PRIVATMEGLEREN
PARK

ØVRE ULLERN
TERRASSE 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

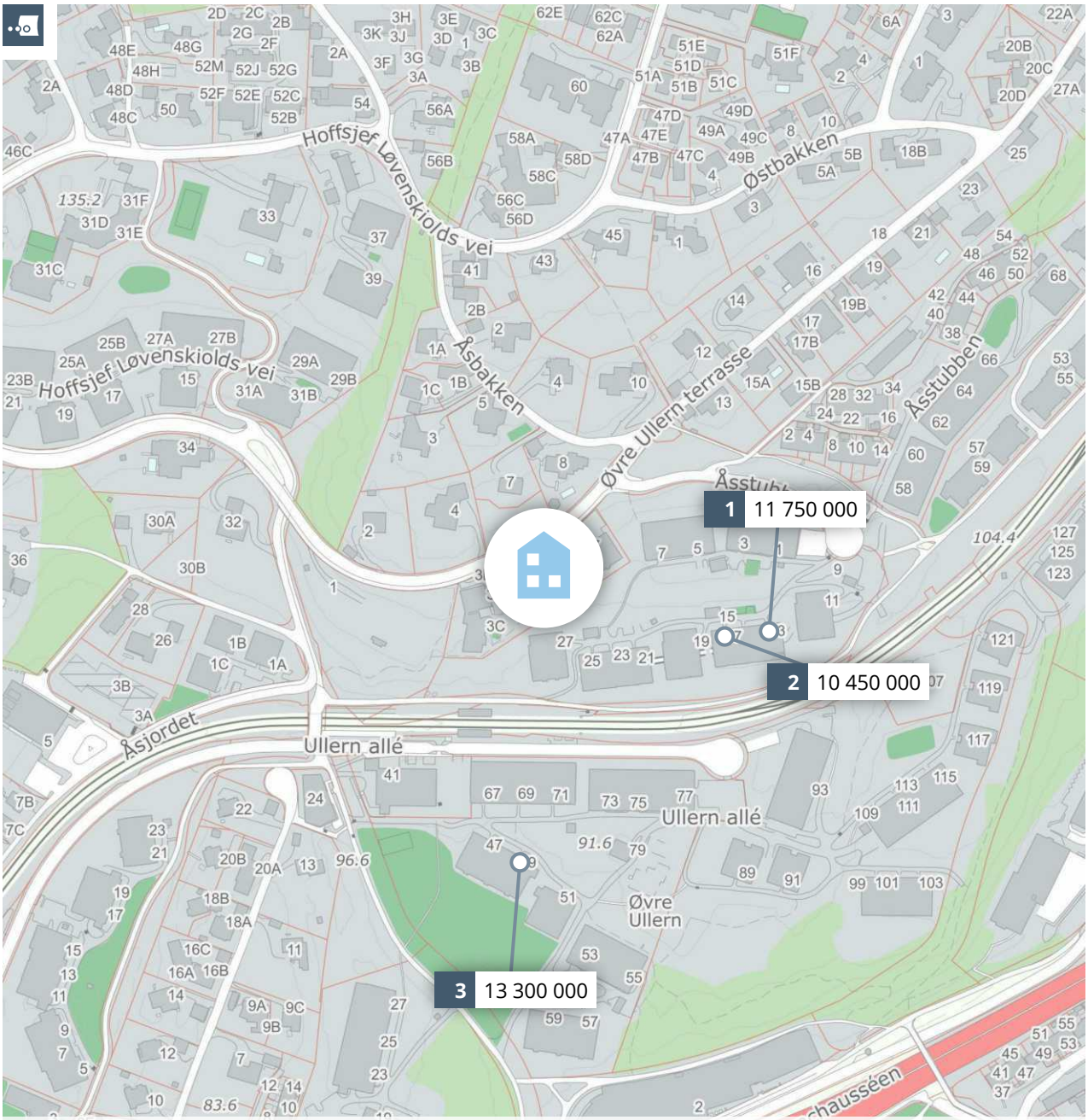
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØVRE ULLERN TERRASSE 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 17.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Trond Nordahl Amundsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Ullern terrasse 5, 0380 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 28 BNR 273 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSJORDET

Verdivurdert til

10 900 000

0	10 900 000	74 658
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	146 m²	9 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	9 800
Formue	40 094
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Åsstubben 13 108 m² 1983 2. etg 2 sov	22.04.2026	11 900 000	**11 750 000**	0	11 750 000	**108 796**
2 Åsstubben 17 107 m² 1984 2. etg 4 sov	22.04.2026	10 890 000	**10 450 000**	0	10 450 000	**97 664**
3 Ullern allé 49 150 m² 1982 3. etg 3 sov	17.03.2026	12 900 000	**13 300 000**	0	13 300 000	**88 667**

En romslig og innholdsrik selveierleilighet med en gjennomgående god planløsning og generøse oppholdsarealer.

Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig atmosfære. Stue og spisestue byr på god plass til både sofagruppe og et større spisebord, mens den separate peisestuen gir boligen et lunt og hyggelig preg. Fra spisestuen er det direkte utgang til en romslig balkong med fint utsyn og gode solforhold. Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass og ligger praktisk til i tilknytning til oppholdsrommene. Videre har boligen to gode soverom, bad, separat toalettrom og eget vaskerom.

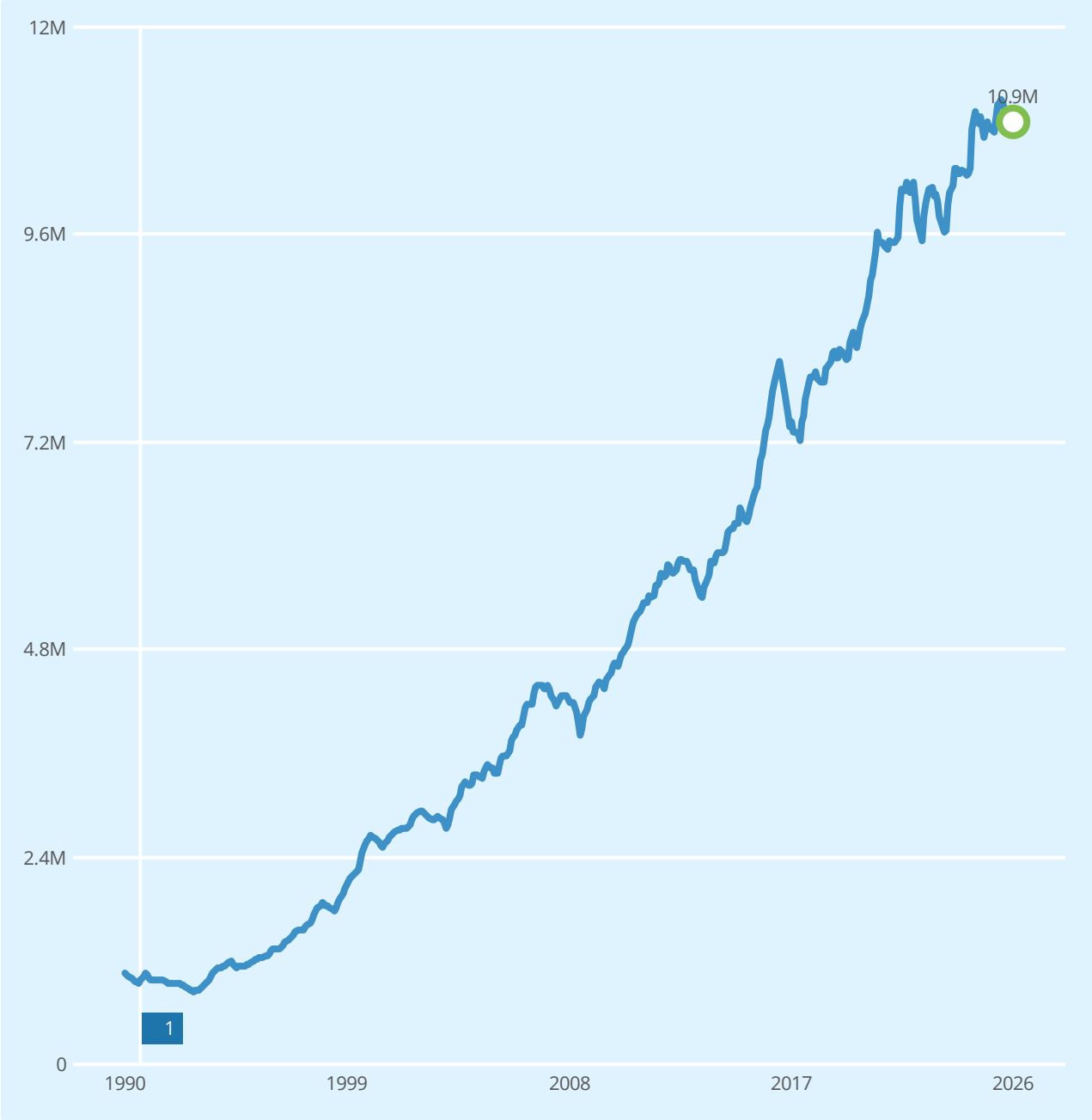
Planløsningen gir et tydelig skille mellom oppholdsrom og den mer private delen av boligen. En innholdsrik bolig med mye potensial og gode kvaliteter.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.01.1991		30.01.1991	-	1 450 000	-	1 450 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i ÅSJORDET grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

9.7M
9.4M
9 152 000 Prisantydning i snitt
8.8M
8.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
144
dager

Leiligheter solgt i ÅSJORDET grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

8.1M
7.9M
7 655 000 Prisantydning i snitt
7 526 000 Salgspris i snitt
7.3M

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

101 818 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

83 606 ÅSJORDET grunnkrets i snitt siste 3 mnd

74 658 Øvre Ullern terrasse 5
Totalpris 10 900 000

Tilstandsrapport

Selveierterrassehus

Øvre Ullern terrasse 5, 0380 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 273, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 02.07.2026 **Rapportdato:** 23.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22243-1121 **Eiendomsverdi ref nr:** TI4890

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Unum **Vår ref:** CU

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

Norsk takst

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

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

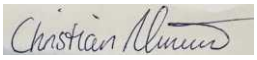
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Christian Unum
Uavhengig Takstingeniør
Cu@norges-takst.no
988 47 181

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje og det medfølger i gang utenfor leiligheten.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierterrassehus - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass.
Det er ytterdør i malt treverk(brann og lydklassifisert) og balkongdør i treverk.
Leiligheten har balkong på ca 16kvm med utgang fra spisestue.
Belagt med fliser og blomsterkasser.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet har parkett og flis.
Innvendig har vegger malte plater og malt strie, samt himling med malte plater.
Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.
Det er mursteinspipe.
Innvendige dører er malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2.Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad fra byggeår med 2 servanter, gulvstående toalett, badekar og dusjhjørne.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på vegg i gang mot våtsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvstående toalett og servant.
Mekanisk avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.
Stoppekran er lokalisert bak luke på vaskerom.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon på kjøkken, bad og toalettrom.
Tilluft via vindusventiler.
Det antas at leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.
Installasjonsår er ukjent.
Sikringsskap er plassert på toalettrom.
Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

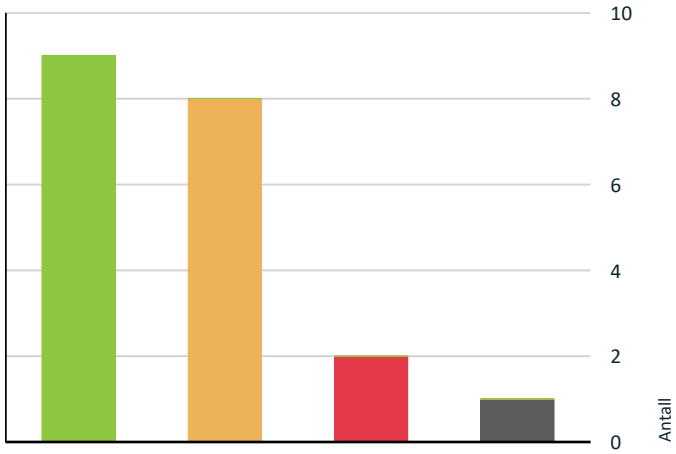
Selveierterrassehus

- Det foreligger ikke tegninger

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierterrassehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Toalettrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

SELVEIERTERRASSEHUS

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er for tiden ubebodd.

Standard
Leiligheten har gjennomgående normal god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Leiligheten malte vinduer og takvinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er ytterdør i malt treverk(brann og lydklassifisert) og balkongdør i treverk.


Brann og lydklassifisering

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Leiligheten har balkong på ca 16kvm med utgang fra spisestue. Belagt med fliser og blomsterkasser.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det ble på befaringsdagen registert sprekker i fugemasse og bom/hulrom under fliser.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Fliser bør utbedres.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet har parkett og flis.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det ble registrert løs parkett ved oppvaskmaskin på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
• Overflater må utbedres for å lukke avvik.


Bruksmerker i parkett


Løs parkett ved vaskemaskin på kjøkken

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har vegger malte plater og malt strie, samt himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.



Sprekker i himling på baderom.



Ujevn overgang



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres radonmålinger

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.



Ildsted i peisestue

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dør til baderom subber i gulv

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2.ETASJE > VASKEROM

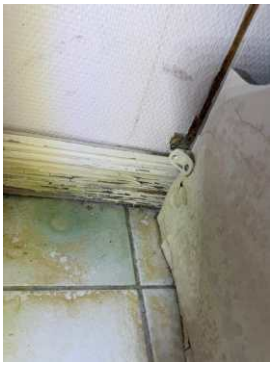
TG 3 Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det ble registrert gammel fuktskade under innredning på vaskerom.
Ingen utslag ved bruk av fuktmåler.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Svelling og avflassing av maling

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad fra byggeår med 2 servanter, gulvstående toalett, badekar og dusjhjørne.

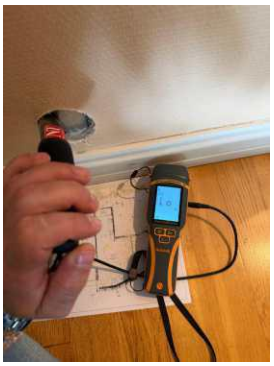
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på vegg i gang mot våtsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.



Ingen unormale utslag med pigger i svill ved hulltagning

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.



Løs lamell ved oppvaskmaskin

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TOALETTROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Toalettrom med gulvstående toalett og servant

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert bomlyd/hulrom i enkelte gulvfliser.

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Toalettrommet har servant og gulvstående toalett.

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk

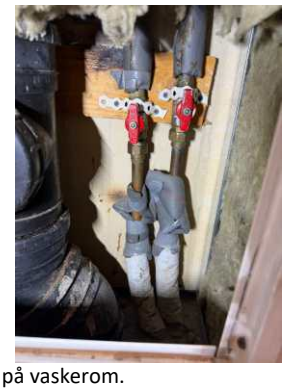
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er lokalisert bak luke på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



Stoppekran bak luke på vaskerom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør.



Stakeluke på vaskerom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekksventilasjon på kjøkken, bad og toalettrom. Tilluft via vindusventiler.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det antas at leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.
Installasjonsår er ukjent.
Sikringsskap er plassert på toalettrom.

