



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 871 525 862
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN
TERRASSE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 100 065	7 455 162
Sum inntekter		4 100 065	7 455 162
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		3 992 856	4 593 344
Sum kostnader		4 072 726	4 673 214
Driftsresultat		27 339	2 781 948
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73 534	510 801
Sum finansinntekter		73 534	510 801
Annen finanskostnad		321 716	355 271
Sum finanskostnader		321 716	355 271
Netto finans		-248 182	155 530
Ordinært resultat før skattekostnad		-220 843	2 937 479
Ordinært resultat etter skattekostnad		-220 843	2 937 479
Årsresultat		-220 843	2 937 479
Totalresultat		-220 843	2 937 479
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-220 843	2 937 479
Sum overføringer og disponeringer		-220 843	2 937 479



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 751
Andre fordringer		218 715	184 580
Sum fordringer		218 715	186 331
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 890 214	4 399 570
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 890 214	4 399 570
Sum omløpsmidler		4 108 929	4 585 900
SUM EIENDELER		4 108 929	4 585 900

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 391 341	5 170 498
Sum opptjent egenkapital		-5 391 341	-5 170 498
Sum egenkapital		-5 391 341	-5 170 498
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 038 572	9 411 968
Sum annen langsiktig gjeld		9 038 572	9 411 968
Sum langsiktig gjeld		9 038 572	9 411 968
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 669	59 941
Leverandørgjeld		302 959	243 894
Annen kortsiktig gjeld		102 070	40 596
Sum kortsiktig gjeld		461 698	344 430
Sum gjeld		9 500 270	9 756 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 108 929	4 585 900



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 566834

Enheten

Organisasjonsnummer: 871 525 862
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN
TERRASSE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.08.2021



Organisasjonsnr: 871 525 862
HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN
TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 100 065	7 455 162
Sum inntekter		4 100 065	7 455 162
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		3 992 856	4 593 344
Sum kostnader		4 072 726	4 673 214
Driftsresultat		27 339	2 781 948
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73 534	510 801
Sum finansinntekter		73 534	510 801
Annen finanskostnad		321 716	355 271
Sum finanskostnader		321 716	355 271
Netto finans		-248 182	155 530
Ordinært resultat før skattekostnad		-220 843	2 937 479
Ordinært resultat etter skattekostnad		-220 843	2 937 479
Årsresultat		-220 843	2 937 479
Totalresultat		-220 843	2 937 479
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-220 843	2 937 479
Sum overføringer og disponeringer		-220 843	2 937 479



Sum opptjent egenkapital	-5 391 341	-5 170 498
Sum egenkapital	-5 391 341	-5 170 498
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 038 572	9 411 968
Sum annen langsiktig gjeld	9 038 572	9 411 968
Sum langsiktig gjeld	9 038 572	9 411 968
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 669	59 941
Leverandørgjeld	302 959	243 894
Annen kortsiktig gjeld	102 070	40 596
Sum kortsiktig gjeld	461 698	344 430
Sum gjeld	9 500 270	9 756 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 108 929	4 585 900



Organisasjonsnr: 871 525 862
HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN
TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

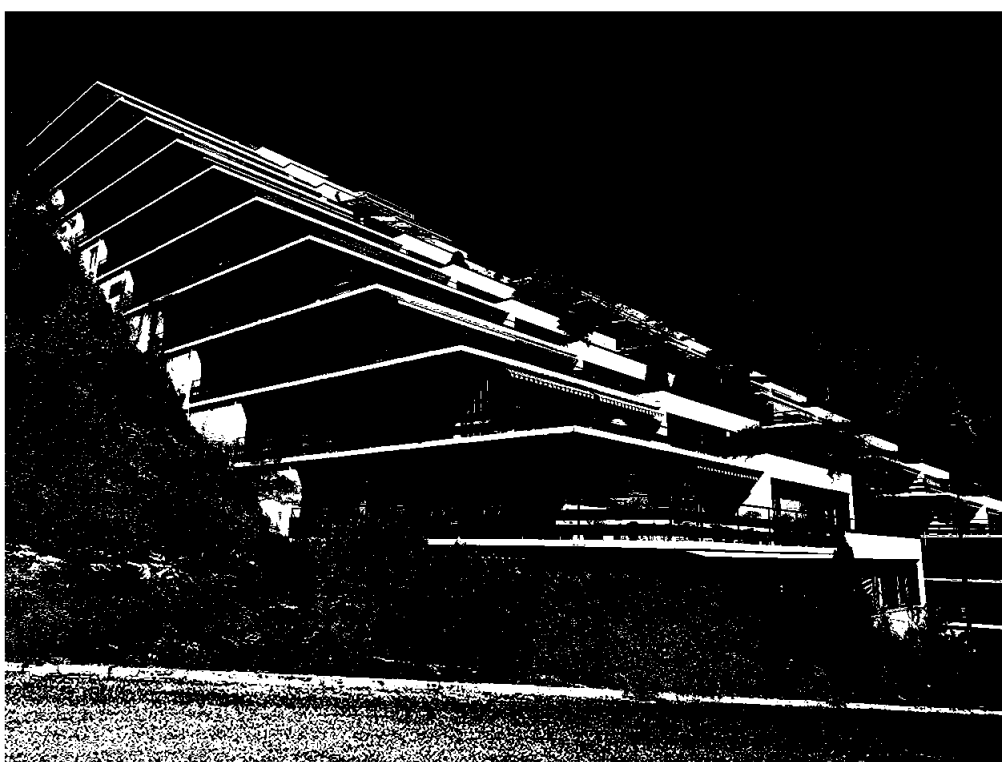
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



OUT
Øvre Ullern Terrasse

Til seksjonseierne i
Huseierforeningen Øvre Ullern
Terrasse



Årsmøte 2021 (Digitalt)

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1215

Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse vil bli avholdt digitalt på **Vibbo.no**.

I den ekstraordinære situasjonen vi fortsatt er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet innen fristen. Styret har inntil nå jobbet for å få til et fysisk møte, men situasjonen i Oslo og Bærum er nå forlenget med strenge restriksjoner når det gjelder antall som kan delta på eksterne møter.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Gjennomføring av årsmøtetå:

- Møtet åpnes 22.06.2021 kl. 20.00.
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 25.06.2021 kl. 20.00.
- Det vil i tillegg bli gjennomført to fysiske én times informasjonsmøter den 22. juni 2021 klokken 17.30 og 19.00 på ScandicFornebu Martin Linges vei 2, Bærum.
- Huseiere som er interessert i å være med på ett av disse informasjonsmøtene bes melde seg på til OBOS ved Caroline Tyrén, email: caroline.tyren@obos.no innen fredag 18. juni kl. 12.00. Hun kan også gi svar på andre praktiske ting når det gjelder Vibbo.
- Grunnet Covid 19 situasjonen henstilles det til at bare én huseier per husstand møter. Disse møtene er kun for å svare på spørsmål og gi informasjon, avstemning vil skje utenfor møtet digitalt eller ved bruk av vedlagte stemmeseddel.

Hvordan deltar du?

Digital stemmegivning

- Gå inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no) for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for [Vibbo.no](https://vibbo.no)

Analog stemmegivning

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret (postkassen til Ola Bøsterud, nr. 42) innen det digitale årsmøtet avsluttes (dvs innen den 25. juni kl. 20.00).
- Analog stemmeseddel følger bakerst i innkallingen.

OBS: Vi anbefaler at du forsøker å logge inn på Vibbo allerede nå. Dersom du får tilsendt kode fra OBOS til din mobiltelefon og får logget inn er ditt telefonnummer registrert, og digital avstemning vil gå greit. Dersom du ikke får tilsendt kode/ikke får logget inn er ditt telefonnummer ikke registrert hos OBOS. Da kan du kontakte Caroline Tyrén (se e-postadresse ovenfor), så vil hun registrere ditt telefonnummer.



Til seksjonseierne i
Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på det digitale sameiermøtet og på ett av de fysiske informasjonsmøte (se forrige side).

Årsmøte er ikke et informasjonsmøte, men et vedtaksmøte. Det er således kun aktuelt å diskutere sakene som er foreslått til votering, eller stille spørsmål i forbindelse med styrets arbeid i løpet av året som har gått.

Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse avholdes
22. til 25. juni digitalt på vibbo.**

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne

ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2020

3. A) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
B) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital

BUDSJETT FOR 2021

GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. Fastsettelse av honorarer

SAKER TIL BESLUTNING

Årsregnskap og Balanse 2020
Årsrapport 2020
Budsjet 2021
Godtgjørelse til styret

INNKOMNE FORSLAG

5. Endring av vedtekter (forslag fra Styret)
6. Varmekabler (forslag fra Styret)
7. Forslag fra Ida Melbye-Larsen
8. Forslag fra Jan Høgne Sandven
9. Forslag fra Wenche Hauge

VALG AV VALGKOMITÉ

10. Valg av valgkomité for 1 år.

VALG AV TILLITSVALGTE

11. Valg av tillitsvalgte
 - A) Valg av styreleder
 - B) Valg av 2 styremedlemmer
 - C) Valg av 2 varamedlemmer
 - D) Valg av valgkomité

Oslo, 9. juni 2021

Styret i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrass

Ola Bøsterud/s/ Rune Klemetsen/s/ Lise Siverts/s/
Sturla Strandly/s/ Øistein Grevskott Larsen/s/



