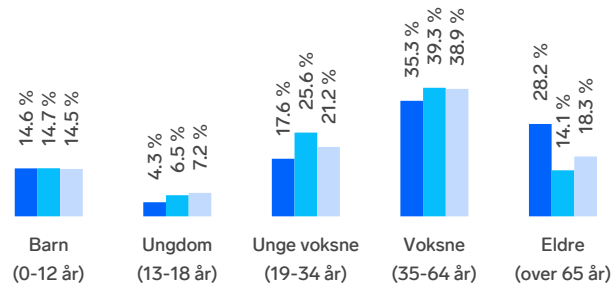
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Mærradalen barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 0.5 km
Blokkajordet barnehage (1-5 år) 78 barn	7 min 0.6 km
Kjosjordet barnehage (1-5 år) 47 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Ullern Dagligvare	4 min
Kiwi Ullern Allé	8 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

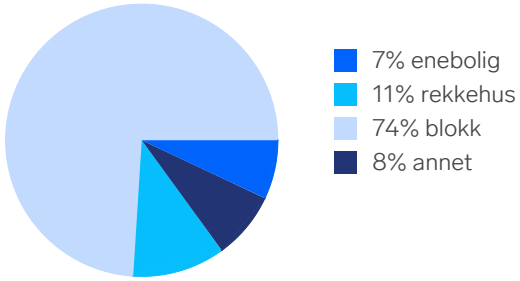
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Ullern Tennisbaner Tennis	9 min 0.7 km	
Bjørnsletta skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km	
MOVA Ullern	6 min	
Velværelset Treningsstudio	18 min	

Boligmasse



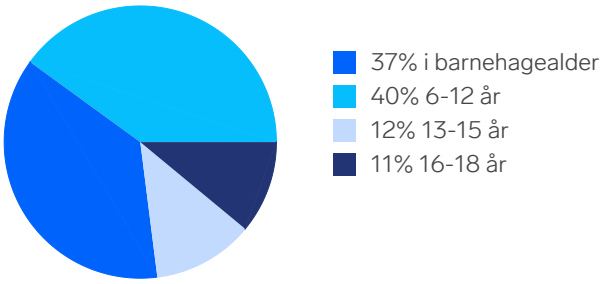
«Kort vei til sentrum, bra infrastruktur og nærhet til skog og mark.»

Sitat fra en lokalkjent

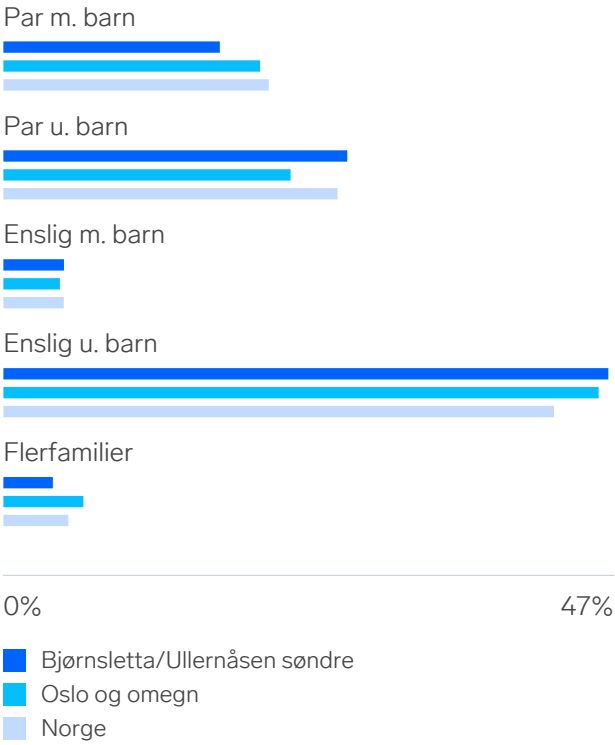
Varer/Tjenester

Lilleaker butikksenter	17 min
Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