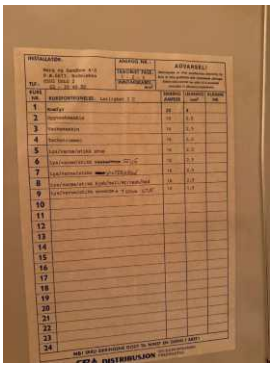
Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Tilstandsrapport



Automatsikringer



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

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

• Det anbefales på generelt grunnlag en el-kontroll

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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

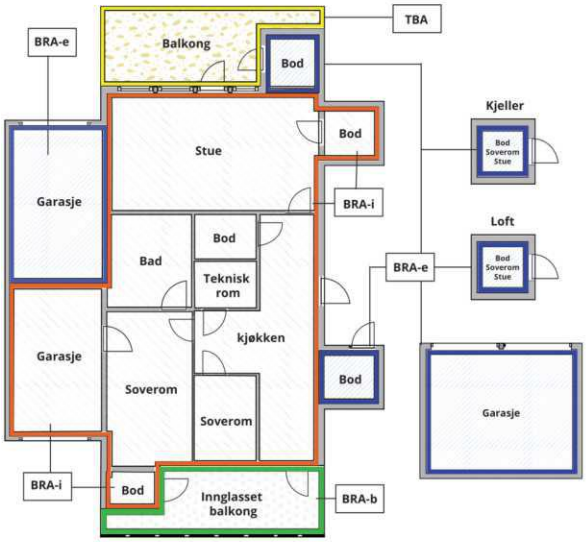
Hva er måleverdig areal?

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.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer

Selveierterrassehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.Etasje	146	9		155	16
SUM	**146**	**9**			**16**
SUM BRA	**155**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, toalettrom, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, spisestue, peisstue	Bod i gang	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Leiligheten disponerer 1 bod utenfor leiligheten på ca 9 kvm.
Takhøyde i stue er målt til 2,41

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Christian Unum	Takstingeniør
	Andreas Melbostad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	273		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Ullern terrasse 5

Hjemmelshaver
Løberg Torunn

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles byggforsikring for sameiet.
Innboforsikring ordner eier selv.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Boligopplysninger

Seksjon	9	**Bolignr**	H0203
Boligselskap	4185 Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5	**Etasje**	2.etg
Adresse	Øvre Ullern terrasse 5, 0380 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Torunn Løberg dødsbo	**Bygningstype**	

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader

Månedlig fakturering. Restanse pr 08.09.26: kr 9 800,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02
Felleskostnad garasje	440	440	440	440	440	440
Felleskostnader	8 718	8 718	8 718	8 718	8 718	8 718
Vedlikeholdsinntekter	642	642	642	642	642	642
Total	9 800	9 800	9 800	9 800	9 800	9 800

Selskapet har ingen lån.

Selskap og eiendom

Selskap	4185 Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5 (orgnr. 987444320)
Antall enheter	21
Styrets e-post	bjorgduve@gmail.com
Styreleder	Bjørg Duve (90029894)
Forsikring	Gjensidige Forsikring AS (Polise 58766038)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	28/273
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 2 059,00
Formue	kr 49 094,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Felleskostnadene faktureres kvartalsvis.

Tilleggsdokumenter til Meglerpakke 1: Innkalling og protokoll ekstraordinært årsmøte 29/8-24. Avtale fra 1991 gjeldende snr. 2, 3, 4, 5 og 6. Retningslinjer for oppussing.

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Parkering: I henhold til vedtektenes § 3, eier alle boligseksjonene en ideell 1/22 av garasjeseksjonen, (seksjon nr 1) seksjon 22 eier 2/22. Dette må medtas ved overskjøting av boligseksjonen.

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 2

Vaktmestertjeneste: Sameiet har avtale med Gårdreform AS. Eventuelle henvendelser til vaktmester kan gjøres til tlf: 22 38 38 38 eller e-post: post@gardreform.no

TV og Bredbånd: Spørsmål vedrørende kabel-tv og bredbånd rettes til Telia på www.telia.no

Styret har utarbeidet en egen håndbok for sameiet. Denne er tilgjengelig via nabonett.no etter overtakelse.

VEDTEKTER

for

Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

Vedtatt i sameiermøte 4. juni 1991, med endringer vedtatt i sameiermøter 16. mars 1998, 22. mars 1999 (revidert og supplert på sameiermøte med sikte på å tilpasse vedtektene til lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31), sameiermøter 13. februar 2002, 9. februar 2005, 26. mars 2009, 18. mars 2014, 12. mars 2015, 24. mai 2022, 26. april 2023, 6. mai 2025, 6. mai 2026.

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er S/E Øvre Ullern Terrasse 5. Forretningssted er Oslo.

Sameiet består av 21 boligseksjoner i Øvre Ullern terrasse 5, gnr. 28, bnr. 273 i Oslo. Den enkelte seksjonseier er sameier i fellesareal og bruksrettigheter i samme dersom ikke annet formelt er avtalt.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiets formål er videre å skape et trygt, representativt og rolig miljø.
Selskaper eller juridiske personer kan ikke kjøpe, erverve eller eie en leilighet i sameiet.

§2
Organisering av sameiet. Råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av Årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Den del av fellesarealet, som seksjonene på grunnplanet direkte grenser mot, har rettigheter og plikter til disse områdene som er beskrevet i avtalen av 1991, ref vedlegg 1 av 1991, vedtatt i årsmøtet inntatt i sameiets vedtekter.

Loven innfører en tidsbegrensning på 30 år for midlertidig eneretter. Denne gjelder uavhengig av om begrensningen tas inn i vedtektene eller ei.

Eksisterende eneretter er også omfattet av begrensningen, så eventuelle bestemmelser i dagens vedtekter må endres. Om ordningen er ment å være permanent, må det reseksjoneres.

Salg og overdragelse av leilighet skal meldes hurtigst mulig til Sameiets styre for å sikre prosessen. Erverver og leietaker må skriftlig tiltre sameiets vedtekter og ordensregler. Utleie og lignende disposisjoner skal godkjennes av sameiets styre. Godkjennelse skal gis med mindre særlige, saklige grunner taler mot det. Det er styrets oppgave å tilse at disse retningslinjer blir fulgt.

§ 3
De enkelte seksjoner

For hver eierseksjon er fastsatt en sameierbrøk som bygger på seksjonenes boareal. Nevneren i sameierbrøken er 3095. Telleren i sameierbrøken er:

S. nr. 1	garasje	600	S. nr. 12	bolig	108
S. nr. 2	bolig	135	S. nr. 13	”	107
S. nr. 3	”	110	S. nr. 14	”	138
S. nr. 4	”	158	S. nr. 15	”	68
S. nr. 5	”	68	S. nr. 16	”	120
S. nr. 6	”	101	S. nr. 17	”	108
S. nr. 7	”	115	S. nr. 18	”	107
S. nr. 8	”	110	S. nr. 19	”	138
S. nr. 9	”	154	S. nr. 20	”	102
S. nr. 10	”	68	S. nr. 21	”	172
S. nr. 11	”	115	S. nr. 22	”	193

Hver boligseksjon er tillagt 1 plass i den separate garasjeseksjonen som ligger under bakkenivå. Boligseksjon 22 er tillagt 2 plasser – jfr. vedlegg som viser hvilke plasser som tilhører boligseksjonen. (Vedlegg 1). Garasjen er seksjonert som seksjon 1 i sameiet. Hjemmel til seksjon 1 er således delt opp i ideelle eierandeler, hvor hver p-plass representerer en ideell 1/22 del. (Eier av seksjon 22, som har 2 plasser, har hjemmel til 2/22) Seksjonseier som selger sin boligseksjon, må sørge for at hjemmel til den ideelle andelen i garasjen over skjøtes samtidig med boligen. Det er ikke anledning til å selge sin del av garasjeanlegget – seksjon nr. 1 – eller leie ut plassen til andre enn seksjonseiere/beboere i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5.
Hver boligseksjon er tillagt 1 bod jfr. vedlegg som viser hvilke boder som tilhører boligseksjonen. Alle andre deler av bebyggelsen er fellesareal.
Tomten på 2951 kvadratmeter, bortsett fra arealet medgått til bolighuset og 3,6 meter terrasse, på grunnplan i 1. etasje, er fellesarealer.

§4
Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseier forholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

§ 5
Vedlikehold. Vedlikeholdskonto

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning for den enkelte sameier. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks. Seksjonseier må ha et avtrekk fra kjøkkenet som kan fungere sammen med det avtrekksystemet som finnes i bygget.

Hver seksjonseier har ansvar for å holde egne terrasser herunder fliser, membran, blomsterkasser og annet i orden og forebygge skader fra uvær, snø og regn og må adressere styret ved vedlikeholds utfordringer. Seksjonseier er ansvarlig for fliser og skader på disse, samt følgeskader mot naboer hvis vedlikeholdsansvar ikke overholdes. Hvis skaden skyldes konstruksjonsfeil, er ansvaret sameiets. Heve- og skyvedørsbeslag til terrassedørene, er det seksjonseiers sitt ansvar å vedlikeholde.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgangen og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekking av framtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§ 6
Styret

Medlemmene velger på årsmøtet et styre bestående av tre medlemmer. Lederen velges særskilt. Det velges ett eller to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år ad gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremøtet innkalles av lederen eller to styremedlemmer i fellesskap.

To av styrets medlemmer tegner i fellesskap sameiet. Saker av større viktighet, så som salg eller pantsettelse av fast eiendom, eller inngåelse av avtaler som pålegges sameiet utgifter ut over de normale fellesutgifter, skal forelegges sameiermøtet.

Før hvert ordinært årsmøte setter styret opp et budsjett for året for fellesutgifter som assuransepremie, offentlige avgifter, drift og vedlikehold av ytre og indre fellesarealer, utvendig hus, tekniske installasjoner, vaktmestertjeneste, forretningsførerhonorar, anskaffelse av fellesutstyr m.m. Budsjett skal også dekke avsetning til framtidig vedlikehold.

§ 7
Styrets arbeid og kompetanse

Styrelederen skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner fullmakt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret skal for øvrig ivareta medlemmenes felles interesser og fellessaker som blant annet omfatter:

- holde anlegget utvendig i representativ stand
- holde innvendige fellesarealer i representativ stand
- ta seg av fellessaker som forsikring av eiendommen, fellesopplegg for varmtvann og tekniske installasjoner, vaktmestertjenester, felles offentlige skatter og avgifter, bruk av fellesarealer

Beslutningen om resepsjonstjenester krever, for å være gyldig, 2/3 flertall og besluttes i så fall for et år ad gangen.

§ 8
Årsmøtet

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år, snarest mulig etter kalenderårets utløp og senest innen (*utgangen av juni, altså tilsvarende borettslag. *) På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal framlegge skriftlig, datert fullmakt.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. 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.

Hver seksjon har én stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Styrelederen og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å ha med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møteleder og minst en av de på møtet tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet, og sendes ut til alle seksjonseiere så snart som mulig etter møtet.

§ 9
Innkalling til årsmøte

- Forvarsel om fastsatt dato for årsmøtet sendes skriftlig til seksjonseierne **senest 30 dager** i forveien.
- Saker som seksjonseierne ønsker tatt opp på årsmøtet sendes styret **senest 21 dager** før årsmøtet.
- Innkalling til årsmøtet sendes skriftlig til alle medlemmer med **minst 14 dagers** varsel.

Sameiets styre forelegger for årsmøtet revidert årsregnskap med styrets beretning om alt vesentlig som har foregått i det forløpne år samt budsjett for felleskostnader for kommende år med fordeling av felleskostnader på den enkelte seksjonseier. Styret skal ellers på møtet ta opp de saker som eierseksjonsloven bestemmer samt de som er innsendt av medlemmene. Sistnevnte skal nevnes i innkallelsen.

Årsmøtet fastsetter og ajourholder ordensregler for eiendommen.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 10
Behandling av saker på årsmøtet

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
-

§ 11
Møteledelse og flertallskrav

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- tiltak som endrer byggets arkitektoniske karakter, uttrykk og egenart, eksempelvis byggets inngangsparti så vel på innside som utside
- omgjøring av felles arealer 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 bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 – 5 – prosent av de årlige fellesutgiftene

Montering og plassering av varmepumper krever styrets godkjennelse. 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.**

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiets regnskap skal føres av regnskapsfører som velges av styret. Sameiets revisor velges av seksjonseierne på årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Han eller hun må være statsautorisert revisor.

§ 13
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets sin side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 14
Valgkomité

Medlemmene velger på årsmøte en valgkomité bestående av to medlemmer. Valgkomiteen fungerer for to år av gangen. Sammen med saksdokumentene til det årlige årsmøte skal det vedlegges et forslag til valg av styremedlemmer i henhold til punkt 6 og revisor i henhold til punkt 12.

§ 15
Mislighold

Hvis en seksjonseier, til tross for varsler, vesentlig misholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. jfr. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen frist som ikke skal settes kortere enn seks – 6 – måneder fra pålegget er mottatt.

§16
Fravikelse

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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 17
Elbil ladestasjon

Sameiet har et sentralt felles ladeanlegg for elbiler. Ladeanlegget er sameiets ansvar. Ladeboksen er sameiers ansvar. Det er etablert en support- og faktureringsavtale i tilknytning til ladeanlegget. Ladebokser som monteres, må være av en standard som settes av styret og skal anskaffes av styret for sameiers regning.

§ 19
Bygningsmessige arbeider

Utskiftninger av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, blomsterkasser, endring av utvendig farger etc. skal skje etter en samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Større bygningsmessige ombygginger innen en seksjon skal på forhånd meldes styret. Dette for å sikre byggets struktur som røropplegg, kanalopplegg, bærevegger og liknende som har konsekvens for bygget og andre beboere.

Lov om eierseksjoner er nå sist oppdatert 01/07/2021.

§ 20
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmene.

§ 21
Habilitetsregler

Ingen kan som eier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder regler i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.

Vedtektene og endringene av disse skal registreres i Foretaksregisteret.

AVTALE

Mellom eierne av de fem seksjoner i første etasje i Øvre Ullern Terrasse 5, og styret i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5 som eier den ubebyggede tomt er, med utgangspunkt i vedtak i sameiermøte 4. juni 1991, inngått slik avtale:

1. På betingelser nevnt i denne avtale gis hver av de fem seksjonseierne bruksrett til det tomteareal som ligger mellom sin seksjon og nabogrensen i syd. Eierne av seksjon 2 og seksjon 6 får i tillegg bruksretten til det tomteareal som ligger utenfor seksjonen på henholdsvis østsiden og vestsiden oppover til og med øverste vindu på seksjonen.
   Skisse over det omtalte tomtearealet og oppdelingen av dette på den enkelte seksjon er vedlagt.

2. Ved utøvelsen av bruksretten vil de fem seksjonseiere innrette seg etter sameievedtektenes formålsparagraf om et trygt, representativt og rolig miljø innenfor konseptet seniorboliger. For tomtearealet skal gjelde de samme ordenregler som gjelder for terrassene.