INNHOLDSFORTEGNELSE

1	KONSTITUERING.....	6
2	ÅRSRAPPORT 2020.....	7
2.1	TILLITSVALGTE	7
2.2	GENERELLE OPPLYSNINGER.....	7
2.3	STYRETS ARBEID	9
2.3.1	VAKTMESTERTJENESTEN.....	9
2.3.2	BLOKKANSVARLIG OG KOMMUNIKASJON;.....	10
2.3.3	VANN I KJELLERROM;.....	10
2.4	PROSJEKTER.....	10
2.4.1	TOMTEFESTESAKEN;	10
2.4.2	TERRASSER	11
2.4.3	LANGSIKTIG VEDLIKEHOLD/ FINANSIERING;.....	12
2.4.4	OPPRYDDING I KJELLERBODER;.....	12
2.4.5	BYGGEPROSJEKT I SILURVEIEN.....	12
2.4.6	INSTALLERING AV VANNMÅLERE.....	12
2.5	Regnskap og budsjett	13
2.6	Inntekter	13
2.7	Kostnader	13
2.8	Resultat.....	13
2.9	Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.	13
3	Budsjett 2021	14
3.1	Kommentarer til budsjett for 2021	14
3.2	Drift og vedlikehold	14
3.3	Kommunale avgifter i Oslo kommune.....	14
3.4	Energikostnader	14
3.5	Forsikring	14
3.6	Lån	14
3.7	Felleskostnader	14
	REVISJONSBERETNING	15
	RESULTATREGNSKAP.....	18
4	GODTGJØRELSE TIL STYRET.....	27
5	SAKER TIL BESLUTNING	27
6	INNKOMNE FORSLAG	28



6.1	Endring av Vedtekter,.....	28
6.2	Varmekabler.....	28
6.3	Bruk av fellesrom i byggene.....	29
6.4	Vedlikeholdssaker.....	30
6.5	Hjemmeside – informasjon til huseierne.....	31
7	VALGKOMITÈENS INNSTILLING.....	32
8	INFORMASJON FRA STYRET.....	33
8.1	STYRETS ARBEID.....	33
8.2	ARBEIDER BETALT AV SAMEIET.....	33
8.3	VAKTMESTER.....	33
8.4	HUSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT.....	33
8.5	LEKKASJER.....	33
8.6	SØPPELHÅNTERING, PAPIR, HAGEAVFALL OG CONTAINER.....	34
8.7	Kabel-TV.....	34
8.8	BEBOERLISTE.....	34
8.9	OMBYGGING/ UTVIDELSE AV LEILIGHET.....	34
8.10	PARKERING OG HENGERE.....	35
8.11	FORSIKRING.....	35
8.12	VIKTIGE NAVN OG NUMMER.....	35
9	VEDLEGG.....	36
	VEDTEKTER.....	37
	FORSLAG ENDREDE VEDTKETER.....	46
	HUSORDENSREGLER.....	55
	VAKTMESTERINSTRUKS.....	58
	Delingsbrøk for fellesutgifter.....	61



1 KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av protokollvitne



2 ÅRSRAPPORT 2020

2.1 TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har Huseierforeningens tillitsvalgte vært følgende:

Leder	Ola Bøsterud	Øvre Ullern Terrasse 42	2020 – 2021
Styremedlem	Lise Siverts	Øvre Ullern Terrasse 88	2020 – 2021
Styremedlem	Rune Klementsén	Øvre Ullern Terrasse 58	2020 – 2022
Styremedlem	Sturla Strandly	Øvre Ullern Terrasse 26	2020 – 2021
Styremedlem	Øistein Grevskott Larsen	Øvre Ullern Terrasse 39	2020 – 2022
Varamedlem	Kari Maartmann	Øvre Ullern Terrasse 62	2019 - 2021
Varamedlem	Erik Fjeld Hansen	Øvre Ullern Terrasse 64	2020 – 2021

Valgkomiteen har bestått av:

Ingunn Tidemann	Øvre Ullern Terrasse 58	2020– 2021
Ida Melbye-Larsen	Øvre Ullern Terrasse 39	2020-2021

2.2 GENERELLE OPPLYSNINGER

Huseierforeningen består av 54 eierseksjoner og en vaktmesterleilighet som for tiden er bortleid. Foreningen er registrert i Foretaksregisteret og Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 871 525 862, og ligger i bydel 6 Ullern i Oslo kommune med følgende adresse: Øvre Ullern Terrasse 26 – 90.

Tomten er festet av Stiftelsen Karibu og festeforholdet administreres av Mallin AS. Eiendommen har gårdsnr. 28, bruksnr. 647, 752 og 765.

Huseierne er organisert i en Huseierforening og foreningen fungerer i samsvar med bestemmelsene i eierseksjonsloven, selv om eierseksjonene ikke er opprettet som fastsatt i loven § 10, og hver huseier har individuell festekontrakt. Hver leilighet utgjør en seksjon med eget hus- og gatenummer, med unntak av vaktmesterleiligheten som er felleseie.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.



Huseierforeningen følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Foreningen har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Huseierforeningen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Huseierforeningens revisor er Ernst & Young AS.

Forskrift om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid (HMS) gjelder også boligselskaper. Huseierne har plikt til å kontrollere og vedlikeholde det elektriske anlegget i leilighetene og sørge for at det i leiligheten finnes minst en røykvarsler, som kan høres fra soverommene, og et pulverapparat eller en brannslange som er i orden.

Huseierforeningens eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige med polisenummer 63454893. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealene og den dekker også bygningsmessige forbedringer som er inkorporert i boligene. I forsikringen er inkludert rettshjelpsforsikring og styreansvarforsikring.

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til fellesanlegg.

Fra forretningsfører OBOS får huseierne tilsendt opplysninger om den enkelte huseiers andel av Huseierforeningens inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Likningsverdien kommer automatisk på skattemeldingen, men kan også fås opplyst på Likningskontoret.

2.3 STYRETS ARBEID

Perioden fra årsmøtet 2020 og de to første kvartalene av 2021 har vært påvirket av Covid-19, blant annet på den måten at alle styremøter bortsett fra ett har vært avholdt pr telefon eller teams.

Styret har fortsatt arbeidet med forberedelser til et prosjekt for renovering av terrassene. Videre er det brukt mye tid på å følge opp byggesøknader og rådgi nye huseiere som har kommet inn i de regler som gjelder i sameiet.

Forhandlinger rundt et eventuelt utkjøp av tomten er nå gjenopptatt. Etter seier i Høyesterett tok det tid før forhandlingene rundt innløsning tok til, og disse har blitt vesentlig forsinket grunnet Covid 19-situasjonen.

Ellers har alt fungert tilfredstillende i sameiet også under den pågående Covid 19-situasjonen.

Styret jobber fortløpende med å holde kostnadene nede, og i forslag til budsjett er det ikke lagt inn noen økning av fellesutgiftene i år.

2.3.1 VAKTMESTERTJENESTEN

Huseierforeningen har i lang tid hatt en avtale med Adriana Vaktmester og Renhold AS (AVR) om vaktmestertjenesten. Tjenesten er blitt utført i henhold til vaktmesterinstruks som er vedlagt årsmøteinncallelsen som eget dokument.

AVR ble før jul 2020 oppkjøpt av Vaktmestercompagniet (VC), og etter å ha orientert seg om mulige andre leverandører av vaktmestertjenester, valgte Styret å inngå avtale med VC om vaktmestertjenester fremover. Det er en betingelse for avtalen at John Sæthern skal fortsette å være kundekontakt mot Huseierforeningen. Pris og tjenestetilbud ble opprettholdt som før.

Styret har også i 2020 lagt stor vekt på et aktivt forhold til vaktmestertjenesten. Vi har et komplekst fellesanlegg, særlig av teknisk art (VVS og Elektro) som krever reparasjoner og fornyelser. Særlig viktig har det vært å ha en vaktmester som kjenner våre tekniske anlegg godt, er tilgjengelig, og som kan avhjelpe akutte mangler når de inntreffer. Vaktmestertjenesten har også fungert veldig godt under Covid 19-situasjonen.

Huseierforeningen har serviceavtaler med:

- Blikra og Søderholm AS for avtrekk og vifter til alle blokkene.
- Schneider Electric for brannvarslingsanlegget.
- Came og Anderson Elektro AS for garasjeporter.
- GET – avtale for TV og internett.
- Rameavtale med Selvaag Prosjekt AS som innebærer at de kan bistå i vurdering av teknisk tilstand og være prosjektleder for større rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter i Huseierforeningens regi. Selvaag Prosjekt AS vil da opptre som kontraktspartner mot underleverandører og overtar kvalitetssikring og risiko ved gjennomføring av slike prosjekter og tar et garantiansvar.

2.3.2 BLOKKANSVARLIG OG KOMMUNIKASJON;

Styret har fortsatt med en kontaktperson i hver blokk. Kontaktpersonene tar imot henvendelser som gjelder vårt regelverk og drift. Viktige saker blir tatt opp med styret. Huseiere kan sende forespørsler til styret om saker de ønsker behandlet. Styret gjør sitt beste for å holde huseiere oppdatert, men ser at her er det rom for forbedring. Styret vil derfor nå starte med å bruke OBOS sin informasjonsløsning VIBBO for å holde huseierene mer oppdaterte på hva som skjer i sameiet.

2.3.3 VANN I KJELLERROM;

I flere leiligheter der det har vært vanninntrenging fra fjellet i bakkant har huseier foretatt tiltak, f.eks er sementkant tatt vekk, det er bygget på veggene uten å ta hensyn til ventilasjon, det er tapet og strie på veggene og sluk er tildekket eller innebygget. Huseierforeningen kan ikke ta ansvar for eventuelle konsekvenser av huseiers eller tidligere huseiers ominnredning av bodarealet. Styret viser ellers til vedtektene som stiller strenge krav til ombygging av leilighetene og at en byggeteknisk konsulent brukes i slike forbindelser, og at tegninger og en uttalelse fra denne, legges ved søknaden til styret. Styret kan være behjelpelig med å henvise til en byggeteknisk konsulent. Vårt forsikringsselskap dekker ikke skader i utbygde bakrom. Huseier må selv sørge for egen forsikring for egne skader og følgeskader dette kan medføre hos andre.