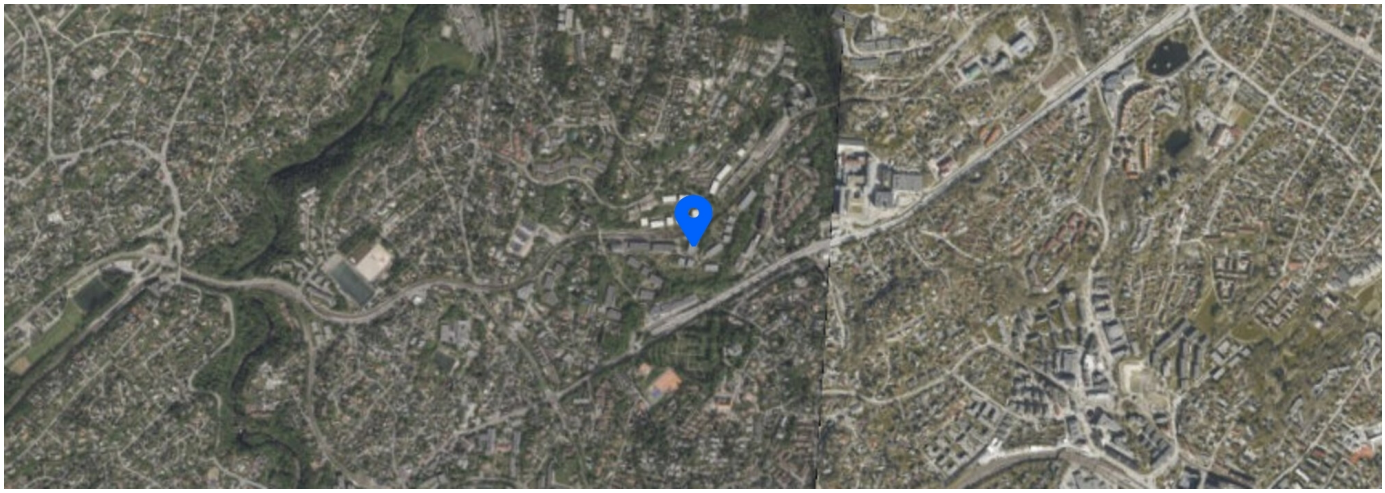
Familiesammensetning

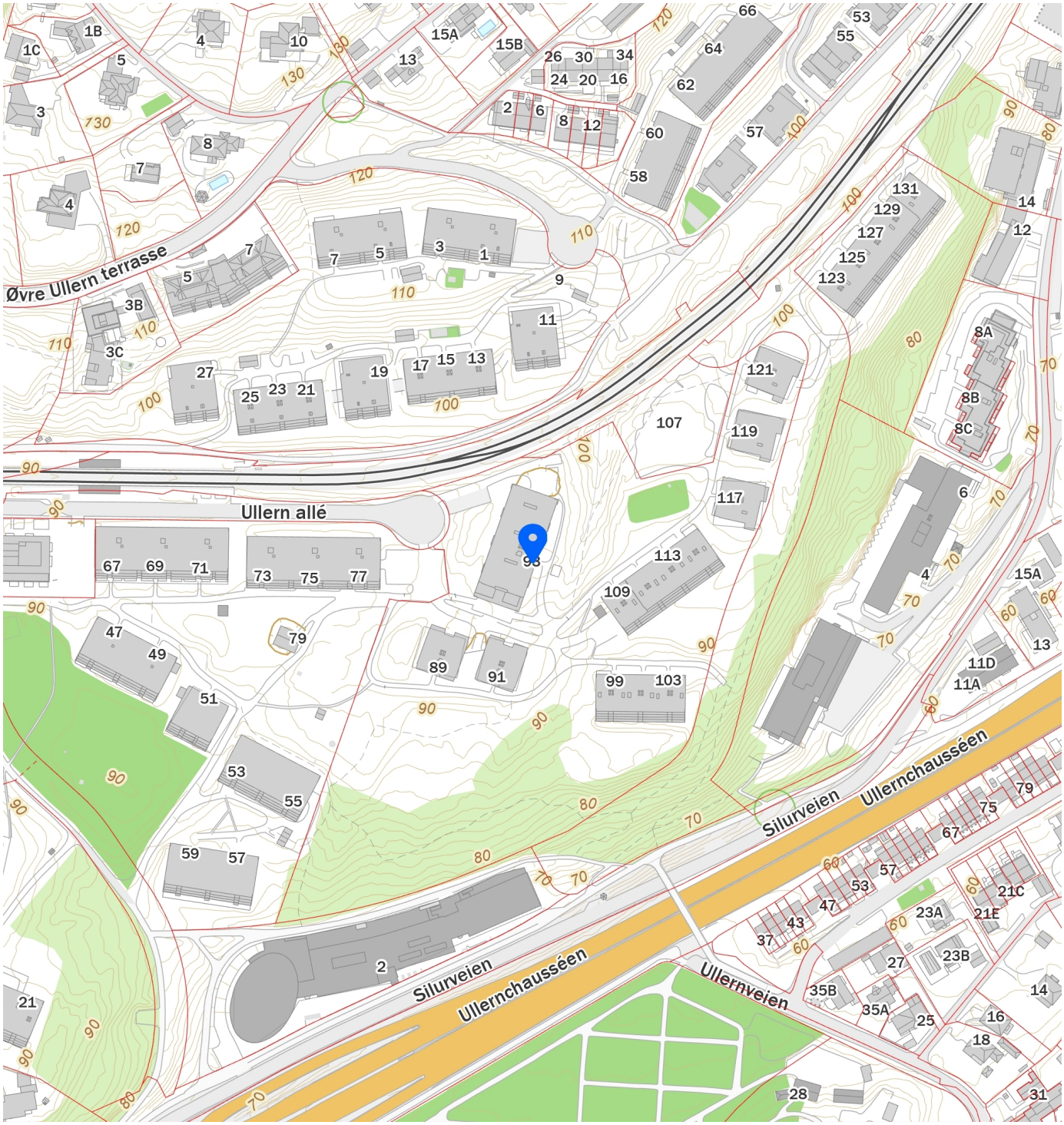


Sivilstand

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

FINN 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

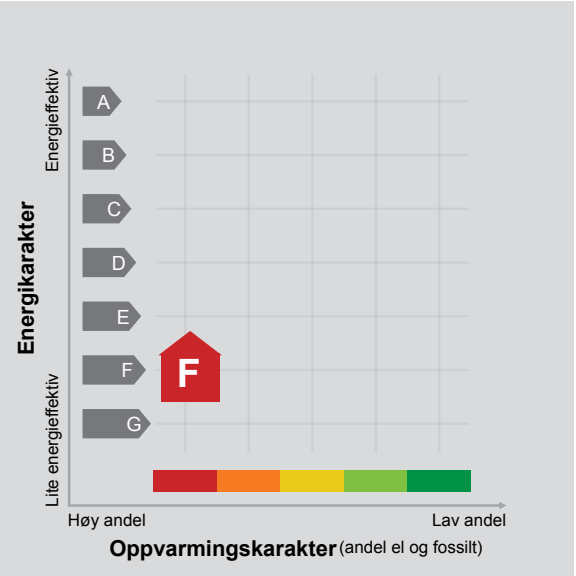




FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Energiattest for flerboligbygg

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



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (61)

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

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

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

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

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

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

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OPAK AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

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

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

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

Sum andel elektrisitet, olje og gass	85,4 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260254
Addresse	Ullern allé 93		
Postnr.	0381	Sted	OSLO
Selgers navn	Anna Xia E Lageraaen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele badet pusset opp, og varmekabler i gulv

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

DDV instruks, Comfort skøyen. Ligger i boligmappa.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet er total renovert, ifølge tidligere eiere

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet er total renovert, i følge tidligere eiere

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

DDV instruks fra Comfort skøyen

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt rør under bakken, drenering, gravd opp utenfor på fremsiden av blokken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Den informasjonen har sameiet.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Avretting av gulv

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sameiet har info.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vet at noen blokker skal reahbilitere gavlvegger, men ikke blokk 93 enn så lenge. Vet ikke pris, da dette akkurat er satt igang.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.04.2026

Signert av *Anna Xia E Lageraaen*

Initialer selger:
A X

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 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-BLKIS-GA2FV-UF0GP-K5GGC-TDBCD

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@styremail.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 DÃ¸rrapport.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



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