3. Det må tas hensyn til at tomtearealet i realiteten er et fellesområde som også ligger i synsfeltet til sameierne i etasjene over og utgjør en integrert del av eiendomsprospektet. Beplantning o.l. må derfor gi et enhetlig preg og foregå etter en plan utarbeidet på forhånd av de fem i fellesskap. Denne plan blir å godkjenne av styret. Oppsetting av vegger, pergolaer, planting av hekker som deler opp området og planting av høye trær skal ikke forekomme.

4. Styret m.v. skal ha adgang til tomtearealet for inspeksjon av bygg m.v. og håndverkere, vaktmester, rengjøringshjelp o.l. må ha adgang for å kunne utføre oppgaver for sameiet.

5. De fem sameiere påtar seg vedlikeholdet av det tomteareal de får bruksretten til iht. foranstående. Hver av de vedlikeholder "sitt" område. Vedlikeholdet må være slik at arealet til enhver tid fremtrer som pent og representativt for hele sameiet, naboer og besøkende. Utgiftene til dette vedlikehold bæres av de fem seksjonseierne.

6. Denne avtale trer i kraft ved undertegning. Hver av de fem seksjonseiere og sameiestyret kan si opp avtalen med tre måneders varsel.

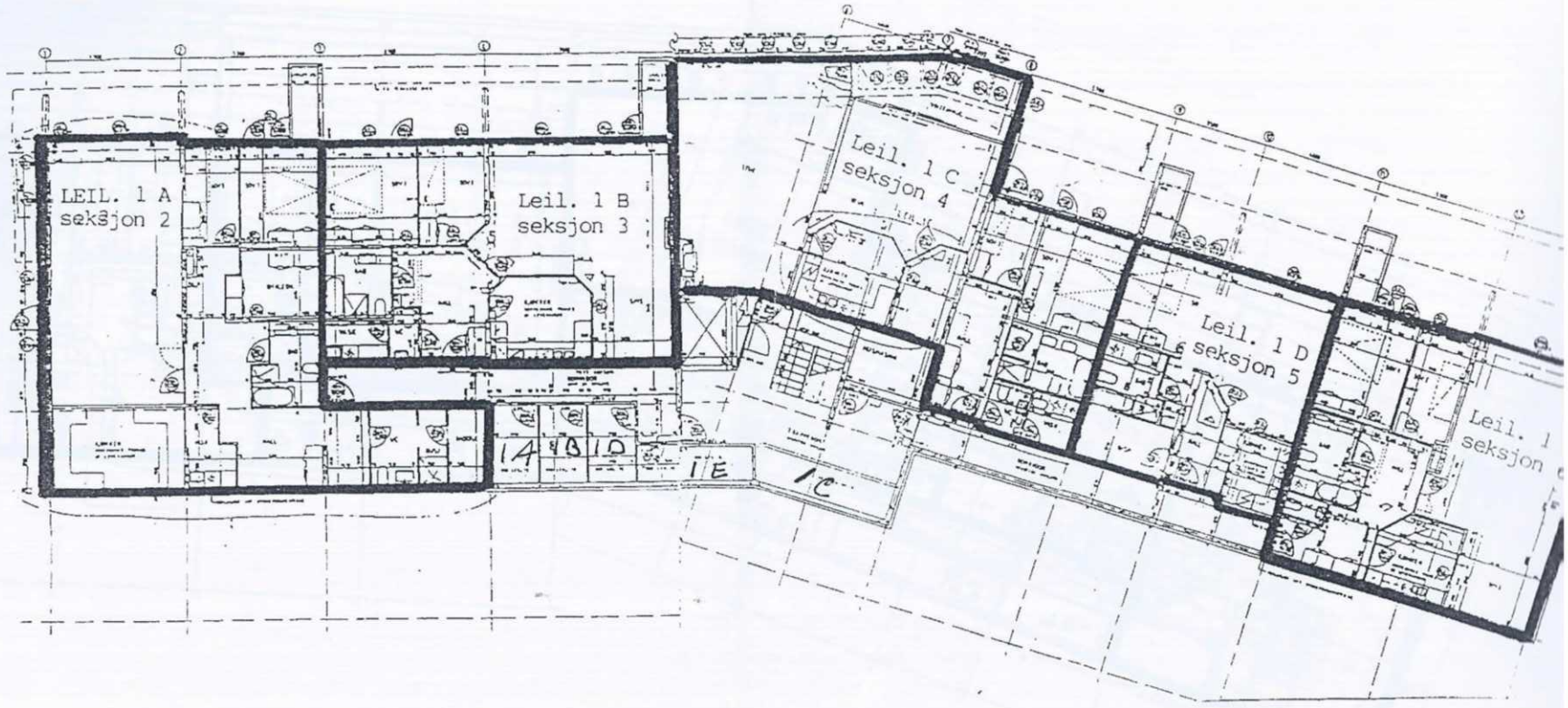
Ullern, august 1991.

Eier av seksjon 4 | Eier av seksjon 3 | Eier av seksjon 2

Eier av seksjon 5 | Eier av seksjon 6

Styremedlem | Styremedlem | Styremedlem

PLAN 1.ETASJE



Øvre Ullern Terrasse 5,
gnr. 28, bnr. 273, Oslo

for Øvre Ullern Terrasse 5 A/S

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

Behandlet i sameiermøte 12. mars 2015
Behandlet i styret 13. november 2018
Behandlet i styremøte 31.mars 2022.

Årsmøtet 26.04.23. Flertall for å fjerne tekst vedr. «senior» i § 2 24.01. 2023.

1. HENSIKTEN MED REGLENE

Hensikten med reglene er å legge forholdene til rette for et trygt, representativt og rolig miljø for dem som bor i Øvre Ullern terrasse 5.

2. BRUK AV LEILIGHETEN, TERRASSE OG BOD

Den enkelte beboer bør sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller området for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Ved oppussing, forutsettes det at støyende arbeid tidfestes og varsles til de øvrige sameierne i god tid ved å legge et orienteringsskriv i postkassene eller e-postkassene.
Banking, boring, pigging av betong og fliser samt annet støyende arbeid skal utføres på virkedager mellom klokken 08.00 - 16.00.
Heisen er dimensjonert for inntil 13 personer eller maks 1000 kg. Den skal ikke benyttes til tyngre byggevaretransport.
Byggevarer skal ikke fraktes over naboeiendommer med mindre en har tillatelse til det fra det aktuelle sameiet. Avfall skal fjernes og kjøres bort fortløpende.

Alle beboere har krav på nattero i tiden mellom klokken 23.00 og 07.00. Ved selskapelighet etter klokken 23.00 bør hensyn tas til naboer.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten sameierstyrets skriftlige samtykke.

Kun elektrisk- eller propan-grill bør benyttes på terrasser.

Bruk av radio, TV eller lignende på terrassen bør unngås.

Oppsetting av levegger/veksthus eller lignende på terrassene må godkjennes skriftlig av sameierstyret.

Tørking og lufting av klær, lagring av gjenstander og lignende på terrassene bør foregå slik at det ikke er synlig for naboer.

Markiser og lignende må være ensartet etter vedtak i sameiermøte. Markisefarge er 4215/15.

Fuglebrett og lignende bør unngås da dette kan trekke til seg rotter, mus, og fugler som tilgriser markiser og lignende.

I leiligheten bør unngås å benytte fottøy som lager harde lyder som forstyrrer dem som bor under.

Det forutsettes at de som har hund sørger for at den ikke generer de øvrige beboere.

Seksjonseierne har enerett til å bruke de tak- og grunnplanterrasser som ligger utenfor deres leiligheter.

Seksjonseierne må ikke skifte avtrekksvifte uten godkjennelse av styret. Det kan ikke settes inn kjøkkenventilator med vifte, da sameiet har et eget ventilasjonssystem. En må heller ikke endre innstillingene på avtrekket fra leilighetene.
Seksjonseierne må sørge for å fjerne snø og vann fra husvegg og måke avløp fram til terrassekanten/blomsterkassene.

Eier har plikt til å varsle sameiet om vedlikeholds- eller reparasjonsbehov av sameiets bygningsmasse. Vedlikehold eller reparasjon skal godkjennes og utbedres av sameiet.

Dersom leiligheten skal stå ubebodd over lengre tid (6 uker) plikter eier å stenge vanntilførsel og koble fra strøm til småelektrisk utstyr samt sørge for jevnlig tilsyn og måke terrasser slik at vann har fri tilgang til takrenner eller sluk.

3. a) FELLESAREALER – GENERELT

Utgangsdør i hall og i garasjeport, garasjeport og dør fra trappehus til garasje bør normalt holdes låst hele døgnet.

Sendere til å åpne/lukke garasjeport må ikke oppbevares i bilen på grunn av tyverifare.

Skade forårsaket ved inn- eller utflytting m.v. betales av den sameier som forvolder skaden.

I fellesarealene bør det ikke plasseres inventar, utstyr, biler, sykler, ski, takgrinder eller lignende på andre steder enn de som måtte være til formålet.

Sameiere som har fryser, biler eller annet fast utstyr tilkoblet strøm må betale ekstra for dette. Prisen fastsettes av styret.

Vedr. utstyr som er fastmontert på sameiets eiendom med private midler.
Om utstyret skal flyttes eller nedmonteres og vil gjøre skade på sameiets eiendom må reparasjon utbedres av den private eier.

3. b) FELLESAREAL – OPPGANGER OG KORRIDORER

Utsmykking av oppgang og korridorer med bilder, antikviteter og lignende avtales etasjesameierne imellom.
Dørene mellom trappehuset og korridorene er branndører og skal holdes lukket.

3. c) FELLESAREAL – SØPPELHUS

Husholdningsavfall som kastes i kassene i søppelhuset må være forsvarlig innpakket.

Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt og slikt avfall bør ikke lagres i søppelhus eller andre fellesarealer.

3. d) FELLESAREALER – GARASJE

Beboerne skal benytte sin tildelte garasjeplass til sin bil. Garasjeplassen må ikke benyttes til lagring av andre gjenstander, se punkt 3a siste avsnitt. Unngå å lagre lett antennelige gjenstander. Fjern mest mulig snø fra bilen før innkjøring da det ikke er sluk i garasjen.

3. e) EL-LADERE - GARASJEN.

Når det gjelder installerte og installering av EL-ladere til EL-biler i garasjen sees disse på som private og tilhørende hver enkelt seksjonseier. Montering av disse vil skje med egne private midler. (se under punkt 3.a)

3. f) FELLESAREALER – INNGANGSHALL

Døren skal holdes låst. Det bør ikke slippes inn noen som ikke er klarert fra leilighet. Skilting på dørtelefonanlegget, postkasse bør være ensartet.

3. g) FELLESAREALER – FELLESBOD INNENFOR GARASJE

Denne brukes til oppbevaring av bildekk og skiutstyr.

3. h) FELLESAREALER – FELLESBOD I GARASJE

Denne brukes til sykkelparkering.

SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

Ordinært årsmøte i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5,
avholdes onsdag 6. mai 2026 kl 16:00 i fellesstuen

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Valg av møteleder
   b) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
   c) Godkjenning av de stemmeberettigede
   d) Godkjenning av møteinnkalling

2. **Årsberetning 2025 m/vedlikeholdsplan**
   Styret foreslår at årsberetning for 2025 tas til etterretning

3. **Årsregnskap 2025**
   Styret foreslår at årets resultat – kr 215.515,- føres mot egenkapital.

4. **Tilpasninger av vedtekter for Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5**
   Styret foreslår at fremlagte forslag til endring i sameiets vedtekter vedtas.

5. **Innkomne saker**
   Forslag til oppsetting av port ved vestsiden av bygget
   Det foreligger en sak fra Josefin Schill, som er vedlagt som sak 5.
   Styret foreslår at årsmøtets medlemmer stemmer over forslaget.

6. **Styrets godtgjørelse 2025 – 2026 valgkomiteens innstilling**
   Valgkomiteen foreslår at årsmøtets medlemmer vedtar det fremlagte forslag til godtgjørelser.

7. **Styrets sammensetning – valgkomiteens innstilling**
   Valgkomiteen foreslår at årsmøtets medlemmer vedtar det fremlagte forslag til styresammensetning og til sammensetning av valgkomité.

SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

ÅRSMØTET 2026

Sak nr. 2/2025 Årsberetning for 2025

Tillitsvalgte og ansatte

Siden ordinært årsmøte den 6. mai 2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder:	Wendy Bjønness Steen	2024 – 2026 (2 år)
Styremedlem:	Eileen Brødbøl	2024 – 2026 (2 år)
Styremedlem:	Jan H. Schunko	2025 – 2027 (2 år)
Varamedlem:	Jan Yngve Løberg	2024 – 2026 (2 år)

Ansatte:
Sameiet har ingen ansatte.

Generelle opplysninger om sameiet

Eiendommen:

Sameiet består av 1 blokk med til sammen 22 seksjoner, 1 garasje og 21 boligseksjoner.
Sameiet eiendom har gårdsnr.: 28 bruksnr.: 273 i Oslo Kommune.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer: 987 444 320.

Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Hver seksjon disponerer en parkeringsplass, en seksjon disponerer to parkeringsplasser

Sameiet driver ikke med forsknings- eller utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad. Styret er imidlertid blitt gjort oppmerksom på forekomster av Radon i en av sokkelleilighetene i sameiet. Det vil bli iverksatt lovpålagt kartlegging og nødvendige tiltak når resultatene av kartleggingen foreligger. Dette vil skje i årsskiftet 2026/2027.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL.
Sameiets revisor er SLM Revisjon AS

Sameiets lån.

Sameiet har pr 31.12.2025 ikke lån.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Gårdreform AS.
Eventuelle henvendelser til vaktmester kan gjøres via telefon: 22 38 38 38 eller e-post adresse: post@gardreform.no

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikt er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

Forsikring:

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring, forsikringsnummer: 58766038.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlig verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen. Forsikringen omfatter styreansvarsforsikring og skadedyrforsikring.

Sameiet har i 2025 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr 11.893 for 2024.

Den enkelte sameier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Dersom sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde fra til styret.

TV og Bredbånd:

Spørsmål vedrørende kabel-tv og bredbånd rettes til Telia på www.telia.no.

Årsoppgave – Ligningsverdi – Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt års-oppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.
Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.
Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2020 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energi attest for sin bolig.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 12.000,- (ved utett bygning over bakkeplan økes egenandelen med kr 10.000,-.)

Styrets arbeid

Rent generelt kan de sies at 2025 har vært et relativt hektisk år for styret med mye aktivitet.

Drift og vedlikehold

Det er avholdt 9 styremøter i 2025. Det ble avholdt ordinært årsmøte 6. mai. På årsmøtet 2025 ble det valgt nytt styre. Styremedlem Knut Chr. Møller gikk ut av styret etter 9 år i styret. Jan H. Schunko ble valgt som nytt styremedlem for en toårs-periode. Videre innstilte valgkomiteen på å redusere antall varamedlemmer fra to til ett medlem. Mattias Schill gikk ut av styret som varamedlem og hans plass ble ikke erstattet.

Det er utgitt i alt 7 nyhetsbrev i løpet av 2025.

Forsikringssaker

I løpet av året har sameiet hatt to forsikringssaker. Begge skadene har vært i forbindelse med fellesarealene våre hhv vannskade ved nedløpsrør fra terrassen i 5. etg til gangpartiet hos Storø (seksjon nr 20) og Mathisen/Løberg (seksjon nr 19) og vanngjennomtrengning fra terrassen ned i fellesstuen i 4. etg. Den ene skaden dekkes delvis av forsikringen. Den andre skadene dekkes ikke av forsikringen.