Anbefalingen generelt fra sakkyndige er at kjellerrommene ikke skal innredes til oppholdsrom og at det sikres tilstrekkelig med ventilasjon og drenering i rommet. Om huseier allikevel velger å gjøre en slik ombygging, skal huseier søke bruksendring hos Plan og Bygg, vedlegge fullstendig og godkjente tegninger, samt underskrive en ansvarsklæring som holder naboer og Huseierforeningen skadesløse. Dette ble også ytterligere spesifisert i de endringer som blir gjort i husordensreglene ved årsmøtet i 2020.

Alle vesentlige tiltak skal være godkjent av styret før de igangsettes. Styret vil stoppe arbeider som er igangsatt uten tillatelse og som vurderes å ha risiko for våre bygg, inntil nødvendig behandling og vurdering er gjort. Kostnadene ved dette tilfaller huseier.

2.4 PROSJEKTER

2.4.1 TOMTEFESTESAKEN;

Tirsdag 25 juni 2019 ble en gledens dag for Huseierforeningen. Høyesterett dømte fullt i vår favør og forkastet dermed Mallin Eiendom AS og Stiftelsen Karibus anke. Vår rettsrunde som startet sent i 2016 i tingretten var dermed endelig over, og vi ble også i denne runden tilkjent dekning av saksomkostninger.

For å ha alle muligheter i behold, krevde Huseierforeningen innløsning av festetomtens fra 1. januar 2019. Innløsning kan etter tomtefesteloven kreves hvert andre år. Innløsningssummen vil enten være 40 % av festetomtens verdi eller 25 ganger festeavgiften. Prinsippene for utmåling av tomteverdien ville kunne klargjøres i rettssaken om festeavgiften, hvor også festetomtens verdi var relevant. Begge parter avvendet derfor nærmere forhandlinger om innløsningssummens størrelse til Høyesterett hadde avgitt sin dom i festeavgiftssaken. Disse forhandlingene kom sent i gang etter seiren i Høyesterett og har igjen blitt forsinket grunnet Covid 19 situasjonen.

Stiftelsen Karibu har valgt å klage til Den Europeiske menneskerettighetsdomstolen i Strasbourg, og deres klage slapp inn høsten 2020. Etter dette har de vært lite villige til å diskutere en mulig frivillig løsning i påvente av dom i Strasbourg, men Huseierforeningens advokater har sørget for at vårt innlønningkrav holdes aktivt i påvente av utfallet i Strasbourg.

2.4.2 TERRASSER

Det har også i år oppstått flere lekkasjer fra terrasser og ned i boligen nedenfor. Styret har fortsatt arbeider med å få avdekket mulige årsaker til lekkasjene, og tilhørende mulige løsninger. Det ble gjennomført en kartlegging av tilstanden på terrassene med en undersøkelse av 25 terrasser i 2016/2017. Formålet med dette arbeidet var blant annet å finne ut om isolasjonen under membranen er fuktig eller ikke. Fuktskader i tak under terrassene kan enten komme fra kondens, eller som følge av lekkasjer grunnet at membranen er blitt skadet, eller fra dårlig skjøt mellom smøremembran på syd terrassen og øst terrassen.

Undersøkelsene i 2016/2017 viste at isolasjonen på samtlige undersøkte terrasser var våt/fuktig, og bør byttes som ledd i rehabilitering.

Noen av lekkasjesakene som har blitt rapportert i de siste årene har vært fra flisbelagte terrasser, der avsetning av flislim kan ha forårsaket redusert kapasitet i rør fra sluk på terrassene. I tillegg er det observert noen lekkasjer som trolig skyldes sprekker i betongen som skyldes skader rundt innfesting av rekkverk.

Forsikringselskapet har så langt dekket følgeskader i alle disse tilfellene, men vi må selv dekke og gjøre nødvendige tiltak for årsaksutbedringer.

Styret har satt i gang et forprosjekt for å se på en best mulig rehabiliteringsløsning for terrassene. Det er blant annet innhentet en rapport fra Norconsult som beskriver mulige løsninger. Styret er av den oppfatning at den beste måten å organisere arbeidet med utbedringer på, er gjennom en totalentreprise, der det er en totalentreprenør som får i oppdrag å både prosjektere og utføre det samlede rehabiliteringsarbeidet. Det vil bli tatt kontakt med flere aktuelle totalentreprenører for å innhente tilbud.

Styret vil før dette inngå avtale med et byggelederfirma, slik at man får en byggeleder som både kan bistå med utforming av grunnlag for konkurranse og vurdering av de innkomne forslag, og som kan være Huseierforeningens representant i byggeprosjektet. Styret regner med å kunne presentere en løsning for terrasserehabilitering høsten 2021. Oppstart vil avhenge blant annet av ekstrakostnadene forbundet med vinterdrift. Dette vil være et meget omfattende prosjekt, hvor det er viktig å komme frem til en best mulig løsning både når det gjelder pris og kvalitet før et slikt stort fellesprosjekt igangsettes.

Ved sist gjennomgang av terrasseprosjekt av Selvaag prosjekt ble det indikert en pris på rundt 500 000 kroner per leilighet. Som beskrevet ovenfor vil det bli innhentet nye priser gjennom en konkurranse. En slik rehabilitering vil i utgangspunktet bli finansiert gjennom en kapitalinnhentinger fra huseierene, slik at de selv kan velge om de vil dekke dette gjennom låneopptak eller egenkapital.

2.4.3 LANGSIKTIG VEDLIKEHOLD/ FINANSIERING;

Det vises til orientering i kap 2.4.2 hvor forprosjektet for rehabilitering av terrassene i byggene beskrives.

Forøvrig betegnes byggenes tilstand som tilfredsstillende. Det bør likevel forventes et løpende vedlikehold og en varig oppgradering av tekniske anlegg og bygningskropp og tak fremover.

Finansieringen har, historisk sett, vært gjennomført i hovedsak ved kontantinnskudd fra huseierne og supplert gjennom bruk av vanlig innbetalte felleskostnader (husleie). Vi ser imidlertid at vi nå står foran større løft. Det ble bl.a i forbindelse med rørfornyingsprosjektet i 2018 etablert en finansiering av 10 millioner kroner i Handelsbanken. Lånet er tatt opp av sameiet som vedtatt på Huseiermøtet i april 2017 og fordeles og betjenes av den enkelte eier, i henhold til eierbrøken over en 20 års periode.

Ytterligere finansiering kan bli nødvendig ifm terrasse-prosjektet og eventuell innløsning av festetomten. Da bankene har en grense på kr 500 000 pr boenhet ved lån til sameier, må det påregnes at dette må balanseres mot kontantinbetalinger fra huseierene, som også er hovedregelen i Huseierforeningen.

2.4.4 OPPRYDDING I KJELLERBODER;

Bodene i A, B og C blokken ble ryddet i 2018.

I A og B har den enkelte sameier blitt tildelt et åpent areal som er målt opp i boden. Et større areal er avsatt til å hensette sykler og bildekk. Alt annet må hensettes på eget areal.

I noen av blokkene har enkelte huseiere egne boder med lås, og med dette en eksklusiv tilgang til fellesarealet. Styret ser nærmere på dette og vil komme med forslag til løsninger for de som har egne boder i løpet av høsten 2021.

2.4.5 BYGGEPROSJEKT I SILURVEIEN

Som de fleste har fått med seg, har eierne av de grønne høyblokkene solgt en tomtstripe som går fra vår blokk F og bortover mot t-banestasjonen, til Backe-gruppen (boligutvikler). Backe planlegger å bygge ca 130 leiligheter med ca 100 garasjeplasser under. Første forslag ble avvist av Plan- og bygningsetaten i Oslo, og det forberedes nå innsending av et redusert forslag.

Dette forslaget planlegges å bli presentert på årsmøtet, slik at alle beboerne i ØUT kan vurdere hvordan det påvirker våre boliger, og hva vi som nabo eventuelt skal forsøke å få endret.

2.4.6 INSTALLERING AV VANNMÅLERE

ØUT har i løpet av vinteren fått installert vannmålere i alle byggene. Disse måler ikke hver enkelts forbruk, men hele blokkens, som videre slås sammen til et tall for hele ØUT.

Styret regner med at dette vil føre til en vesentlig reduksjon av de kommunale avgiftene.

2.5 Regnskap og budsjett

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

2.6 Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 100 065.

Dette er kr 34 065 høyere enn budsjettet og skyldes andre inntekter. Andre inntekter på kr 33 925 består i hovedsak av ladestrøm.

2.7 Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 072 726.

Dette er kr 735 256 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold av bygninger og VVS, samt kostnader til juridisk bistand i festesaken.

2.8 Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 220 843 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) på kr 373 396 er ikke tatt hensyn til.

2.9 Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 3 647 231.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

3 BUDSJETT 2021

3.1 Kommentarer til budsjett for 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

3.2 Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 423 000 til normalt vedlikehold.

3.3 Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

3.4 Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

3.5 Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Huseierf.Øvre Ullern Terrasse.