I tillegg ble det konstatert omfattende forekomster av skjegg-kre i sameiet. Rentokil foretok en gjennomgang av hele sameiet i to omganger på vegne av Norsk Hussoppforsikring som Gjensidige har en samarbeidsavtale med når det gjelder skadedyrsbekjempelse. Denne «skaden» ble også dekket av forsikringen.

Arbeider på bygget

Utbedring av muren i **garasjenedkjørselen** ble utbedret. Tilsvarende ble **murveggen på terrassen i 5. etg**. utbedret og reparert. Utbedring av skader på **murvegg i enden av fellesområdet** ved leilighet H0101.

Et omfattende renoveringsarbeid på åtte av **sameiets terrasser** ble gjennomført i løpet av sommeren og høsten. Gamle fliser ble fjernet, ny membran ble lagt, nye fliser ble lagt og blomsterkasser reparert

og malt. Legging av fliser og membran er sameiers eget ansvar, mens blomsterkassene er sameiets ansvar. Arbeidet ble i all hovedsak koordinert av Yngve Løberg på vegne av styret. Med dette arbeidet gjennomført gjenstår det nå kun to terrasser som må renoveres/repareres, hhv seksjon nr 14 og nr 22.

Ny dør på søppelboden ble montert våren 2025.

Ladeanlegg el-biler

I 2025 ble det installert et sentralt felles ladeanlegg for elbiler. Alle parkeringsplasser i fellesgarasjen har fått montert tilkobling til et felles ladeanlegg. Selve laderen må beboerne selv finansiere. Laderne som er valgt, og som er felles for hele ladeanlegget, er Zaptec Pro. Sameiet fikk støtte fra Oslo Kommune v/Klimaetaten som dekket 50% av tilbudsanslaget.

Viftene i garasjen har, i tillegg til den årlige overhalingen, blitt oppgradert. En vifte er skiftet, som dekker vestsiden av bygget. Viften som sitter i gavlveggen har fått et tidsur og trinnbryter montert. Dette for å bedre kontroll med støynivå og tidsintervaller når viften er aktiv.

Nye garasjeport-åpnere er skaffet. De gamle gikk ut på dato. Styret benyttet seg av en ny leverandør for port-åpnere enn Crawford Assa Abloy, men opprettholder selvsagt serviceavtalen med Crawford for tilsyn og service på selve garasjedøren.

Nettet i heisen måtte oppgraderes fra 2G til 4G ettersom 2G-nettet stenges nasjonal i løpet av 2027. Nettet i heisen ble oppgradert i 2025.

Service og **utbedring av heisen** er gjennomført i 2025 av KONE etter at et avvik ble registrert, påpekt av Oslo Kommune ved Plan- og bygningsetaten.

Nye avtaler i sameiet. Det er inngått ny avtale med Telia for en 3-årsperiode. Vi har også fått ny leverandør av renholdstjenester og vi har fått ny leverandør av service og tilsyn på kloakkpumpene i sameiet.

Styrearbeidsplass ble satt opp i 5. etg. etter en avklaring med sameierne som bekreftet i en skriftlig undersøkelse/avstemning at dette vil være en god ordning. Undersøkelsen ble foretatt ettersom dette er et fellesareal og det var nødvendig med sameiernes aksept for denne disposisjonen. Med dette er styredokumentene mer tilgjengelig for alle i sameiet for de som av oss som er interessert. Likeledes er det anskaffet skriver, som foreløpig har vært i begrenset bruk. Det er også skaffet en styre-PC der all dokumentasjon fra styrearbeidet de siste to årene er tilgjengelig og som forhåpentligvis vil lette arbeidet for kommende styrer. Det er i hvert fall ambisjonen.

Sameiets viktige **håndbok** er blittoppdatert. Håndboken vil også bli oppdatert i 2026 etter årsmøtet.

Trær og busker

Trærne i Trollskogen ble tynnet og toppet våren 2025. Styret forsøkte å få på plass en årlig avtale med Ullernskogen Boligsameie, men de var ikke interessert i styrets forslag.

Vårdugnad

Det ble gjennomført vårdugnad 14. mai. Taket i inngangen ble skrapet og malt. Det ble ryddet i buskene på østsiden av bygget. Takrennene på garasjen ble vasket, likeledes søppelcontainerne. Buskene ble klippet, plantene på terrassen i 5. etg. ble ryddet. Muren på parkeringsplassen ble vasket, garasjen inne og garasjeplassen ute ble spylt. En takk til alle for innsatsen!

Service kloakkum

Det har vært gjennomført service på kloakkummen. Det har vært flere utrykninger i forbindelse med tilstopning av pumpene forårsaket av at kluter kastes i toalettene. Dette er et stadig tilbakevendende problem, som bør unngås. Dette er både unødvendig og dyrt. Service og utrykning viser at kummen fortsatt har tilfredsstillende tilgjengelighet og funger greit.

Brann og redningsetaten var på tilsyn for å sjekke pipeløpene i sameiet i desember. Styret inviterte dem inn ettersom det var over 10 år siden sist de hadde vært på tilsyn hos oss. Det ble ikke anført noen anmerkninger på pipeløpene i sameiet.

Styret inngikk i 2025 avtale om Norgespris på **strøm** til sameiet. Likeledes ble det inngått avtale om Norgespris på ladeanlegget til el-bilene.

Oppdaterte vedtekter

Vedtektene ble oppdatert i 2025 og vil igjen ha behov for oppdatering i 2026. Dette gjelder spesielt nytt avsnitt om lading av el-biler i sameiet.

Julebordet 2025 ble gjennomført 4. desember tradisjonen tro. Alle seksjonene som kunne delta var representert, med unntak av et forfall! Det ble en meget hyggelig aften!

Årsregnskapet for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningene om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning. Styret har innkalt egenkapital fra sameierne i forbindelse med et fasaderenoveringsprosjekt som skal gjennomføres i løpet av våren og forsommeren 2026. Dette vil ikke påvirke regnskapet i vesentlig grad etter 31.12.2025 ettersom tilbudsprisen samsvarer med den innkalte kapitalen.

Driftsinntektene for 2025 var totalt kr 1.947.646 mot budsjetterte kr 1.855.268 som er kr 92.378 mer enn budsjettert.

Driftskostnadene i 2025 var totalt på kr 2.196.523 mot budsjettert kr 1.891.706, som er kr 304.817 mer enn budsjettert.

Årsresultatet for 2025 etter finansposter var - kr 215.515, mot budsjettert - kr 36.438, som er kr 179.077 mindre enn budsjett.

Styret vedtok med virkning fra 01.01.2026 at fellesutgiftene forfaller månedlig i stedet for kvartalsvis.

Budsjett 2025

Energi

Energiprisene varierer noe gjennom året. Det er lagt opp til en økning på 5 % etter anbefaling fra vår forretningsfører og som nevnt foran er det inngått avtale om Norgespris i sameiet

Forsikring

Det vil bli en økning av forsikringspremien i 2025 på 5 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter

Det er budsjettert med en økning i de kommunale avgiftene med 15 %.

Fellesutgiftene

Det er lagt inn en økning i fellesutgiftene på 5 %.

Oslo, …… 2026

Styret i

Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

Årsberetningen signeres digitalt

Wendy Bjønness Steen Styreleder	Eileen Brødbøl Styremedlem	Jan H. Schunko Styremedlem

Vedlikeholdsplan 2026 og fremover

Aktiviteter gjennomført foregående år er oppført i oversikten

Aktiviteter:	Levrandør	Planlagt	Gj.ført	Kommentar
Lekkasjer midtseksjon på bygget - vinduene i seksjon 14	Brenden & Co Stillasutleie, Glassmester 1		2024	Brenden stillasutleie kr 168.383 Glassmester 1 kr 113.454
Fliseskader og mose tårnterrassene (Legger inn kostnaden senere)			2024	
Reparere dør i 1 etg inn til H0104/H0105 Dikka/Schill	Gårdreform	2024	2025	Pålegg fra befaring m/brannkonsulent Firesafe
Utbedring takrenner	Mesterbedriften LUND	2026		Tas samtidig med vaske- og maleprosjektet
Maling og vask av sjøsiden	Mesterbedriften LUND	2026		Tilbud på ca kr 3.000.000
Brennlakkering av rekkverk	AS Gjerde og sikringsservice /evt annen leverandør			Mottatt pristilbud på kr 3000,- pr m^2
Rensing av takrenner	Gårdreform / vaktmesterselskap			Skal omfattes av vaktmesteravtale. Gjennomføres 2 ganger årlig
Rensing / maling av blikktak i 5 etg mot nord	Mesterbedriften LUND	2026		
Utbedring terrasser	Oslo og Akershus Eiendomsutvikling - Piotr Plusa	2025		Seksjonseiers ansvar. Prosessen er fullført i 2025.
Blomsterkassene/terrassekassene	Mesterbedriften LUND	2026		Sameiets ansvar. Tas samtidig med vask- og maleprosjektet
Ubedring av mur nedkjøring garasjen og murveggen inn/ned til garasjen	Oslo og Akershus Eiendomsutvikling - Piotr Plusa	2025		Bør forsøkes gjennomført i 2025 høsten (137.500 + 31.250)
Lekkasje i kjelleren, boden til Simonsen		2026		
Trapp rømningsvei vestsiden av bygget		2026/2027		
Male bygget innvendig				
Vifter - garasjen	Bravida (tidl Oras)	2025		Ny vifte 42.587 + tilsyn 18751,25 + service/avtale 15.291
Overhale/rense vifter i garasjen	Bravida	2025	2025	Utført 8. mai 2025
Nytt tak bør legges innen 2036				
Skifte ødelagt takstein?				Avventer
Vask / impregnering av tak?				Avventer
Ny dør til søppelbod	Gårdreform	2025	2025	
Elbil ladeanlegg	Norsk El-entreprenør AS	2025		Støtte fra Oslo Kommune Klimaetaten med 50 %
Tette hull rundt ledninginntak tavlerom	Norsk El-entreprenør AS	2025		Rommet er ikke brannsikret i henhold til brannforskrift. Tetting er av begrenset verdi
Strømkabel under terrassen hos Simonsen 1)		2025		Noe for Norsk El-entreprenør?
Varmekabler i takrenner skiftes i 2026	NEE-Norsk El-Entreprenør	2026		
Oppgradering fra 2G til 4G-nett i heis	KONE og Avarn	2025		KONE heisservice og Avarn nødtelefon
Fullføre innredning trimrom/kontor/styrePC (i 2024)		2025	2025	Utført
Rydding i grøntområdet (35.000 i 2024)	Ekorn Trepleie	2024/2025	2024/2025	Vårt ønske om årlig topping/tynning ble avvist av USB
Vask garasjetak innvendig for svartsopp	Gårdreform	2025		
Lekkasje fra veien ned til bodene / fra asfaltdekke eller kondens				Holdes under oppsikt / Ikke planlagt noen aktivitet foreløpig
Port i levegg Haga og gjerdet bak (Leveggen er sameiers ansvar)		2026		Henvendelse fra oss om port ble avvist av USB / Evt tinglysning
Utbedring mur i enden av fellesområdet ved leilighet nr H0101 (Haga)	Oslo og Akershus Eiendomsutvikling		2025	
Reparere fliser inngangsparti / antisklistriper	Oslo og Akershus Eiendomsutvikling	2025	2025	Utført men må gjentas
Rensing av ventilasjonsanlegg i sameiets bygningsmasse	Bravida			Foreløpig satt på vent
Oppgradering av dørene til trappeoppgang A60				Foreløpig satt på vent
Terrasse i 5. etg. reparere hull	Oslo og Akershus Eiendomsutvikling (OAE)	2025	2025	
Bytte ut varmtvannsbereder		2026		To potensielle leverandører - avvtenter tilbud nr 2.
Innvendig vedlikehold, reparere tak i fellesstuen i 4. etg	OAE			Her var det lekkasje 12.9 (mye regn) Vurdere om dette er en forsikringssak
Mulig forsikringssak lekkasje fra tak til vindu gang Storø/Mathisen/Løberg	OAE og Malermester Brodahl	2025	2025	Avklart at det ikke er en forsikringssak
Utbedring skade vindu i 5. etg.	OAE			
Reparere lekter og takrenne i 5. etg	OAE			
Radonprosjekt		2026/2027		
Dokumentarbeid:				
Oppdater og juster innhold i håndbok			2025	Dette er et løpende arbeid
Oppdater vedtektene			2026	
Internkontrollsystem Elektrisitet/strøm - hovedtavlerom	NEE - Norsk El-Entreprenør			Vurder nødvendigheten?
HMS-system (bør utarbeides)				Vurder nødvendigheten?

Leverandøroversikt:

Brennlakkering av rekkverkt	AS Gjerde og Sikringsservice v/Kjetil Hagen Tlf.: 67 14 28 36
Ventilasjonsanlegg / vifter	Bravida AS Joakim Sjølund-Gundersen Tlf.: 489 57 480 Jørgen Gullerud Tlf.: 480 73 933
Flislegging/snekkerarbeider	Oslo og Akershus Eiendomsforvaltning Peter Plusa Tlf.: 455 55 454
Vaktmestertjenester	Gårdreform AS Jens Kringberg Tlf.: 404 06 434
Rørlegger	Rærlegger Knut Larsen AS Tlf.: 22 13 18 20 / 918 21 000
Varmtvannsbereder	Fossum & Kristiansen AS Stein Lie Tlf.: 489 91 881
Stillas	Brenden & Co Stillasutleie
Glassruter	Glassmester 1
Elektriker	NEE - Norsk El-entreprenør AS Thomas Frellumstad Tlf.: 941 47 429 Markus Sjaastad Tlf.: 481 57 044

Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 858 308	1 844 404	1 855 268	1 935 981
Annen driftsinntekt	2	89 338	4 408	0	0
Sum driftsinntekter		**1 947 646**	**1 848 812**	**1 855 268**	**1 935 981**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	81 011	81 011	75 306	81 011
Konsulenttjenester	4	96 625	146 852	90 000	93 000
Kontingenter		2 200	2 130	3 000	3 000
Rep og vedlikehold	5	986 792	688 686	666 000	615 999
Forsikringer		163 130	125 969	140 000	165 999
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		191 333	169 112	185 000	215 000
Energi og fyring		146 444	163 670	180 000	170 000
Kabel-TV og telefoni		129 888	123 228	130 000	123 250
Driftskostnader	6	324 627	351 651	400 000	278 750
Leiekostnader		850	0	0	0
Andre driftskostnader	7	73 624	68 581	22 400	57 498
Sum driftskostnader		**2 196 523**	**1 920 890**	**1 891 706**	**1 803 507**
Driftsresultat før finansposter		**-248 877**	**-72 079**	**-36 438**	**132 474**
Finansielle poster					
Finansinntekt		33 362	21 710	0	0
Sum finansposter		**33 362**	**21 710**	**0**	**0**
Årsresultat		**-215 515**	**-50 368**	**-36 438**	**132 474**
Overført til annen egenkapital	8	-215 515	-50 368	0	0
Sum disponering		**-215 515**	**-50 368**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		303 849	286 314
Kundefordringer		9 782	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		708 243	868 841
Skattetrekkkonto		0	1 870
Sum omløpsmidler		**1 021 874**	**1 157 025**
SUM EIENDELER		**1 021 874**	**1 157 025**