3.6 Lån

Huseierf.Øvre Ullern Terrasse har lån i Handelsbanken. Lånet har 3,2 % flytende rente med løpetid til 2038.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

3.7 Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 18. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

A member firm of Ernst & Young Global Limited



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 89.162.xxx.xxx

2021-05-18 11:23:51Z



Penneo Dokumentnøkkel: TOCG3-DFB18-WX55E-1Y2IG-FQHMF-XWQGG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 066 140	3 809 508	4 066 000	4 147 000
Andre inntekter	3	33 925	3 645 654	0	10 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 100 065	7 455 162	4 066 000	4 157 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 563	-5 375	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-98 305	-95 815	-99 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-514 580	-1 404 670	-100 000	-220 000
Drift og vedlikehold	8	-746 771	-498 076	-413 000	-423 000
Forsikringer		-562 066	-491 361	-506 000	-596 000
Kommunale avgifter	9	-862 737	-790 584	-864 400	-872 900
Energi/fyring	10	-264 628	-403 925	-360 000	-375 000
TV-anlegg/bredbånd		-176 885	-173 703	-178 000	-184 000
Andre driftskostnader	11	-760 322	-729 835	-731 200	-762 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 072 726	-4 673 214	-3 337 470	-3 620 970
DRIFTSRESULTAT		27 339	2 781 948	728 530	536 030
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	73 534	510 801	0	750
Finanskostnader	13	-321 716	-355 271	-363 000	-287 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-248 182	155 530	-363 000	-286 250
Ekstraordinære kostnader		0	0	-350 000	-350 000
ÅRSRESULTAT		-220 843	2 937 479	15 530	-100 220



19

Huseierf. Øvre Ullern Terrasse

Overføringer:

Reduksjon udekket tap 0 2 937 479

Udekket tap -220 843 0



20

Huseierf.Øvre Ullern Terrasse

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 135	7 695
Kundefordringer		0	1 751
Forskuddsbetalte kostnader		179 891	176 885
Andre kortsiktige fordringer	14	23 689	0
Driftskonto OBOS-banken		3 162 784	3 675 626
Sparekonto OBOS-banken		727 430	723 943
SUM OMLØPSMIDLER		4 108 929	4 585 900
SUM EIENDELER		4 108 929	4 585 900
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-5 391 341	-5 170 498
SUM EGENKAPITAL		-5 391 341	-5 170 498
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 038 572	9 411 968
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 038 572	9 411 968
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 940	40 596
Leverandørgjeld		302 959	243 894
Påløpte renter		24 585	31 270
Påløpte avdrag		32 084	28 671
Annen kortsiktig gjeld	17	25 130	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		461 698	344 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 108 929	4 585 900
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 167 814
Lån	721 542
Husleie ØUT 53	176 784
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 066 140

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	70
Ladestrøm 2.halvår 2019	10 166
Ladestrøm 2020 (utfakturert i 2021)	23 689
SUM ANDRE INNTEKTER	33 925

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og julegaver for kr 7 351, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 563.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-495 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 080
Realkapital Eiendom AS, verdivurdering tomt	-6 250
Norwegian Engineers and Architects AS, befaring med oppsummering av tiltak	-2 500
SUM KONSULENTHONORAR	-514 580

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-211 220
Drift/vedlikehold VVS	-351 606
Drift/vedlikehold elektro	-67 136
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 175
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 597
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 663
Egenandel forsikring	-28 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-746 771

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-672 284
Feieavgift	-1 106
Renovasjonsavgift	-189 346
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-862 737

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-253 203
Andre fyringskostnader	-11 425
SUM ENERGI / FYRING	-264 628

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 051
Container	-11 567
Telefon-/kontormaskiner	-9 928
Driftsmateriell	-15 814
Lyspærer og sikringer	-3 340
Vaktmestertjenester	-681 760
Andre fremmede tjenester	-12 044
Trykksaker	-6 043
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 351
Andre kontorkostnader	-720
Porto	-3 530
Bank- og kortgebyr	-3 174
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-760 322

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 539
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 487
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 084
Kundeutbytte fra Gjensidige	67 379
Andre renteinntekter	45
SUM FINANSINTEKTER	73 534

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-321 716
SUM FINANSKOSTNADER	-321 716

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladestrøm 2020 (utfakturert i 2021)	23 689
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 689

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.



Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	588 032
Nedbetalt i år	373 396
	-9 038 572
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 038 572

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (påløpt leverandørgjeld)	-25 130
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-25 130



4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til styregodtgjørelse er i henhold til budsjett, og kr. 70.000,- som styret selv fordeler innad i styret.

5 SAKER TIL BESLUTNING

- | | | |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------|
| 1. Årsregnskap og Balanse 2020 | Styrets forslag til vedtak: | Godkjent |
| 2. Årsrapport 2020 | Styrets forslag til vedtak: | Godkjent |
| 3. Budsjett 2021 | Styrets forslag til vedtak: | Forslag godkjent |
| 4. Godtgjørelse til styret | Styrets forslag til vedtak: | Forslag godkjent |



6 INNKOMNE FORSLAG

6.1 Endring av Vedtekter,

Forslagsstiller: Styret

Formål med endringsforslaget er å hindre «hyblifisering» av boligene i sameiet. Forslaget til endringer tar utgangspunkt i foreliggende forslag til endring av lov om eierseksjoner.

I tillegg til en foreslått bestemmelse mot hyblifisering, foreslås det en del språklige endringer, for å bringe ordbruken i samsvar med ordlyd i lov om eierseksjoner.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets forslag til endringer i vedtektene bifalles og vedtas

6.2 Varmekabler

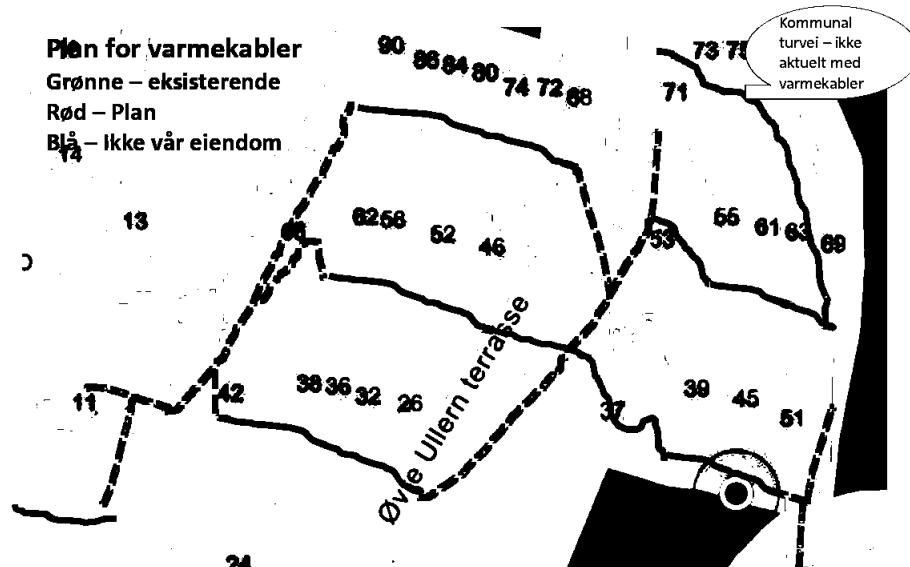
Forslagsstiller: Styret

Rammegodkjenning til styret for å legge varmekabler i uteområdene i ØUT i henhold til vedlagt kartskisse.

I forbindelse med etablering av varmekabler i asfalt fra toppen av trappen i D-blokken til bunn av trappen i B-blokken ser styret at dette har vært meget vellykket. Styret vil foreslå å fortsette å legge varmekabler i ØUT i henhold til vedlagt kartskisse plan.

Totalkostnadene er estimert til ca 1,2 millioner kroner. Ved å bygge del for del vil kostnadene kunne fordeles over tid, og bygges når det er økonomi i sameiet. Kostnadene med å bygge område for område vil ikke være vesentlig dyrere enn å bygge alt på samme tid.

Kartskisse til totalløsning for varmekabler i ØUT:



Forslag:

Årsmøtet gir aksept for at styret, når økonomien i ØUT tilsier dette, kan bygge del for del av varmekabelnettet i henhold til planen som er skissert på kartet.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets forslag bifalles og vedtas

6.3 Bruk av fellesrom i byggene

Forslagsstiller: Ida Melbye-Larsen

Bruk av fellesrom i byggene

For flere år siden ble det gjort en gjennomgang av fellesrommene i byggene og det ble nevnt på årsmøtet at Styret skulle gjøre en vurdering av disse rommene. Det er uklart hvilken vurdering som i senere tid er gjort.

I tillegg til kjellerne i alle byggene våre har de forskjellige byggene ulike fellesrom som benyttes i ulik grad. Noen rom benyttes av noen få beboere, noen rom er ubenyttet, noen rom er rent tekniske rom.



Som huseiere betaler vi for felleskostnader basert på en brøk avhengig av leilighetens størrelse. Større leiligheter betaler en større del av felleskostnadene. Samtidig er bruken av fellesområdene

- Alle har lik tilgang til uteområder
- Hver blokk deler kjeller i forhold til antall leiligheter i blokken (og størrelsen på kjellerne varierer, og antall leiligheter i hver blokk varierer)
- Andre fellesrom er det ingen fordeling av og bruken varierer. Enkelte huseiere bruker noen av disse som egne boder i tillegg til kjeller og vaktmester bruker noen av disse områdene.

Fordeling av fellesområder følger på ingen måte fordelingsbrøken av felleskostnader.

Jeg ber om at styret kommer tilbake på saken omkring bruk og fordeling av fellesrom ut over kjellerne i blokkene.

Noen forslag til bruk av disse fellesrommene kan være:

- Oppbevaring av sykler for vinteren, for alle beboere.
- Oppbevaring av bil dekk, for alle beboere
- Oppbevaring av ski utenfor sesongen
- Tilgjengelig for leie i perioder med oppussing hvor man trenger å plassere møbler, kasser etc i kortere perioder
- Tilgjengelig for å leie ekstra bodplass

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret om å etablere en oversikt over alle fellesområder. Denne skal inneholde beliggenhet, dagens bruk og ca. størrelse.

Styret legger fram en plan med forslag til disponering av disse arealene på neste årsmøte, og har i løpet av året forespurt huseiere i forhold til behov og ønsker for bruk av disse områdene (ref. forslagslisten over og evt. andre innspill om behov fra huseiere).

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget bifalles og vedtas.

6.4 Vedlikeholdssaker

Forslagsstiller: Jan Hogne Sandven

Det er to vedlikeholdsaker jeg synes sameiet burde ta tak i:

- 1) Kontroll av pipeløp og feieluker. Det er lenge siden dette ble gjort, og det har skjedd mye utbygging i kjellere etc. siden den gang.
- 2) Vurdering av ventilasjonsanlegget. Spesielt i blokk B er det slik at noen har veldig sterk trekk i pipeløpet mens andre har lite. Brannvesenet konstaterte for flere år siden at trekken i vår peis var mye for høy - langt utover det anbefalte nivå. Dette har med brannsikkerhet å gjøre.



Styrets vurdering:

Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse er underlagt kontroll og tilsyn av Oslo Kommunes feiervesen, som fra 2016 kan gjøres etter behov. Styret er enig i at det nå er tid for å ta kontakt med feiervesenet for å be om feiing og inspeksjon av pipeløp og feierluker.

Ventilasjonsanlegget blir inspisert årlig og ved siste inspeksjon var det kun mindre justeringer som ble gjort. Styret opplever at ventilasjonsanlegget har blitt bedre optimalisert det siste året. Peisene i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse er konstruert som åpne peisløsninger. Det er ikke uten godkjenning fra styret og nødvendig utredning og dokumentasjon fra brannfaglig rådgiver tillatt eksempelvis å sette inn peisinnstatts i disse, da dette kan forårsake trykkforandring i den enkelte bolig. Innsetting av peisinnstatts er ikke anbefalt.

Styrets forslag til vedtak:

Styret ber om kontroll og tilsyn fra Oslo kommune feiervesenet. Samtidig ber vi vår ventilasjonspartner Blikra om å utføre en ekstra kontroll på anlegget til høsten. Forut for dette bes huseierene om å melde inn eventuelle problemstillinger i deres leiligheter som det bør sees på.

6.5 Hjemmeside – informasjon til huseierne

Forslagsstiller: Wenche Hauge

Vi ønsker at følgende sak tas opp på Årsmøte 16. juni 2021:

Vi har en flott hjemmeside som vi ønsker brukt til informasjon til beboerne. Det gjelder info fra styremøter og evt annet som det er viktig å få informasjon om.

Styrets vurdering:

Styret ser at er behov noe mer hyppig informasjon i sameiet, og vil satse på å få til dette nå som også perioden med Covid 19 ser ut til å være på hell. Vår hjemmeside er en informasjonsbank som bør oppdateres, men den egner seg ikke godt til jevnlig og hyppig informasjon. Styret vil derfor ta i bruk OBOS sitt vederlagsfrie kommunikasjonssystem VIBBO, som da kan gå ut via mail til alle Huseiere. Det legges opp til at det linkes opp til VIBBO også fra hjemmesiden.

Styrets forslag til vedtak:

Informasjonssystemet VIBBO blir innført som informasjonssystem i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse. I denne forbindelse vil det også bes om at alle huseiere melder inn sine ønskede email adresser for slik informasjon til vår forretningsfører OBOS.



7 VALGKOMITÈENS INNSTILLING

Valgkomiteens innstilling

Som styreleder for 1 år: Ola Bøsterud

Styremedlem for 2 år: Sturla Strandly

Styremedlem for 2 år: Lise Beate Siverts

Varamedlem for 1 år: Erik Fjeld Hansen

Varamedlem for 1 år: Kari Maartman

Valgkomitéen for 1 år,

Ida Melbye-Larsen, Ingunn Tidemann



8 INFORMASJON FRA STYRET

8.1 STYRETS ARBEID

Styret møtes normalt annenhver måned, men de siste årene har dette blitt noe hyppigere. Huseiersaker behandles fortløpende og en del saker behandles på mail. Større saker må behandles på styremøte. Styret har ingen kontortid, og alt styrearbeidet i huseierforeningen er basert på frivillighet og verv. Styrets medlemmer treffes best på mail eller SMS. Styret setter pris på god beskrivelse av hva henvendelsen gjelder.

Retningslinjer for styrearbeid er nedfelt i våre vedtekter.

8.2 ARBEIDER BETALT AV SAMEIET

Alle arbeider som skal gjennomføres på sameiets områder skal være godkjent i styret. Huseiere som ønsker å gjøre arbeider på sameiets områder må få arbeidet godkjent av styret først.

8.3 VAKTMESTER

Selv om det nå er inngått avtale med nytt firma Vaktmestercompagniet (se punkt 2.3.1 ovenfor), er det fortsatt John Sæthern som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til kontrakt og vaktmesterinstruks. Vaktmesteren kontaktes best på SMS, telefonnummer 911 82 800, med beskrivelse av hvorfor man har behov for vaktmesteren. Vaktmester ringer tilbake snarest mulig. Vaktmester kan også kontaktes på e-post john@vaktmestercompagniet.no

Det er anledning for den enkelte huseier til å kontakte vaktmester direkte i akutt-tilfeller, men styret vil ellers oppfordre huseierne til å kontakte styret når man mener å ha behov for vaktmestertjenester, for eksempel ved skader. Vaktmester jobber på kontrakt med huseierforeningen, og mottar i første rekke sine oppdrag fra styret. Det er styret som prioriterer oppgaver sammen med vaktmester.

8.4 HUSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Styret henstiller om at huseierne vedlikeholder den del av fasaden med treverk som kan males fra terrassen og inngangsreposene og rekkverk på terrasser. Huseier har en vedlikeholdsplikt som er beskrevet både i vedtekter og husordensregler.

8.5 LEKKASJER

Terrasser: Dersom vanngjennomtrengning er forårsaket av den enkelte huseiers uforsiktighet i håndteringen av terrassenes membraner, terrassedekke eller ved bruk av ukyndige håndverkertjenester ved legging av terrassedekket, ikke tilfredstillende vedlikehold av sluk, dekkes kostnadene av den enkelte huseier.

Bakrom: Fukt og lekkasjer forårsaket fra utbygging i bakrom, ukyndig håndtering av fukt og vann fra fjell i bakkant, og andre problemstillinger som forårsakes fra disse ombyggingene må dekkes av huseier. Bakrom er konstruert opprinnelig for å håndtere fuktig og vann.



8.6 SØPPELHÅNDTERING, PAPIR, HAGEAVFALL OG CONTAINER

Søppelhåndteringen gjennomføres av vaktmester som henter søppel i kassene 2 ganger per uke. Søppelet hentes av Oslo Kommune. Huseierforeningen faller innunder normale regler for søppelsortering og vi oppfordrer alle beboere til å bruke blå og grønne sekker slik at vi alle bidrar til miljø-sortering.

Papp/ papir legges i egne søppeldunker som er merket for dette. Styret minner om at pappesker brettes ut før de kastes, slik at plassen i søppelbeholderne utnyttes. Det er kun papp og papir som skal i papirinnsamlingen, vaktmester må altfor ofte sortere ut annet søppel fra papirinnsamlingen.

På grunn av større søppelbiler kommer ikke renovasjonsbilene under brokonstruksjonen til blokk F. Av den grunn må vaktmester sette fram våre søppeldunker til henting. Renovasjonsetaten henter søppel og papir til noe ulike tider og det er derfor vanskelig for vaktmester å vite helt presist når dunker må settes fram. Av og til blir derfor dunkene stående framme på snuplassen ved F-blokken i noe tid. Konsekvensen av å ikke sette fram dunkene i tide er at søppel ikke blir hentet, noe vi forsøker å unngå.

Hageavfall inkluderer ikke plastpotter, keramiske pottes etc. Igjen medfører dette ekstra-oppgaver når vaktmester må sortere ut dette. Det er heller ikke anledning til å sette fra seg bygningsavfall på plassen eller området. Hver huseier må selv ta ansvar for å få kastet dette. Vaktmester kan også gjøre dette etter avtale, og for huseiers regning.

Hver vår sørger styret for container til sameiet, slik at alle har muligheten til å rydde og kaste. Disse containerne er ment for alle beboere i sameiet. De er ikke ment brukt for renovasjon og ombygging av leiligheter. Ved større arbeider må huseier selv besørge container. Vaktmester skal anvisse plass til container slik at dette ikke hindrer normal trafikk og parkering.

8.7 Kabel-TV

Telia (Tidligere GET) er huseierforeningens leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia sin kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller deres hjemmesidewww.telia.no

8.8 BEBOERLISTE

Det er laget en helt frivillig beboerliste for huseierne. Denne distribueres årlig etter årsmøtet, og blir oppdatert løpende med endringer etter hvert som disse blir mottatt. Listen distribueres på papir, og blir ikke lagt ut. Det er frivillig om man vil stå oppført på listen. Kontakt Ida Melbye-Larsen på ida@grevskott.com dersom du har endringer eller ønsker å bli oppført på listen.

8.9 OMBYGGING/ UTVIDELSE AV LEILIGHET

På grunn av erfaringer med lekkasjer som kan skade armert betong og inngrep i bærevegger som kan svekke bygningenes konstruksjoner, ønsker styret å bidra til å unngå at fremtidige ombygginger skal medføre at svakheter i konstruksjonene skal oppstå. Styret fører en restriktiv praksis og etterspør i utgangspunktet godkjenning fra RIB og Plan og Bygg før behandling i styret.



Som et ledd i dette arbeidet er det utarbeidet en erklæring til underskrift av nye huseiere. Den inneholder en plikt til å følge vårt regelverk ved vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider. Erklæringen sendes ut av OBOS og er en del av eierskifte-dokumentene.

Endringer i kjeller skjer på huseiers egen risiko og felles infrastruktur som røykkanaler, feieluker og rør må være tilgjengelig for inspeksjon, utbedring etc.

8.10 PARKERING OG HENGERE

Etter hvert som det innføres beboerparkering i områdene omkring oss, følger vi parkeringssituasjonen på våre områder løpende. Det er satt opp skilt om privat parkering på området. Styret vil gjerne ha tilbakemelding dersom man opplever at våre parkeringsplasser blir benyttet av andre enn gjester og våre beboere. Styret vil løpende vurdere behov for ytterligere tiltak.

Styret har merket en tiltagende tendens til hensetting av tilhengere på våre parkeringsplasser. Våre parkeringer er til biler, ikke langsiktig hensetting av tilhengere. Huseiere må selv finne plass til dette i egen carport, eller annet egnet sted.

8.11 FORSIKRING

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 63454893. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan huseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor huseiers ansvar.