Balanse 31.12.2025

Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	795 386	1 010 901
Sum egenkapital		**795 386**	**1 010 901**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		210 628	68 910
Annen kortsiktig gjeld	9	15 861	77 215
Sum kortsiktig gjeld		226 489	146 124
Sum gjeld		**226 489**	**146 124**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 021 874**	**1 157 025**

Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

Wendy Bjønness Steen	Jan Henryk Schunko	Eileen Dagny Brødbøl
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 21 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 0301.28.273, til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	1 614 228	1 537 400	1 614 236	1 694 949
Garasje	116 160	0	0	116 160
Parkeringsplasser	0	116 160	116 160	0
Strøm	3 048	65 972	0	0
Vedlikeholdsinntekter	124 872	124 872	124 872	124 872
Sum felleskostnader	**1 858 308**	**1 844 404**	**1 855 268**	**1 935 981**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	89 338	4 408	0	0
Sum andre driftsinntekter	**89 338**	**4 408**	**0**	**0**

Andre inntekter gjelder tilskudd fra klimaetaten.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	71 000	71 000	66 000	71 000
Arbeidsgiveravgift	10 011	10 011	9 306	10 011
Sum lønnskostnader	**81 011**	**81 011**	**75 306**	**81 011**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025.
Styret har også fått dekket utgifter til eierseksjonsloven kommentarutgaven, ref. note 7.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	4 500	4 400	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	62 224	59 374	63 000	65 000
Andre forvaltningstjenester	735	25 860	10 000	3 000
Juridisk bistand	5 000	47 250	0	10 000
Teknisk bistand	16 900	0	0	10 000
HMS	3 275	0	0	0
Vakthold	0	9 969	12 000	0
Annen fremmed tjeneste	3 991	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**96 625**	**146 852**	**90 000**	**93 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	445 285	530 274	500 000	300 000
Vedlikehold VVS	33 844	6 781	10 000	30 000
Vedlikehold elektro	91 762	14 079	90 000	90 000
Vedlikehold utvendig anlegg	50 175	67 518	0	60 000
Vedlikehold heis	99 743	24 245	40 000	60 000
Vedlikehold garasjer	137 771	0	10 000	11 000
Vedlikehold ventilasjon	96 487	14 708	16 000	24 999
Vedlikehold brannsikring	12 675	19 081	0	14 000
Dugnadskostnader	1 050	0	0	2 000
Egenandel forsikringsskader	18 000	12 000	0	24 000
Sum vedlikeholdskostnader	**986 792**	**688 686**	**666 000**	**615 999**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	114 325	103 584	110 000	136 750
Renholdstjenester	163 407	232 590	245 000	91 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	46 895	15 477	45 000	51 000
Sum driftskostnader	**324 627**	**351 651**	**400 000**	**278 750**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Søppeltømming/container	0	575	6 000	0
Lyspærer, sikringer etc	1 275	5 723	0	0
Renholdsartikler	112	0	0	0
Verktøy og redskaper	2 916	0	0	999
Inventar	11 014	0	0	2 000
Datautstyr og programvare	0	18 309	0	0
Nøkler, låser og skilt	180	0	3 000	3 000
Annet driftsmateriale	523	10 716	0	999
Kontorrekvisita	6 378	1 433	0	2 500
Lisenser/software	0	3 275	0	0
Kostnader tillitsvalgte	1 095	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	21 295	3 947	11 000	20 000
Velferdskostnader	24 866	21 698	0	25 000
Gave, ikke fradragsberettiget	1 300	260	0	0
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	2 670	2 645	2 400	3 000
Sum andre driftskostnader	**73 624**	**68 581**	**22 400**	**57 498**

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 010 901	1 061 269
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-215 515	-50 368
Sum opptjent egenkapital 31.12	795 386	1 010 901
Annen egenkapital 31.12	795 386	1 010 901
Sum egenkapital 31.12	**795 386**	**1 010 901**

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddstrekk	0	1 870
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	705
Påløpt rente	0	-2
Andre påløpte kostnader	0	21 654
Avsatte påløpte kostnader	15 861	0
Uopptjent inntekt	0	52 988
Sum annen kortsiktig gjeld	**15 861**	**77 215**

Avsatte påløpte kostnader gjelder strøm desember, med forfall i januar.

Note 10 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**1 010 901**	**1 061 269**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-215 515	-50 368
B. Årets endring i arbeidskapital	-215 515	-50 368
C. Arbeidskapital 31.12	**795 386**	**1 010 901**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 021 874	1 157 025
- Kortsiktig gjeld	226 489	146 124
= Arbeidskapital 31.12	**795 386**	**1 010 901**

4185 2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Steen, Wendy Bjønness	**2026-03-05**

Identifikasjon

bankID Steen, Wendy Bjønness

Navn	Dato
Schunko, Jan Henryk	**2026-03-06**

Identifikasjon

bankID Schunko, Jan Henryk

Navn	Dato
Brødbøl, Eileen Dagny	**2026-03-05**

Identifikasjon

bankID Brødbøl, Eileen Dagny

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

Til årsmøtet i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5 som viser et underskudd på NOK 215 515. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 11.03.2026

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 for MKE, 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.

Lillestrøm, 11. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 11.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

11.03.2026 23:47:30

Signaturmetode

Buypass (NO)

SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

ÅRSMØTET 2026

Sak nr. 4/2026 Tilpasning av vedtekter for Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

Endringsforslagene er lagt inn med uthevet skrift.
Endringene fremgår av sidene: 2, 4 og 9.

VEDTEKTER

for

Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

Vedtatt i sameiermøte 4. juni 1991, med endringer vedtatt i sameiermøter 16. mars 1998, 22. mars 1999 (revidert og supplert på sameiermøte med sikte på å tilpasse vedtektene til lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31), sameiermøter 13. februar 2002, 9. februar 2005, 26. mars 2009, 18. mars 2014, 12. mars 2015, 24. mai 2022, 26. april 2023, 6. mai 2025, **6. mai 2026**

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er S/E Øvre Ullern Terrasse 5. Forretningssted er Oslo.

Sameiet består av 21 boligseksjoner i Øvre Ullern terrasse 5, gnr. 28, bnr. 273 i Oslo. Den enkelte seksjonseier er sameier i fellesareal og bruksrettigheter i samme dersom ikke annet formelt er avtalt.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiets formål er videre å skape et trygt, representativt og rolig miljø.
Selskaper eller juridiske personer kan ikke kjøpe, erverve eller eie en leilighet i sameiet.

§2
Organisering av sameiet. Råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av Årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Den del av fellesarealet, som seksjonene på grunnplanet direkte grenser mot, har rettigheter og plikter til disse områdene som er beskrevet i avtalen av 1991, ref vedlegg 1 av 1991, vedtatt i årsmøtet inntatt i sameiets vedtekter.

Loven innfører en tidsbegrensning på 30 år for midlertidig eneretter. Denne gjelder uavhengig av om begrensningen tas inn i vedtektene eller ei. Eksisterende eneretter er også omfattet av begrensningen, så eventuelle bestemmelser i dagens vedtekter må endres. Om ordningen er ment å være permanent, må det reseksjoneres.

Salg og overdragelse av leilighet skal meldes hurtigst mulig til Sameiets styre for å sikre prosessen. Erverver og leietaker må skriftlig tiltre sameiets vedtekter og ordensregler. Utleie og lignende disposisjoner skal godkjennes av sameiets styre. Godkjennelse skal gis med mindre særlige, saklige grunner taler mot det. Det er styrets oppgave å tilse at disse retningslinjer blir fulgt.

§ 3
De enkelte seksjoner

For hver eierseksjon er fastsatt en sameierbrøk som bygger på seksjonenes boareal. Nevneren i sameierbrøken er 3095. Telleren i sameierbrøken er:

S. nr. 1	garasje	600	S. nr. 12	bolig	108
S. nr. 2	bolig	135	S. nr. 13	”	107
S. nr. 3	”	110	S. nr. 14	”	138
S. nr. 4	”	158	S. nr. 15	”	68
S. nr. 5	”	68	S. nr. 16	”	120
S. nr. 6	”	101	S. nr. 17	”	108
S. nr. 7	”	115	S. nr. 18	”	107
S. nr. 8	”	110	S. nr. 19	”	138
S. nr. 9	”	154	S. nr. 20	”	102
S. nr. 10	”	68	S. nr. 21	”	172
S. nr. 11	”	115	S. nr. 22	”	193

Hver boligseksjon er tillagt 1 plass i den separate garasjeseksjonen som ligger under bakkenivå. Boligseksjon 22 er tillagt 2 plasser – jfr. vedlegg som viser hvilke plasser som tilhører boligseksjonen. (Vedlegg 1). Garasjen er seksjonert som seksjon 1 i sameiet. Hjemmel til seksjon 1 er således delt opp i ideelle eierandeler, hvor hver p-plass representerer en ideell 1/22 del. (Eier av seksjon 22, som har 2 plasser, har hjemmel til 2/22) Seksjonseier som selger sin boligseksjon, må sørge for at hjemmel til den ideelle andelen i garasjen over skjøtes samtidig med boligen. Det er ikke anledning til å selge sin del av garasjeanlegget – seksjon nr. 1 – eller leie ut plassen til andre enn seksjonseiere/beboere i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5.
Hver boligseksjon er tillagt 1 bod jfr. vedlegg som viser hvilke boder som tilhører boligseksjonen. Alle andre deler av bebyggelsen er fellesareal.
Tomten på 2951 kvadratmeter, bortsett fra arealet medgått til bolighuset og 3,6 meter terrasse, på grunnplan i 1. etasje, er fellesarealer.

§4
Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseier forholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

§ 5
Vedlikehold. Vedlikeholdskonto

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning for den enkelte sameier. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks. Seksjonseier må ha et avtrekk fra kjøkkenet som kan fungere sammen med det avtrekksystemet som finnes i bygget.

Hver seksjonseier har ansvar for å holde egne terrasser herunder fliser, membran, blomsterkasser og annet i orden og forebygge skader fra uvær, snø og regn og må adressere styret ved vedlikeholds utfordringer. Seksjonseier er ansvarlig for fliser og skader på disse, samt følgeskader mot naboer hvis vedlikeholdsansvar ikke overholdes. Hvis skaden skyldes konstruksjonsfeil er ansvaret sameiets**. Heve- og skyvedørsbeslag til terrassedørene er det sameiers ansvar å vedlikeholde.**

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgangen og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekking av framtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§ 6
Styret

Medlemmene velger på årsmøtet et styre bestående av tre medlemmer. Lederen velges særskilt. Det velges ett eller to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år ad gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremøtet innkalles av lederen eller to styremedlemmer i fellesskap.

To av styrets medlemmer tegner i fellesskap sameiet. Saker av større viktighet, så som salg eller pantsettelse av fast eiendom, eller inngåelse av avtaler som pålegges sameiet utgifter ut over de normale fellesutgifter, skal forelegges sameiermøtet.

Før hvert ordinære årsmøte setter styret opp et budsjett for året for fellesutgifter som assuransepremie, offentlige avgifter, drift og vedlikehold av ytre og indre fellesarealer, utvendig hus, tekniske installasjoner, vaktmestertjeneste, forretningsførerhonorar, anskaffelse av fellesutstyr m.m. Budsjett skal også dekke avsetning til framtidig vedlikehold.

§ 7
Styrets arbeid og kompetanse

Styrelederen skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner fullmakt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styrelederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret skal forøvrig ivareta medlemmenes felles interesser og fellessaker som blant annet omfatter:

- holde anlegget utvendig i representativ stand
- holde innvendige fellesarealer i representativ stand
- ta seg av fellessaker som forsikring av eiendommen, fellesopplegg for varmtvann og tekniske installasjoner, vaktmestertjenester, felles offentlige skatter og avgifter, bruk av fellesarealer

Beslutningen om resepsjonstjenester krever, for å være gyldig, 2/3 flertall og besluttes i så fall for et år ad gangen.

§ 8
Årsmøtet

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år, snarest mulig etter kalenderårets utløp og senest innen **(***utgangen av juni, altså tilsvarende borettslag. ***)** På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal framlegge skriftlig, datert fullmakt.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. 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.

Hver seksjon har én stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Styrelederen og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å ha med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møteleder og minst en av de på møtet tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet, og sendes ut til alle seksjonseiere så snart som mulig etter møtet.

§ 9
Innkalling til årsmøte

- Forvarsel om fastsatt dato for årsmøtet sendes skriftlig til seksjonseierne **senest 30 dager** i forveien.
- Saker som seksjonseierne ønsker tatt opp på årsmøtet sendes styret **senest 21 dager** før årsmøtet.
- Innkalling til årsmøtet sendes skriftlig til alle medlemmer med **minst 14 dagers** varsel.

Sameiets styre forelegger for årsmøtet revidert årsregnskap med styrets beretning om alt vesentlig som har foregått i det forløpne år samt budsjett for felleskostnader for kommende år med fordeling av felleskostnader på den enkelte seksjonseier. Styret skal ellers på møtet ta opp de saker som eierseksjonsloven bestemmer samt de som er innsendt av medlemmene. Sistnevnte skal nevnes i innkallelsen.

Årsmøtet fastsetter og ajourholder ordensregler for eiendommen.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 10
Behandling av saker på årsmøtet

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11
Møteledelse og flertallskrav

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- tiltak som endrer byggets arkitektoniske karakter, uttrykk og egenart, eksempelvis byggets inngangsparti så vel på innside som utside
- omgjøring av felles arealer 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 bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 – 5 – prosent av de årlige fellesutgiftene

Montering og plassering av varmepumper krever styrets godkjennelse. 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.**

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiets regnskap skal føres av regnskapsfører som velges av styret. Sameiets revisor velges av seksjonseierne på årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Han eller hun må være statsautorisert revisor.

§ 13
Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets sin side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 14
Valgkomité

Medlemmene velger på årsmøte en valgkomité bestående av to medlemmer. Valgkomiteen fungerer for to år av gangen. Sammen med saksdokumentene til det årlige årsmøte skal det vedlegges et forslag til valg av styremedlemmer i henhold til punkt 6 og revisor i henhold til punkt 12.

§ 15
Mislighold

Hvis en seksjonseier, til tross for varsler, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. jfr. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen frist som ikke skal settes kortere enn seks – 6 – måneder fra pålegget er mottatt.

§16
Fravikelse

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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 17
Elbil ladestasjon

Sameiet har et sentralt felles ladeanlegg for elbiler. Ladeanlegget er sameiets ansvar. Ladeboksen er sameiers ansvar. Det er etablert en support- og faktureringsavtale i tilknytning til ladeanlegget. Ladebokser som monteres må være av en standard som settes av styret og skal anskaffes av styret for sameiers regning.

§ 19
Bygningsmessige arbeider

Utskiftninger av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, blomsterkasser, endring av utvendig farger etc. skal skje etter en samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Større bygningsmessige ombygginger innen en seksjon skal på forhånd meldes styret. Dette for å sikre byggets struktur som røropplegg, kanalopplegg, bærevegger og liknende som har konsekvens for bygget og andre beboere.