Den enkelte huseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

8.12 VIKTIGE NAVN OG NUMMER

- Hovedpunkt for kontakt ved saker som omhandler feil og situasjoner som oppstår er styret. Ved kritiske og umiddelbare hendelser kan vaktmester kontaktes, og styret orienteres.
- Vaktmester John Sæthern, Vaktmestercompagniet, e-mail: john@vaktmestercompagniet.no
Telefon: 911 82 800/416 15 509
- Skader meldes til forsikringsavdelingen i Obos, telefon 02333 eller e-post forsikring@obos.no
- Web-side for huseierforeningen: www.ovreullern.no



9 VEDLEGG

- Gjeldende vedtekter
- Forslag revisjon av vedtekter
- Husordensregler
- Delingsbrøk for fellesutgifter



VEDTEKTER



V e d t e k t e r for Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

Vedtatt i stiftende sameiermøte i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner. Revidert og vedtatt på ordinært sameiermøte 9. april 2013. Revidert og vedtatt på ordinært sameiermøte 21. april 2015. Revidert og vedtatt på ordinært sameiermøte 23. april 2018

1. Navn og opprettelse

Boligsameiets navn er Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse.

2. Eiendommen

Bebyggelsen og festetomten gnr. 28, bnr. 647 m.fl. i Oslo ligger i sameie mellom de 54 eierseksjonene som bebyggelsen og festetomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk på 1/54 som uttrykker sameieandelens størrelse i henhold til grunnboken hos Statens kartverk i Oslo.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører hele bygningskroppen med etasjeskiller i betong og isolasjon, vegger, trapper, ganger, fellesrom, vaktmesterleilighet, garasje- og carportbygg, søppelmottak og utendørsarealer.

Til fellesanleggene hører videre:

1. Stamledningsnett for vann frem til stoppekranen for vann i bruksenheten.
2. Avløpsrørene fra slukene på terrassene og fra slukene på badene og kjøkkenet i bruksenheten.
3. El-anlegget med stigeakslene fra hovedtavlen til hvert enkel sikringsskap i bruksenheten.
4. Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

De enkelte sameiere har enerett til sin bruksenhet. Bruk av egne terrasser, inngangsreposer, garasje eller carport inngår i bruksenheten. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet er fellesarealer.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.



4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet med tilhørende carport eller garasje og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og forøvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvorledes fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelser kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. De enkelte sameiere må ikke uten styrets samtykke, sette i gang arbeider så som maling, skjermer og markiser, nye vinduer, dører, lamper o.l. som forandrer bygningenes karakter og særpreg.

Den enkelte sameier må heller ikke sette i gang tiltak, innenfor bruksenheten, som kan påvirke bruksenheten eller hele eller deler av bygningskroppens fundamentering og bærende konstruksjoner. Hvis det oppstår tvil om et planlagt arbeid kan påvirke fundamentering og bærende konstruksjoner, skal sameieren innhente en faglig utredning fra bygningsteknisk sakkyndig før arbeidene starter opp. Utredningen, som skal være skriftlig, skal forelegges styret og Plan- og bygningsetaten til godkjenning før arbeidet igangsettes og den bygningstekniske sakkyndige skal etter at arbeidene er utført skriftlig bekrefte at arbeidene er utført i henhold til godkjennelsen. Den enkelte sameiers arbeider må ikke påvirke felles ventilasjonsanlegg, peisavtrekk, el-anlegg eller røropplegg. Nærmere regler for dette kan tas inn i husordensreglene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiermøtet kan vedta å endre husordensreglene med vanlig flertall av de i sameiermøtet avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikehold og påkostninger

5.1 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke i henhold til pkt. 2, 3. avsnitt, herunder:

1. Vedlikehold og utskifting av inngangsdører, utgangsdører til terrasse og vinduer
2. Heller, trelemmer, skifer eller fliser på terrassen
3. Rensing og vedlikehold av sluk på terrasser, bad og kjøkken
4. Alle ytre flater av tre som vender mot egen terrasse og inngangsrepos, samt rekkverk av tre
5. Vann- og avløpsledninger i selve bruksenheten
6. El-anlegget fra og med sikringsskapet inn til bruksenheten og opplegget i bruksenheten
7. Alle egne anlegg eller installasjoner på terrasser og inngangsreposer, herunder varmekabler
8. Garasjedører



Den enkelte sameier har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Styret har rett til å pålegge den enkelte sameier mindre vedlikeholdsarbeider av ytterdører, vinduer og treverk hvis dette etter styrets mening anses nødvendig for å forebygge større skader eller bevare et godt helhetsinntrykk.

Ved fremtidig skifte av membranen på terrassen erstatter ikke sameiet heller, skifer, fliser eller trebelegg, men et standard belegg som sameiet foreslår og kan akseptere. Andre valg av belegg må sameier selv bekoste. Den enkelte sameier har ved utskifting av heller, skifer, fliser eller trebelegg plikt til å benytte kvalifiserte håndverkere til dette og å påse at utskiftingen ikke skader membranen.

Den enkelte sameier som har innredet eller på annen måte forandret kjellerdelen i forhold til den opprinnelige utforming, har plikt til å besørge og bekoste tilgang til inspeksjon og eventuelt vedlikehold av felles ventilasjonsanlegg, peisavtrekk, el-anlegg og røropplegg.

Ny eier av boligen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i leiligheten selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Dersom seksjonseieren misligholder vedlikeholdsplikten og misligholdet påfører andre seksjonseiere tap, blir seksjonseieren erstatningsansvarlig innenfor rekkevidden av eierseksjonsloven § 34.

5.2. Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Det påligger sameierne i fellesskap å vedlikeholde tomten med adkomstveier, trapper og andre fellesarealer med tilhørende grøntanlegg. Sameierne i fellesskap har vedlikeholdsansvaret for bygningskroppene, takene og vedlikehold som berører flere bruksenheter. Sameierne i fellesskap har vedlikeholdsansvaret for vaktmesterleilighet og anlegg for øvrig slik som betongskader, garasjer, unntatt garasjedører, samt carporter. Sameierne i fellesskap har vedlikeholdsansvaret for nye membraner på terrassene og skifer på inngangsreposene, når disse på grunn av slit og elde er moden for å byttes ut eller rehabiliteres. Sameierne i fellesskap har vedlikeholdsansvaret for felles ventilasjonsanlegg, el-anlegg og røropplegg.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløp til dekning av felleskostnadene som egen post i tillegg til vanlige fellesutgifter.

Årsmøtet kan også med 2/3 flertall vedta å utligne større vedlikeholdsarbeider direkte på den enkelte sameier i henhold til fordelingsbrøk for utgifter med kontant innbetaling.

Nærmere regler om vedlikehold kan tas inn i husordensreglene.



6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etterhvert som de forfaller slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles i henhold til den tidligere etablerte fordeling av fellesutgifter (husleie) i boligsameiet etter fordelingslisten for utgiftene i henhold til vedlegg. Festeavgiften betales i tillegg av hver enkelt sameier direkte til framfester.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til utgiftsbrøken for fellesutgifter.

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

8. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest 8 dager før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noen anliggender som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.



Sameiernes ektefeller, samboere eller et annet medlem av sameiernes husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten, som skal være skriftlig, kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Kopi av den undertegnede protokoll skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførers kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endring av vedtektsbestemmelser kreves minst $2/3$ av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst $2/3$ flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §20, 2. ledd, 2. punktum

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om



a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Særlige bomiljøtiltak ut over vanlig vedlikehold som innebærer økonomisk ansvar utover fem prosent av de årlige felleskostnadene kreves tilslutning med to tredjedeler. Dersom tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8.5 Ugildhet i årsmøte

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal:

- a. behandle styrets årsrapport
- b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- c. fastsette budsjett for kommende år
- d. velge styreleder når lederen er på valg
- e. velge styremedlemmer som er på valg
- f. velge varamedlemmer til styre som er på valg
- g. velge revisor når den tidligere revisor skal fratret
- h. behandle forslag fra styret
- i. behandle andre saker som er nevnt i innkallingen



9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, samt inngå og forvalte avtaler for sameiets ulike tjenester og anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøte.

Ved utførelsen av sitt oppdrag skal styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som er påkrevet i henhold til loven eller vedtektene eller er vedtatt av styret eller årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av minimum 3, maksimum 5 medlemmer og h.h.v. 1 - 3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styre- og varamedlemmene kan gjenvelges. Varamedlemmer har møterett i styret.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Valgkomité

Sameiet skal ha en valgkomité bestående av 3 medlemmer som velges på ordinært årsmøte for 2 år av gangen. Alle sameiere kan foreslå kandidater til valgkomiteen. Valgkomiteen vurderer styrets sammensetning i forhold til kompetanse, kjønn og alder, slik at styret også reflekterer sammensetning av sameierne. Valgkomiteen skal, foran hvert valg av styre aktivt finne frem til nye kompetente styremedlemmer og varamedlemmer.

9.4 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøter holdes så ofte det trengs. Styret skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene, eventuelt varamedlemmene, er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn halvparten av alle styremedlemmene, eventuelt varamedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.



9.5 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen i eller utenfor styremøter av noe spørsmål som medlemmet selv eller en nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.6 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret forutsatt forretningsføreren har fått skriftlig fullmakt av styret.

10. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Forretningsfører og vaktmester

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

Styret ansetter forretningsfører og vaktmester, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og vaktmester avskjed.

12. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig regnskapsførsel. Regnskapet for foregående kalenderår skal legges frem i et ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. Mislighold

13.1 Pålegg om salg

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse/utkastelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regel kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier, så som leier eller annen bruker.



Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

14. Eierseksjonsloven

Eierseksjonsloven av 16 juni 2017 nr. 65 gjelder for boligsameiet.

FORSLAG ENDREDE VEDTEKTER (ENDRINGER MERKET I RØDT)**V e d t e k t e r**
for
Huseierforeningen
Øvre Ullern Terrasse

Vedtatt i stiftende årsmøte i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner. Revidert og vedtatt på ordinært årsmøte 9. april 2013. Revidert og vedtatt på ordinært årsmøte 21. april 2015. Revidert og vedtatt på ordinært årsmøte 23. april 2018

1. Navn og opprettelse

Boligsameiets navn er Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse.