Lov om eierseksjoner er nå sist oppdatert 01/07/2021.

§ 20
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmene.

§ 21
Habilitetsregler

Ingen kan som eier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder regler i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.

Vedtektene og endringene av disse skal registreres i Foretaksregisteret.

AVTALE

Mellom eierne av de fem seksjoner i første etasje i Øvre Ullern Terrasse 5, og styret i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5 som eier den ubebyggede tomt er, med utgangspunkt i vedtak i sameiermøte 4. juni 1991, inngått slik avtale:

1. På betingelser nevnt i denne avtale gis hver av de fem seksjonseierne bruksrett til det tomteareal som ligger mellom sin seksjon og nabogrensen i syd. Eierne av seksjon 2 og seksjon 6 får i tillegg bruksretten til det tomteareal som ligger utenfor seksjonen på henholdsvis østsiden og vestsiden oppover til og med øverste vindu på seksjonen.
   Skisse over det omtalte tomtearealet og oppdelingen av dette på den enkelte seksjon er vedlagt.

2. Ved utøvelsen av bruksretten vil de fem seksjonseiere innrette seg etter sameievedtektenes formålsparagraf om et trygt, representativt og rolig miljø innenfor konseptet seniorboliger. For tomtearealet skal gjelde de samme ordenregler som gjelder for terrassene.

3. Det må tas hensyn til at tomtearealet i realiteten er et fellesområde som også ligger i synsfeltet til sameierne i etasjene over og utgjør en integrert del av eiendomsprospektet. Beplantning o.l. må derfor gi et enhetlig preg og foregå etter en plan utarbeidet på forhånd av de fem i fellesskap. Denne plan blir å godkjenne av styret. Oppsetting av vegger, pergolaer, planting av hekker som deler opp området og planting av høye trær skal ikke forekomme.

4. Styret m.v. skal ha adgang til tomtearealet for inspeksjon av bygg m.v. og håndverkere, vaktmester, rengjøringshjelp o.l. må ha adgang for å kunne utføre oppgaver for sameiet.

5. De fem sameiere påtar seg vedlikeholdet av det tomteareal de får bruksretten til iht. foranstående. Hver av de vedlikeholder "sitt" område. Vedlikeholdet må være slik at arealet til enhver tid fremtrer som pent og representativt for hele sameiet, naboer og besøkende. Utgiftene til dette vedlikehold bæres av de fem seksjonseierne.

6. Denne avtale trer i kraft ved undertegning. Hver av de fem seksjonseiere og sameiestyret kan si opp avtalen med tre måneders varsel.

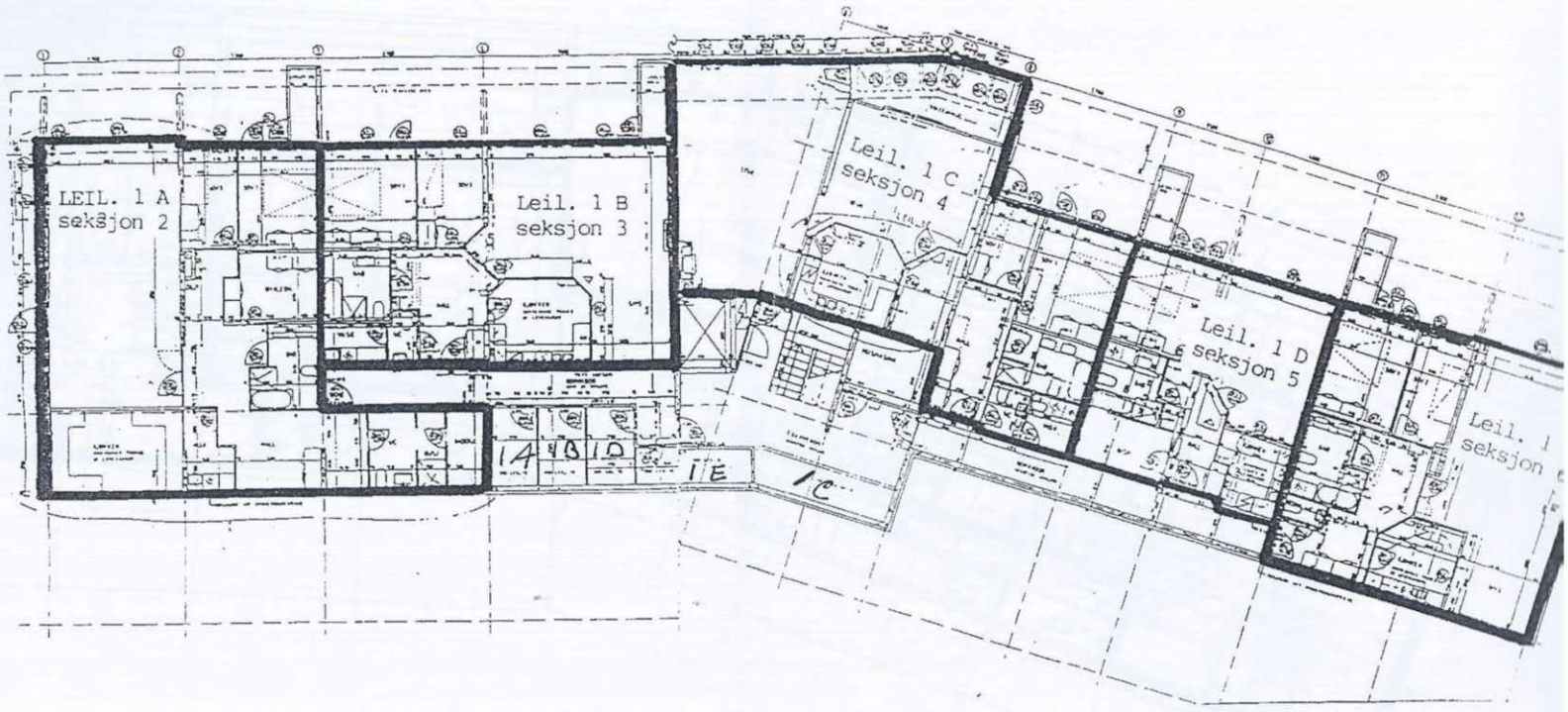
Ullern, august 1991.

Eier av seksjon 4 | Eier av seksjon 3 | Eier av seksjon 2

Eier av seksjon 5 | Eier av seksjon 6

Styremedlem | Styremedlem | Styremedlem

PLAN 1.ETASJE



Øvre Ullern Terrasse 5,
gnr. 28, bnr. 273, Oslo

for Øvre Ullern Terrasse 5 A/S

SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

ÅRSMØTET 2026

Sak nr. 5/2026 Innkomne saker

Forslag til oppsetting av port på vestsiden av bygget

Følgende innspill til årsmøtet foreligger fra familien Schill.

«Vi ønsker å løfte et forslag til vurdering på årsmøtet om muligheten for å sette opp en grind som begrenser direkte tilgang til fellesarealet fra utsiden.

Bakgrunnen for forslaget er at vårt sameie er i en litt spesiell situasjon sammenlignet med mange andre sameier. Det er ikke så vanlig at fellesareal har så direkte og enkel tilgang utenfra. Dette gjør at området i praksis er mer åpent tilgjengelig enn det som ofte er tilfellet i lignende sameier.

For oss som bor i første etasje oppleves dette spesielt relevant, men vi mener også at dette er et tiltak som kan være positivt for sameiet som helhet. Hensikten er ikke å privatisere fellesarealet, men heller å bidra til litt mer kontrollert tilgang til området og dermed øke trivsel og trygghet for beboerne. En grind vil også kunne gjøre området tryggere for både barn og husdyr, ved at det blir mindre risiko for at de beveger seg direkte ut av området. Dette er særlig relevant ettersom det ligger en trafikkert vei rett utenfor fellesarealet, noe som gjør det ekstra viktig å ha en tydelig avgrensning mot veien.

Vi ser for oss at en eventuell grind kan etableres etter at det pågående renoveringsprosjektet er ferdigstilt, slik at tiltaket ikke påvirker eller forstyrrer dette arbeidet.»

Det er krav om at 2/3 av årsmøtets stemmer gir sin tilslutning til forslaget om montering av port skal gjennomføres.

Styrets innstilling til årsmøtet:

Styrets innstilling til det innkomne forslaget er at vi bør avvente montering av port. Dette begrunnes ut fra følgende:

- *Fremkommelighet for håndverkere og personer som skal utføre serviceoppdrag på sjøsiden av bygget f.eks. utføre service på kloakkpumpene til sameiet*
- *Dette er eneste rømningsvei i sameiet*
- *Forekomsten av ubehagelige hendelser, i løpet av de 35 år årene bygget har stått, er marginale (ett til to tilfeller for mange år siden)*

Her må det tilføyes at vi forsøker å etablere en rømningsvei på østsiden av bygget, hvor ambisjonen er få denne tinglyst, men foreløpig er styret i Ullernskogen Boligsameie negative til dette. Det avtroppende styret vil oppfordre det påtroppende styret til å sende en ny henvendelse når Ullernskogen Boligsameie også har fått nytt styre.

SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

ÅRSMØTET 2026

Sak nr. 6/2026 Styrets godtgjørelse 2025 / 2026 – valgkomiteens innstilling

Godtgjørelse:

Valgkomiteen innstiller ikke på øking av styrehonorarene for perioden 2025 – 2026.
Honorarene utbetales etterskuddsvis.

Dette innebærer følgende styrehonorar for 2025/2026:

Styreleder:	kr 28 000
Styremedlem:	kr 14 000
Varamedlem:	kr 7 500

Februar 2026

Liv Gullbrekken Torgeir Storø

SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

ÅRSMØTET 2026

Sak nr. 7/2026 Styrets sammensetning 2026 /2027 - Valgkomiteens innstilling

Styret har bestått av:

Styreleder: Wendy Bjønness Steen, valgt for to år og går ut.
Styremedlem: Eileen Brødbøl, valgt for to år og går ut.
Styremedlem: Jan H. Schunko, valgt for to år, ett år igjen

Varamedlem: Yngve Løberg, valgt for to år og går ut.

Innstilling:

Valgkomiteen innstiller på at

Bjørg Duve velges som ny styreleder for to år
Anne Berg Simonsen velges som nytt styremedlem for to år

Jorun Møller velges som nytt varamedlem for to år.

Februar 2026

Liv Gullbrekken Torgeir Storø

SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

ÅRSMØTET 2026

Sak nr. 7/2026 Valgkomiteens sammensetning 2026 /2027 - Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen har bestått av:

Valgkomitemedlem Torgeir Storø, har sittet i to år, siden 2024 og går ut
Valgkomitemedlem Liv Ingunn Kronen Gullbrekken, har sittet i to år siden 2024 og går ut

Det innstilles på at:
Wendy Bjønness Steen velges for to år.
Eileen Brødbøl velges for to år.

Februar 2026

Liv Gullbrekken. Torgeir Storø.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5

Onsdag 6 mai 2026 kl.16:00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5 i storstuen.

Til stede var 17 seksjonseiere i henhold til signaturer på oppmøteskjema, samt 1 fullmakter.
Til sammen 18 stemmeberettigede.

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Wendy Bjønness Steen

Vedtak: Godkjent

B) Valg av referent

Mette Fagerhol fra forretningsfører, BORI BBL, ivaretar jobben som protokollfører.

Vedtak: Godkjent

C) Valg av minst 1 protokollvitne(r)

Som protokollvitne ble foreslått: Marianne Haanæs

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse signatur ved ankomst eller innlevert fullmakts blankett som bevis for at vedkommende seksjonseier var representert.

Vedtak: Godkjent

E) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt og erklære dette for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. ÅRSBERETNING FOR 2025

Det vises til styrets årsberetning for 2025 i innkallingen til årsmøtet og det foreslås at denne tas til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

3. ÅRSREGNSKAPET 2025

Det vises til resultatregnskap og balanse i innkallingen til årsmøtet, og det foreslås at regnskapet godkjennes. Styret foreslår at årets resultat overføres balansen til konto for egenkapital.

Vedtak: Godkjent

4. TILPASNINGER AV VEDTEKTENE FOR SAMEIET ØVRE ULLERN TERRASSE 5

Endringene er lagt inn med uthevet skrift og kommer frem av sidene 2,4 og 9.

Foreslåtte endringer side 2, 1. avsnitt, siste setning **6 mai 2026**.

Foreslått endring side 4, §5, Vedlikehold. Vedlikeholdskonto, annet avsnitt, siste setning.: **Heve- og skyvedørsbeslag til terrassedørene er det seksjonseiers sitt ansvar å vedlikeholde.**

Foreslått endring side 9, §17 Elbil ladestasjon, omformulering av hele §17:
Sameiet har et sentralt felles ladeanlegg for elbiler. Ladeanlegget er sameiets ansvar. Ladeboksen er sameiers ansvar. Det er etablert en support- og faktureringsavtale i tilknytning til ladeanlegget. Ladebokser som monteres må være av en standard som settes av styret og skal anskaffes av styret for sameiers regning.

Styrets innstilling:
Styret foreslår at fremlagte forslag til endring i sameiets vedtekter vedtas.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. INNKOMNE SAKER

Oppsetting av port ved vestsiden av bygget (Fra Josefin Schill)
Forslaget krever 2/3 flertall av de fremmøtte.

Schills innstilling:
Vi ser for oss at en eventuell grind kan etableres etter at det pågående renoveringsprosjektet er ferdigstilt, slik at tiltaket ikke påvirker eller forstyrrer dette arbeidet.» ‘

Vi ber årsmøtet om å vedta vårt forslag om etablering av port ved vestsiden.

Styrets innstilling til årsmøtet:

Styrets innstilling til det innkomne forslaget er at vi bør avvente montering av port. Dette begrunnes ut fra følgende:

- Fremkommelighet for håndverkere og personer som skal utføre serviceoppdrag på sjøsiden av bygget f.eks. utføre service på kloakkpumpene til sameiet
- Dette er eneste rømningsvei i sameiet
- Forekomsten av ubehagelige hendelser, i løpet av de 35 år årene bygget har stått, er marginale (ett til to tilfeller for mange år siden)

Her må det tilføyes at vi forsøker å etablere en rømningsvei på østsiden av bygget, hvor ambisjonen er få denne tinglyst, men foreløpig er styret i Ullernskogen Boligsameie negative til dette. Det avtroppende styret vil oppfordre det påtroppende styret til å sende en ny henvendelse når Ullernskogen Boligsameie også har fått nytt styre.

Vedtak: Saken faller med 2 stemmer for etablering av port mot 16 stemmer mot etablering av port.

6. GODTGJØRELSER

Styrehonorar foreslås til kr: 63 500 eks. arbeidsgiveravgift, i henhold til valgkomiteens oppsett.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7.
VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år.

Som styreleder for 2 år ble foreslått: Bjørg Duve

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år.

Som styremedlem for 2 år ble foreslått Anne Berg Simonsen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C) Valg av 1 varamedlem for 2 år.

Som varamedlem for 2 år ble foreslått Jorunn Møller

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D) Valg av valgkomite for 2 år.