2. Eiendommen

Bebyggelsen og festetomten gnr. 28, bnr. 647 m.fl. i Oslo ligger i sameie mellom de 54 eierseksjonene som bebyggelsen og festetomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk på 1/54 som uttrykker sameieandelens størrelse i henhold til grunnboken hos Statens kartverk i Oslo.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører hele bygningskroppen med etasjeskiller i betong og isolasjon, vegger, trapper, ganger, fellesrom, vaktmesterleilighet, garasje- og carportbygg, søppelmottak og utendørsarealer.

Til fellesanleggene hører videre:

5. Stamledningsnett for vann frem til stoppekranen for vann i bruksenheten.
6. Avløpsrørene fra slukene på terrassene og fra slukene på badene og kjøkkenet i bruksenheten.
7. El-anlegget med stigeakslene fra hovedtavlen til hvert enkel sikringskap i bruksenheten.
8. Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

De enkelte seksjonseiere har enerett til sin bruksenhet. Bruk av egne terrasser, inngangsreposer, garasje eller carport inngår i bruksenheten. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet er fellesarealer.



3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet med tilhørende carport eller garasje og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og forøvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvorledes fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelser kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. De enkelte seksjonseiere må ikke uten styrets samtykke, sette i gang arbeider så som maling, skjermer og markiser, nye vinduer, dører, lamper o.l. som forandrer bygningenes karakter og særpreg.

Den enkelte seksjonseier må heller ikke sette i gang tiltak, innenfor bruksenheten, som kan påvirke bruksenheten eller hele eller deler av bygningskroppens fundamentering og bærende konstruksjoner. Hvis det oppstår tvil om et planlagt arbeid kan påvirke fundamentering og bærende konstruksjoner, skal seksjonseieren innhente en faglig utredning fra bygningsteknisk sakkyndig før arbeidene starter opp. Utredningen, som skal være skriftlig, skal forelegges styret og Plan- og bygningsetaten til godkjenning før arbeidet igangsettes og den bygningstekniske sakkyndige skal etter at arbeidene er utført skriftlig bekrefte at arbeidene er utført i henhold til godkjenningen. Den enkelte seksjonseiers arbeider må ikke påvirke felles ventilasjonsanlegg, peisavtrekk, el-anlegg eller røropplegg. Nærmere regler for dette kan tas inn i husordensreglene.

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten årsmøtets samtykke, se pkt. 8.4, bygge om eller på annen måte innrette bruksenheten/seksjonen slik at den kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for tilsvarende bolig i Huseierforeningen.. Denne bestemmelsen omfatter ikke bare bygningsmessige endringer, men også annen tilrettelegging (hyblifisering), som for eksempel innsetting av (køye)senger i stue eller andre rom som ikke er beregnet til soverom.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Årsmøtet kan vedta å endre husordensreglene med vanlig flertall av de i årsmøtet avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikehold og påkostninger

5.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt



Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke i henhold til pkt. 2, 3. avsnitt, herunder:

9. Vedlikehold og utskifting av inngangsdører, utgangsdører til terrasse og vinduer
10. Heller, trelemmer, skifer eller fliser på terrassen
11. Rensing og vedlikehold av sluk på terrasser, bad og kjøkken
12. Alle ytre flater av tre som vender mot egen terrasse og inngangsrepos, samt rekkverk av tre
13. Vann- og avløpsledninger i selve bruksenheten
14. El-anlegget fra og med sikringsskapet inn til bruksenheten og opplegget i bruksenheten
15. Alle egne anlegg eller installasjoner på terrasser og inngangsreposer, herunder varmekabler
16. Garasjedører

Den enkelte seksjonseier har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere.

Styret har rett til å pålegge den enkelte seksjonseier mindre vedlikeholdsarbeider av ytterdører, vinduer og treverk hvis dette etter styrets mening anses nødvendig for å forebygge større skader eller bevare et godt helhetsinntrykk.

Ved fremtidig skifte av membranen på terrassen erstatter ikke sameiet heller, skifer, fliser eller trebelegg, men et standard belegg som sameiet foreslår og kan akseptere. Andre valg av belegg må seksjonseier selv bekoste. Den enkelte seksjonseier har ved utskifting av heller, skifer, fliser eller trebelegg plikt til å benytte kvalifiserte håndverkere til dette og å påse at utskiftingen ikke skader membranen.

Den enkelte seksjonseier som har innredet eller på annen måte forandret kjellerdelen i forhold til den opprinnelige utforming, har plikt til å besørge og bekoste tilgang til inspeksjon og eventuelt vedlikehold av felles ventilasjonsanlegg, peisavtrekk, el-anlegg og røropplegg.

Ny eier av boligen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i leiligheten selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

Dersom seksjonseieren misligholder vedlikeholdsplikten og misligholdet påfører andre seksjonseiere tap, blir seksjonseieren erstatningsansvarlig innenfor rekkevidden av eierseksjonsloven § 34.

5.2. Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Det påligger sameierne i fellesskap å vedlikeholde tomten med adkomstveier, trapper og andre fellesarealer med tilhørende grøntanlegg. Sameierne i fellesskap har vedlikeholdsansvaret for bygningskroppene, takene og vedlikehold som berører flere bruksenheter. Seksjonseierne i fellesskap har vedlikeholdsansvaret for vaktmesterleilighet og anlegg for øvrig slik som betongskader, garasjer, unntatt garasjedører, samt carporter. Sameierne i fellesskap har vedlikeholdsansvaret for nye membraner på terrassene og skifer på inngangsreposene, når disse på grunn av slit og elde er moden



for å byttes ut eller rehabiliteres. Sameierne i fellesskap har vedlikeholdsansvaret for felles ventilasjonsanlegg, el-anlegg og røropplegg.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløp til dekning av felleskostnadene som egen post i tillegg til vanlige fellesutgifter.

Årsmøtet kan også med 2/3 flertall vedta å utligne større vedlikeholdsarbeider direkte på den enkelte sameier i henhold til fordelingsbrøk for utgifter med kontant innbetaling.

Nærmere regler om vedlikehold kan tas inn i husordensreglene.

6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etterhvert som de forfaller slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles i henhold til den tidligere etablerte fordeling av fellesutgifter (husleie) i boligsameiet etter fordelingslisten for utgiftene i henhold til vedlegg. Festeavgiften betales i tillegg av hver enkelt seksjonseier direkte til framfester.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til utgiftsbrøken for fellesutgifter.

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

8. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest 8 dager før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.



Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noen anliggender som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseiernes ektefeller, samboere eller et annet medlem av seksjonseiernes husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten, som skal være skriftlig, kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Kopi av den undertegnede protokoll skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførers kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endring av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- f. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- g. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- h. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap



Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

- i. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- j. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §20, 2. ledd, 2. punktum
- k. Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at seksjonen/bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter/seksjoner med tilsvarende størrelse og omfang i Huseierforeningen.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Særlige bomiljøtiltak ut over vanlig vedlikehold som innebærer økonomisk ansvar utover fem prosent av de årlige felleskostnadene kreves tilslutning med to tredjedeler. Dersom tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8.5 Ugildhet i årsmøte

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal:

- j. behandle styrets årsrapport
- k. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- l. fastsette budsjett for kommende år
- m. velge styreleder når lederen er på valg
- n. velge styremedlemmer som er på valg

Side 51 | 67



- o. velge varamedlemmer til styre som er på valg
- p. velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
- q. behandle forslag fra styret
- r. behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, samt inngå og forvalte avtaler for sameiets ulike tjenester og anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøte.

Ved utførelsen av sitt oppdrag skal styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som er påkrevet i henhold til loven eller vedtektene eller er vedtatt av styret eller årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av minimum 3, maksimum 5 medlemmer og h.h.v. 1 - 3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styre- og varamedlemmene kan gjenvelges. Varamedlemmer har møterett i styret.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Valgkomité

Sameiet skal ha en valgkomité bestående av 3 medlemmer som velges på ordinært årsmøte for 2 år av gangen. Alle seksjonseiere kan foreslå kandidater til valgkomiteen. Valgkomiteen vurderer styrets sammensetning i forhold til kompetanse, kjønn og alder, slik at styret også reflekterer sammensetning av seksjonseierne. Valgkomiteen skal, foran hvert valg av styre aktivt finne frem til nye kompetente styremedlemmer og varamedlemmer.

9.4 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøter holdes så ofte det trengs. Styret skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene, eventuelt varamedlemmene, er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.



Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn halvparten av alle styremedlemmene, eventuelt varamedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.5 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen i eller utenfor styremøter av noe spørsmål som medlemmet selv eller en nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.6 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret forutsatt forretningsføreren har fått skriftlig fullmakt av styret.

10. **Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11. **Forretningsfører og vaktmester**

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

Styret ansetter forretningsfører og vaktmester, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og vaktmester avskjed.

12. **Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig regnskapsførsel. Regnskapet for foregående kalenderår skal legges frem i et ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13. **Mislighold**

13.1 Pålegg om salg

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.



Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

13.2 Krav om fravikelse/utkastelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller seksjonseiernes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13. Denne regel kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier, så som leier eller annen bruker.

14. Eierseksjonsloven

Eierseksjonsloven av 16 juni 2017 nr. 65 gjelder for boligsameiet.



HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN TERRASSE.

1. GENERELL DEL.

1. Huseierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Det gjelder både leie- og låntagere. Når huseier flytter, leier eller låner ut leiligheten skal han gi skriftlig beskjed om dette til forretningsføreren OBOS. Huseier som har leieboere har en spesiell plikt til å informere om og påse at også disse overholder husordensreglene og retter seg etter de råd, anvisninger og eventuelle pålegg som styret har meddelt huseierne. Meldinger fra styret til huseierne om husorden gjelder som husordensregler. Kommunikasjon mellom styret og huseierne utføres gjennom sameiermøter, skriftlig informasjon gjennom vanlig postgang eller direkte i postkassene og gjennom blokkansvarlige i hver blokk. Huseier er selv forpliktet til å informere OBOS om alternativ adresse for utsendelse av informasjon.