Som valgkomite for 2 år ble foreslått Wendy Bjønness Steen og Eileen Brødbøl

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl. 17.00 **Oslo, 6 mai 2026**

Wendy Bjønness Steen
Møteleder

Mette Fagerhol
Protokollfører

Marianne Haanæs
Protokollvitne

Etter valget på ordinært årsmøte 06.05.2026 har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Bjørg Due	2026 - 2028 (2år)
Styremedlem:	Jan H. Schunko	2025 - 2027 (2år)
Styremedlem:	Anne Berg Simonsen	2026 - 2028 (2år)
Varamedlem:	Jorunn Møller	2026 - 2028 (2år)

Valgkomite for perioden 2026-2028:
Wendy Bjønness Steen og Eileen Brødbøl

2026-05-18 17:41:56

Mette Fagerhol

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1551618

2026-05-18 18:07:57

Unni Marianne Haanæs

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-2290093

2026-05-18 18:10:57

Wendy Bjønness Steen

bankID

NO BankID - 9578-5993-4-2468577

Retningslinjer ved oppussing av leilighet i Sameiet ØUT5.

Enhver Sameier som ønsker å pusse opp eller gjøre utbedringer i sin egen leilighet må ta hensyn til følgende:

1. Ved større oppussingsprosjekt og prosjekt som kan berøre andre Sameiere, skal Styret informeres om dette for å avklare ansvarsforhold vedrørende:
   - hele prosjektets omfang.
   - forhold som får konsekvenser for sameiet, ute og inne.

2. Sameiet og sameier er bundet av loven og egne retningslinjer, spesielt ved at det ikke skal endres på fasade, blomsterkasser, vinduer og dess like.

   Flisene med membran på terrassene er sameiers ansvar, men sameiets retningslinjer for vedlikehold og reparasjoner må følges.

   For installasjoner eller forhold som får innvirkning eller konsekvenser for sameiet, ute og inne, skal det avklares aksept fra styret på forhånd, eks elektriske installasjoner, varmepumper og dess like.

3. Det skal fremskaffes en god oversikt over hva som skal gjøres/utbedres, når arbeidet vil begynne og når oppussingen forventes å være ferdig.

4. Det er f eks viktig at bærekonstruksjoner er sjekket før vegger flyttes eller fjernes eller flytter vegger. Dette har implikasjoner for byggets bærekonstruksjon.

5. Ved fornying og oppussing av kjøkken er det viktig at vifte over koketopp ikke har egen vifte, da hele bygget har et eget avtrekkssystem.

6. Ved oppussing og fornying av baderom er det viktig at det informeres direkte til naboene om ALL pigging av flis og borring som er nødvendig. Dette gjelder både dato, starttid og varighet. Dette for at naboene skal være forberedt og evt. kan finne på noe annet i det tidsrommet det støyende arbeidet pågår.

7. Heisen er en personheis og har begrenset vektkapasitet. Ta heller heisen en gang ekstra med mindre vekt enn å risikere at heisen stopper. Mange i sameiet vårt er helt avhengig av at heisen fungerer.

8. Ytterdøren/hovedinngangsdøren må ikke tvinges i åpen stilling ved bruk av klosser eller på annen måte sperre den for automatisk lukking. Dette medfører at automatisk lukking ødelegges og at dette sliter på dørens konstruksjon.
   Les veiledning til hvordan døren håndteres i slike sitasjoner.

9. Benyttes tjenesten «Isekk» eller kontainer for å fjerne materialer fra leiligheten, MÅ dette fjernes fortløpende. Informasjon om tidsperspektiv kan også være hensiktsmessig her.

10. Bygningsmatriell må ikke lastes / losses over tomten til nabosameiet uten eventuell særskilt avtale med nabosameiet.

11. Når oppussing/utbedring er ferdig plikter man å rydde godt etter seg i korridorer, fellesområder, heisrom, garasje og parkeringsplass.

12. Skader på vegger, dører og annet i fellesområdene ved oppussing må utbedres/repareres på egen regning.

13. Det henvises forøvrig til Sameiets ordensregler.

14. Under oppussingen må det ikke kastes annet i toalett enn toalettpapir.

Styret

AVTALE

Mellom eierne av de fem seksjoner i første etasje i Øvre Ullern Terrasse 5, og styret i Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5 som eier den ubebyggede tomt er, med utgangspunkt i vedtak i sameiermøte 4. juni 1991, inngått slik avtale:

1. På betingelser nevnt i denne avtale gis hver av de fem seksjonseierne bruksrett til det tomteareal som ligger mellom sin seksjon og nabogrensen i syd. Eierne av seksjon 2 og seksjon 6 får i tillegg bruksretten til det tomteareal som ligger utenfor seksjonen på henholdsvis østsiden og vestsiden oppover til og med øverste vindu på seksjonen.
   Skisse over det omtalte tomtearealet og oppdelingen av dette på den enkelte seksjon er vedlagt.

2. Ved utøvelsen av bruksretten vil de fem seksjonseiere innrette seg etter sameievedtektenes formålsparagraf om et trygt, representativt og rolig miljø innenfor konseptet seniorboliger. For tomtearealet skal gjelde de samme ordenregler som gjelder for terrassene.

3. Det må tas hensyn til at tomtearealet i realiteten er et fellesområde som også ligger i synsfeltet til sameierne i etasjene over og utgjør en integrert del av eiendomsprospektet. Beplantning o.l. må derfor gi et enhetlig preg og foregå etter en plan utarbeidet på forhånd av de fem i fellesskap. Denne plan blir å godkjenne av styret. Oppsetting av vegger, pergolaer, planting av hekker som deler opp området og planting av høye trær skal ikke forekomme.

4. Styret m.v. skal ha adgang til tomtearealet for inspeksjon av bygg m.v. og håndverkere, vaktmester, rengjøringshjelp o.l. må ha adgang for å kunne utføre oppgaver for sameiet.

5. De fem sameiere påtar seg vedlikeholdet av det tomteareal de får bruksretten til iht. foranstående. Hver av de vedlikeholder "sitt" område. Vedlikeholdet må være slik at arealet til enhver tid fremtrer som pent og representativt for hele sameiet, naboer og besøkende. Utgiftene til dette vedlikehold bæres av de fem seksjonseierne.

6. Denne avtale trer i kraft ved undertegning. Hver av de fem seksjonseiere og sameiestyret kan si opp avtalen med tre måneders varsel.

Ullern, august 1991.

Eier av seksjon 4 | Eier av seksjon 3 | Eier av seksjon 2

Eier av seksjon 5 | Eier av seksjon 6

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260313
Addresse	Øvre Ullern terrasse 5		
Postnr.	0380	Sted	OSLO
Selgers navn	Tone Omsland		
Selgers navn	Bodil Løberg Hansen		
Selgers navn	Torunn Løberg		

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

Avdødes navn:

Torunn Løberg

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Advokatfirma Skomvær

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

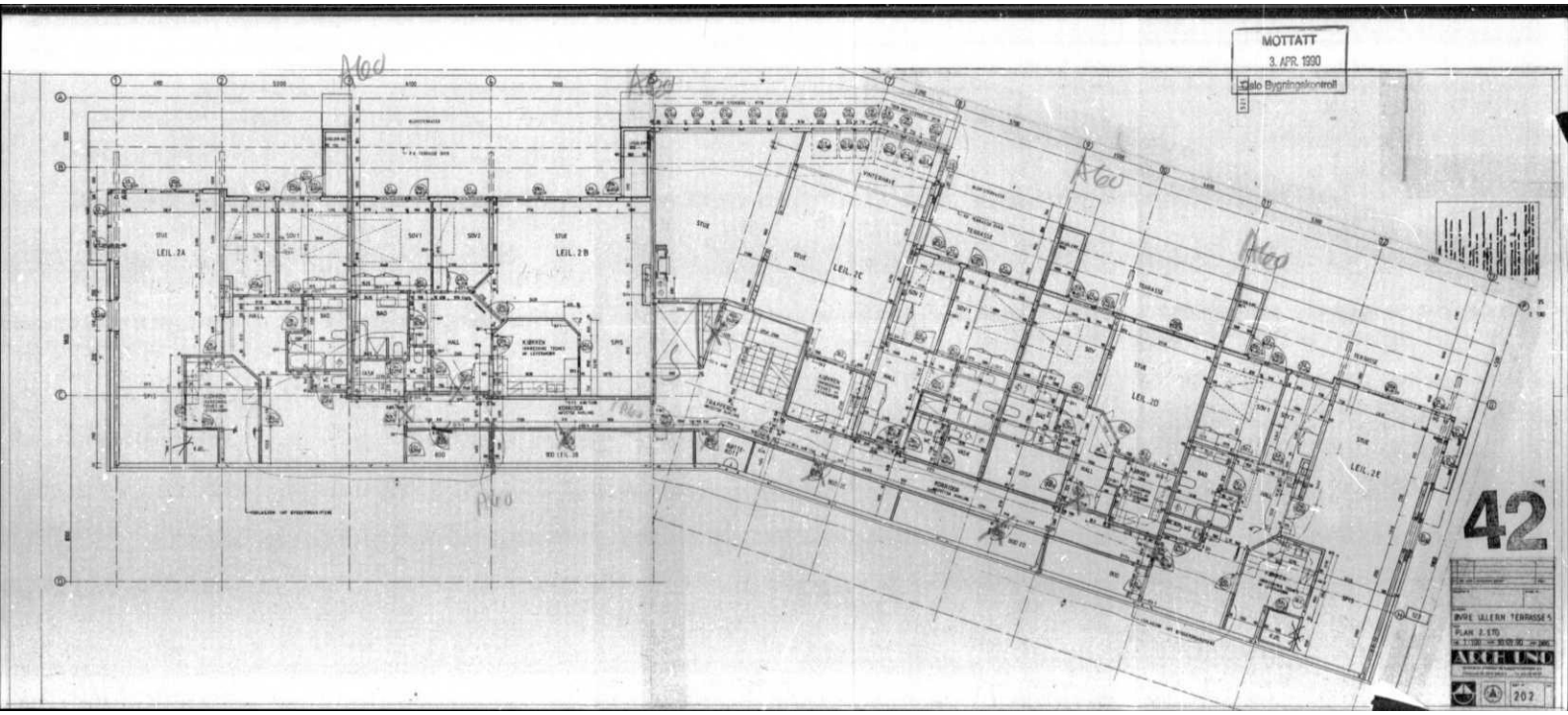
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.09.2026

Signert av *Tone Omsland*

Initialer selger:
T O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):


MOTTATT
3. APR. 1990
Oslo Bygningskontroll
LEIL. 2A
LEIL. 2B
LEIL. 2C
LEIL. 2D
LEIL. 2E
42
ARKITEKT

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Øvre Ullern Terrasse 5 A/S
c/o Brusletto Prosjektering AS
Lilleakerveien 31
0283 OSLO

Vår ref/mappenr.	Journr.	Vår saksbeh.	Dato
890100911	92/327057	Bjørn Meling	18. november 1992

Arbeidssted : 028/0273 Øvre Ullern terrasse 5
Byggherre : Øvre Ullern Terrasse 5 A/S, Lilleakerveien 31, 0283 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

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

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Kvaal, Per Gunnar
Øvre Ullern terrasse 5, 4. etg.
0380 OSLO

Dato: 25 MAR 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9200055-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Leon Stølan | Arkivkode:

Byggeplass:	Øvre Ullern terrasse 5 4.Etg	Eiendom:	28/273
Tiltakshaver:	Per Gunnar Kvaal	Adresse:	Øvre Ullern terrasse 5, 0380 OSLO
Søker:	Christensen & Knudtzon	Adresse:	Risveien 1, 0374 OSLO
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Innglassing av veranda.

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Arbeidene er utført uten igangsettingstillatelse.

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Svein Oddby
Seksjonsleder

Kjell Leon Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 82?

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§ 84, 85, 86

1. Melding etter §§ 84, 85,86

- ☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

- ☐ **Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

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

- ☒ **Tiltaket er ~~oppført i~~ ikke synlig flg. VG-innsyn/ortofoto**
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☒ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 88-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539362
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 28, BNR. 273.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 28, bnr. 273.

GNR. 28 BNR. 273

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.08.1937.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2510 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

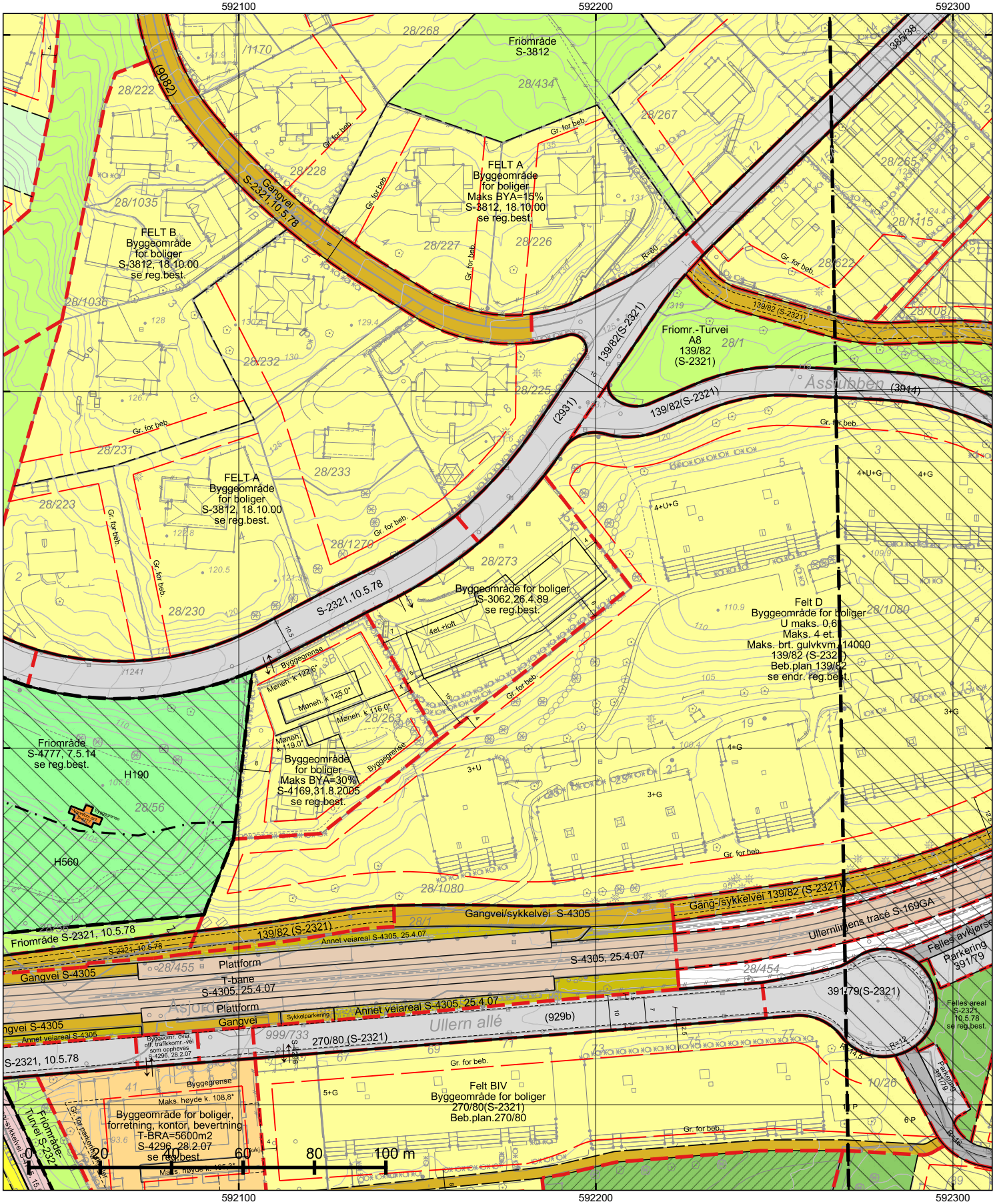
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162662/ 86539362
Deres ref.:
Adresse: Øvre Ullern terrasse 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/273

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162662/ 86539362
Deres ref.:
Adresse: Øvre Ullern terrasse 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/273

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring

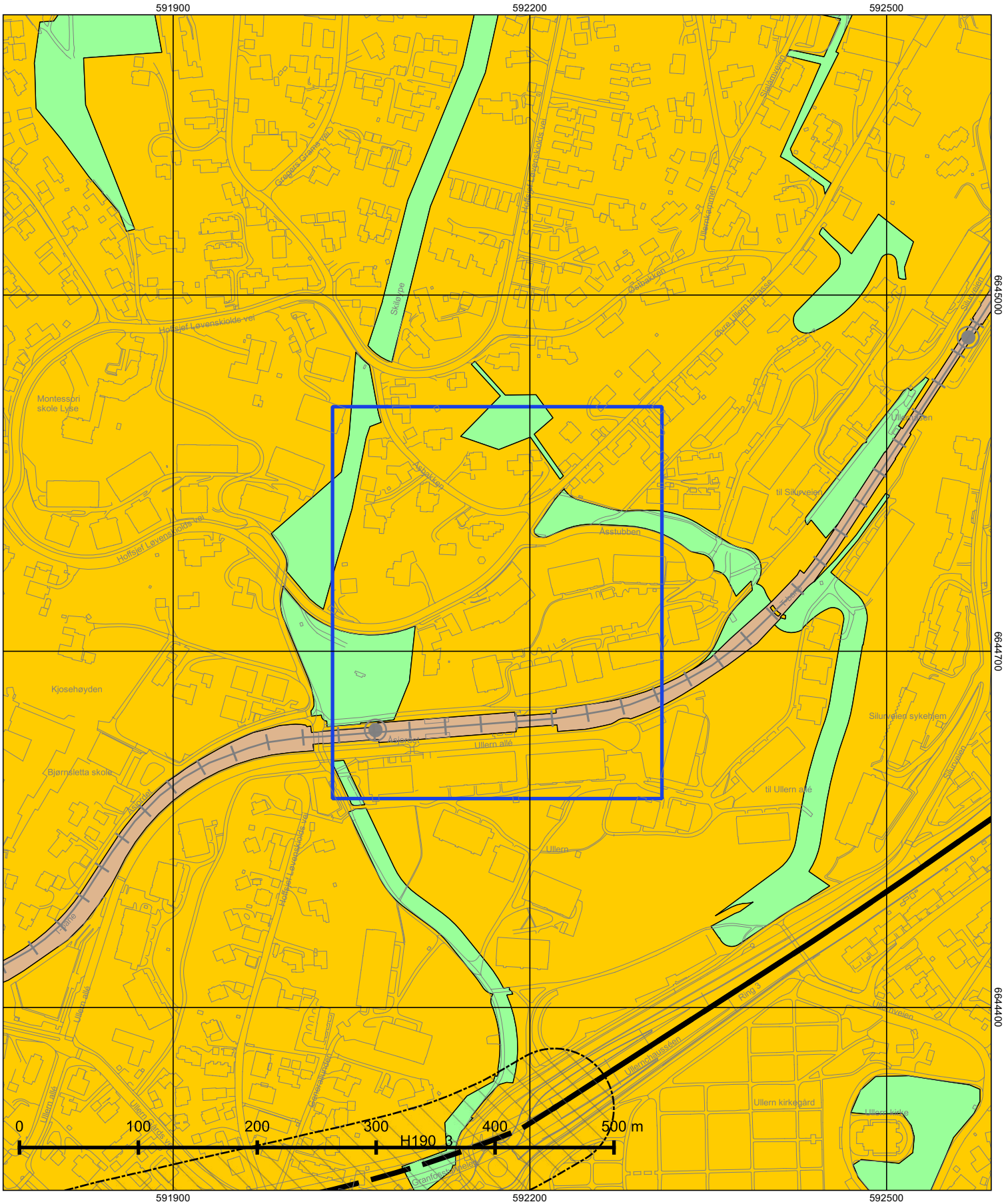
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 3040 - Friområde

- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162662/86539362
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3062

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 28, bnr. 273 , 274 - Øvre Ullern Terrasse 5 + 7.

Vedtaksdato: 26.04.1989

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198750235

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN GNR.28 BNR. 273 + 274. ØVRE ULLERN TERRASSE 5 - 7.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2. Området reguleres til formål: - byggeområde for boliger.

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger kan det oppføres terrassert bebyggelse i inntil 4 plan pluss 1 loftsetasje. Maks. tomteutnyttelse er 65 %. 50 % av plan 1 og 2 og 100 % av plan 3 og 4 er medregnet i bruksarealet, foruten loftsareal med takhøyde større enn 1,90 m. Jfr. Kap. 22:3 i byggeforskrift - 87 samt Norsk Standard 3940. Anlegget har avsatt 50 m2 til servicefunksjoner for beboerne
Høyeste tillatte cote for øverste dekke er 121,0. Bare en etasje pluss loftsetasje kan stikke opp over "bakkenivå" cote 118,1. Det tillates saltak og valmet tak med karnapper dog ikke over cote 124,7.

§ 4. Det skal opparbeides minst 1,7 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. 2/3 av plassene legges i garasjeanlegg under gårdsplass og 1/3 på terreng.

§ 5. Planområdet skal ha atkomst i et punkt fra Øvre Ullern Terrasse.

§ 6. Før byggetillatelse gis skal det være godkjent en plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for rekreasjon mv, veier, gangveier og parkeringsareal. Felling av trær og terrengarbeider kan ikke igangsettes før planen er godkjent.

§ 7. Det skal sendes inn en egen riggplan for plassering av brakker, kraner og maskiner i byggeperioden. All parkering bør anvises på egen tomt.

§ 8. Den ubebygde del av tomten er felles for boligenhetene innen planområdet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Øvre Ullern terrasse 5

Nabolaget Åsjordet/Ullernåsen østre - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	8 min 0.6 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	15 min 1.4 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ullernåsen Linje 1, 2, 3, 5	7 min 0.5 km
Lyseveien Linje 42, 42N	9 min 0.7 km
Sollerud Linje 13	17 min 1.4 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.2 km

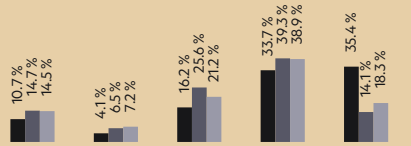
BARNEHAGER

Slalåmveien barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.6 km
Skogfuglen barnehage (1-5 år) 57 barn	10 min 0.8 km
Kjosjordet barnehage (1-5 år) 47 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Ullern Dagligvare	7 min
Joker Ullern	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Åsjordet/Ullernåsen østre	1 650	924
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 66/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

SPORT

Skogfaret Vel	8 min
Bjørnsletta skole	8 min
MOVA Ullern	11 min
Basic Treningssenter	20 min

«Stille og rolig. Perfekt for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

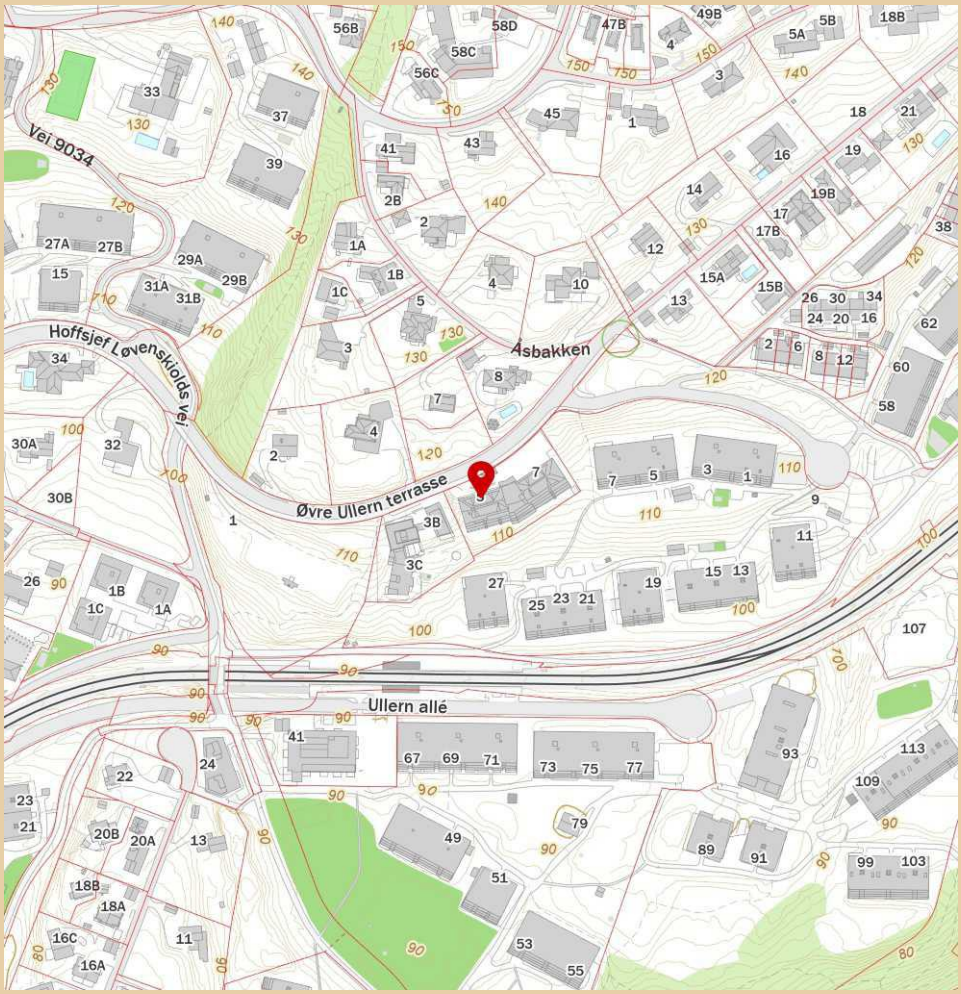
Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Gateparkering
Lett 93/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



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

Øvre Ullern terrasse 5

Nabolaget Åsjordet/Ullernåsen østre - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	8 min 0.6 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	15 min 1.4 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ullernåsen Linje 1, 2, 3, 5	7 min 0.5 km
Lyseveien Linje 42, 42N	9 min 0.7 km
Sollerud Linje 13	17 min 1.4 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.2 km

BARNEHAGER

Slalåmveien barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.6 km
Skogfuglen barnehage (1-5 år) 57 barn	10 min 0.8 km
Kjosjordet barnehage (1-5 år) 47 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Ullern Dagligvare	7 min
Joker Ullern	9 min

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

VARER/TJENESTER

Lilleaker butikksenter	20 min
Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet	18 min
Røa Vinmonopol	4 min

SPORT

Skogfaret Vel	8 min
Bjørnsletta skole	8 min
MOVA Ullern	11 min
Basic Treningssenter	20 min

«Stille og rolig. Perfekt for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk



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

Øvre Ullern terrasse 5

Nabolaget Åsjordet/Ullernåsen østre - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	8 min 0.6 km	
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km	
Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	15 min 1.4 km	
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km	
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ullernåsen Linje 1, 2, 3, 5	7 min 0.5 km	
Lyseveien Linje 42, 42N	9 min 0.7 km	
Sollerud Linje 13	17 min 1.4 km	
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min 3.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 10.2 km	

BARNEHAGER

Slalåmveien barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.6 km	
Skogfuglen barnehage (1-5 år) 57 barn	10 min 0.8 km	
Kjosjordet barnehage (1-5 år) 47 barn	9 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Ullern Dagligvare	7 min
Joker Ullern	9 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

VARER/TJENESTER

Lilleaker butikksenter	20 min
Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet	18 min
Røa Vinmonopol	4 min

SPORT

Skogfaret Vel	8 min
Bjørnsletta skole	8 min
MOVA Ullern	11 min
Basic Treningssenter	20 min

«Stille og rolig. Perfekt for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

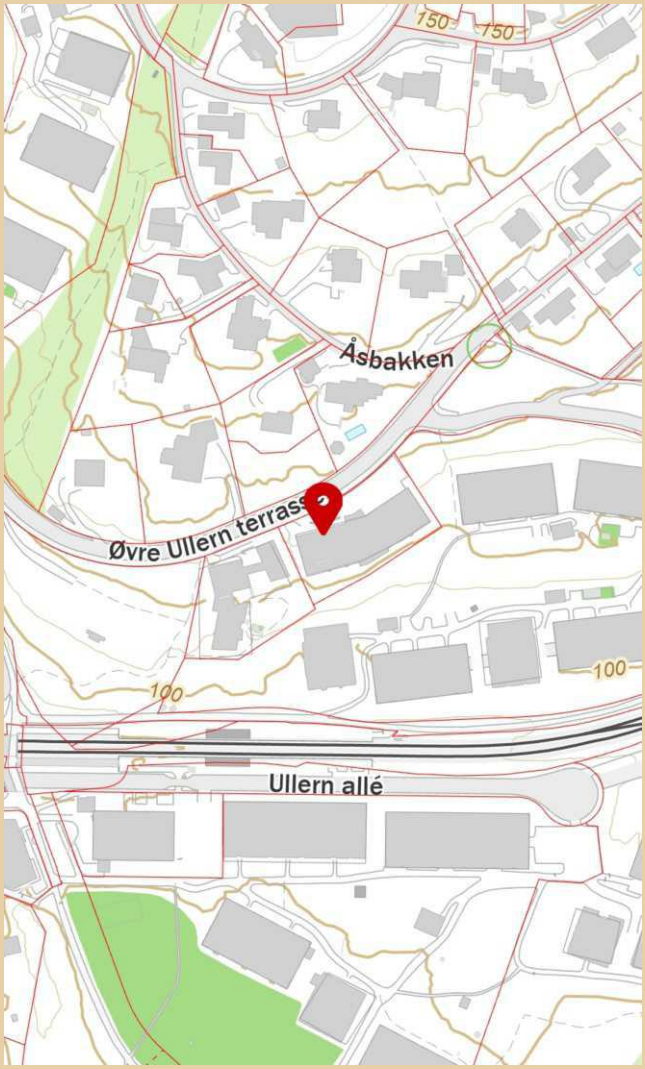
Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øvre Ullern terrasse 5, 0380 Oslo
Gnr. 28, Bnr. 273, Snr. 9 og Gnr. 28, Bnr. 273, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260313

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 901 09 389

E-post: trond.nordahl.amundsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