2. Huseier plikter å erstatte skader som påføres egen eller andres eiendom eller fellesarealer hvis Huseierforeningen vedtekter eller husordensregler er overtrådt.

3. Boligene er forsikret gjennom en felles forsikring. Skader som antas dekket av forsikringen så som brann- innbrudds- og vannskader meldes til forsikringsavdelingen hos forretningsfører, OBOS og til styret. Forsikringsvilkårene innebærer p.t. en egenandel. Egenandelen etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet, eller i utstyr som ligger under huseiers vedlikeholdsplikt, eller ved huseiers uaktsomhet pliktes dekket av huseieren.

2. UTEVENDIGE FORHOLD.

1. All kjøring med bil eller motorsykel på Huseierforeningens område må skje med stor aktsomhet. På gangveier er det ikke tillatt med bil- eller motorsykeltrafikk. Parkering er kun tillatt på de plasser der det er markert. For å sikre parkering til gjester anmodes huseierne om i størst mulig utstrekning om å benytte egen carport/garasje. Styret kan, for bileiers regning og risiko, fjerne feilparkerte biler som er til hinder for annen trafikk.

2. Sjøppel må pakkes godt inn i de plastposene som Oslo kommunes Renovasjonsetat bruker for søppelhåndtering og som Huseierforeningen anvender for søppel. Dette for å hindre tilgrising av søppelkassene og søppelrommene. Papir, papp og kartong skal kun kastes i papircontainerne. Hver torsdag avhenter vaktmesteren papiravfall som av huseiere er plassert ved postkassene i blokkene. Emballasje som omfatter glass, metall, malingsprodukter og kjemikalier må ikke kastes samme med søppel eller papir i Huseierforeningens containere. Slikt avfall må huseier selv sørge for å bringe til et av de mange returpunkter for slikt avfall. Elektriske produkter kan leveres til forhandlere av slike produkter.

Huseierforeningen sørger for egne avfallscontainere for annet avfall, inventar og løsøre hver vår med underretning om tidspunktet for dette til huseierne. Det er ikke tillatt å sette avfall, inventar og løsøre ved Huseierforeningens vanlige containere eller på andre fellesområder. De huseiere som har behov for bortkjøring av avfall utenom nevnte tid, må derfor besørge og bekoste dette selv. Huseieres egne avfallscontainere for bygningsrester o.l. som anvendes ved rehabilitering av leiligheter settes kun på steder anvist av vaktmesteren.



3. Huseierne plikter å verne om trær, planter, plener og holde god orden i andre ytre anlegg som lekeplassen og carporter/garasjer. Huseierne oppfordres til å holde egne områder ryddige med henblikk på et godt helhetsinntrykk. Det er ikke tillatt å bruke plener og andre beplantede arealer som snarveier. Huseierne oppfordres til ikke å kaste planteavfall o.l. i Mærradalen.

4. Tiltak som forandrer husenes karakter eller utseende er ikke tillatt uten styrets samtykke. Alle slike tiltak eller installasjoner krever styret, og i spesielle tilfeller, også Plan- og bygningsetatens godkjenning. Styret vil i alminnelighet være restriktive i behandlingen og avgjørelsen av slike saker. Det kan pålegge huseierne å gjenopprette forandringer som er foretatt uten styrets godkjenning.

5. Huseierne må sørge for at sluk på terrassen til enhver tid holdes rene slik at de ikke tildekkes av løvfall fra trærne eller av avfall fra terrassen. Svært viktig er det at slukene renses for avfall hver vår og høst og at renhold skjer med varsomhet. Også sluk fra badrom og kjøkken må holdes rene. Lekkasjesaker som oppstår som følge av manglende vedlikehold og rensing av sluk, utbedres for huseiers regning og risiko.

6. Av hensyn til brannfare og eventuelle ulemper for naboene må det utvises stor forsiktighet ved bruk av grill på terrassene. Fyrverkeri må ikke anvendes i umiddelbar nærhet til bebyggelsen. Lufting av dyr bør skje med tilsyn og kontroll.

7. Det frarådes sterkt at terrassene flislegges da dette kan medføre at avløpsrørene tettes med flislim og fugemasse. Flislagte terrasser har flere ganger medført lekkasjer og materielle skader på de underliggende leilighetene. Beboere som likevel velger å flislegge terrassene gjør dette på eget ansvar, og hefter personlig for samtlige direkte og indirekte skader de flislagte terrassene måtte medføre, både i egen seksjon, hos naboer og på fellesarealene.

3. INNVENDIGE FORHOLD

1. Boligene inkludert terrasse og inngangsrepos må brukes til bolig. Næringsvirksomhet som kan virke sjenerende på andre huseiere eller legger beslag på parkering er ikke tillatt. Leilighetenes VVS-anlegg må brukes med varsomhet. Styret har ikke adgang til leilighetene uten avtale med huseier om dette, med mindre det må anses nødvendig ved innbrudd, brann, vannskade e.l.

2. Boligene må holdes oppvarmet om vinteren slik at vann og avløp ikke fryser. Annet avfall enn toalettpapir må ikke kastes i toalettene. Dyr som er til sjenanse for andre huseiere må ikke holdes i boligene. Huseierne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligene og å varsle naboene før større fester i leilighetene. Ved arbeider i eller rehabilitering av leiligheter må det utvises varsomhet ved bruk av verktøy som skaper støy. Slike arbeider bør unngås hverdager før kl. 07.00 etter kl. 19.00 og ikke på søndager. Før større arbeider i leilighetene igangsettes bør naboene varsles på forhånd.

3. Vedtektene bestemmer at det ikke må settes i gang tiltak eller arbeider som kan påvirke bygningenes fundamentering og bærende konstruksjoner så vel i leilighetene som i kjelleren bak leilighetene. Arbeider som kan ha slik virkning skal utredes faglig av bygningsteknisk sakkyndig og forelegges styret og Plan- og bygningsetaten til skriftlig godkjenning før arbeidene kan igangsettes. Når arbeidene er utført kreves det at den bygningstekniske sakkyndige overfor styret skriftlig bekrefter at arbeidene er utført i henhold til tillatelsen. Ved rehabilitering av våtrom må gjeldende våtromsnorm anvendes.



Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

4. Fordi ventilasjons- og peisfyringsanlegget er spesielt og berører flere huseiere, må det ikke foretas inngrep i dette. Feierlukene i kjellerne må være tilgjengelige og ikke blokkeres. Før opptenning i peisen bør det sjekkes om peisavtrekket virker. Ombygging eller installasjon av nye ildsteder krever skriftlig godkjenning av såvel styret som fra Brann- og redningsetaten, alternativt fra et kvalifisert installasjonsfirma som er godkjent av Brann- og redningsetaten for slike endringer eller installasjoner. Røkkkanaler, ventilasjonsavtrekk og feierluker må ikke tildekkes.

5. Med henblikk på å unngå skade på byggene og tekniske anlegg forplikter huseier seg til ved større ombygginger og/eller rehabiliteringer av leiligheter å orientere styret skriftlig om arbeidenes art og omfang før arbeidene igangsettes. Det er ikke tillatt å bygge inn VVS-anlegg i bakkant av leiligheter (kjellerdelen). Rør må være tilgjengelige for inspeksjon, reparasjon og utbedring. Styret har, etter avtale med huseier, rett til å inspisere slike arbeider med henblikk på å forebygge og/eller unngå skader og ulemper, samt for å forsikre seg om at Huseierforeningens regelverk følges ved slike arbeider. Oppdages det brudd på regelverket kan styret påtale bruddet og henvise huseier til å følge reglene eller pålegge huseier utbedringer for å rette opp i skader.

6. Fellesrom må holdes ryddige og tilgjengelige. Det er ikke tillatt å lagre møbler, større gjenstander og brannfarlige vesker/utstyr i fellesrommene.

7. Alle endringer i bakrommet/bodareal som utføres av huseier, gjøres på eget ansvar, og huseier personlig vil hefte for samtlige direkte og indirekte skader endringene måtte medføre, både i egen seksjon, hos naboer og på fellesarealene. Se referanser til innvendige forhold, punkt 3.

Vedtatt på sameiermøtet den 8. april 2014. Endret på sameiermøte den 16. juni 2020.

Oslo, den 16. juni 2020.

Styret.



VAKTMESTERINSTRUKS

FOR HUSEIERFORENINGEN

ØVRE ULLERN TERRASSE.

GENERELL DEL

1. Vaktmestertjenesten for Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse skal utføres i henhold til denne instruks av Adriana Vaktmester og Renhold as (heretter kalt vaktmesteren). Vaktmesteren er direkte underlagt styret eller den som styret eventuelt har oppnevnt til å representere styret.
2. Vaktmesteren deltar i styremøter i den grad dette er nødvendig eller ønskelig etter nærmere varsel i forbindelse med innkalling til styremøter. Han har plikt til å melde fra og orientere styret om saker eller aktuelle forhold som han mener styret bør behandle eller være orientert om. Han har plikt til å utføre oppgaver som styret pålegger ham i henhold til denne instruks.
3. Vaktmestertjenestene skal normalt utføres i tidsrommet fra kl. 08.00 – 16.00 mandag til fredag (kjernetiden), men arbeidstiden skal kunne tilpasses arten av arbeidsoppgaver, akutte oppgaver og værforholdene.
4. Under utøvelsen av sine mer konkrete plikter etter denne instruks, skal vaktmesteren føre best mulig tilsyn/oppsyn med bygningene og utendørsarealene og varsle styret om forhold relatert til vedlikehold, skader og orden som han mener styret bør være kjent med.
5. Vaktmesterinstruksen revideres ved behov, i samarbeid mellom vaktmester og styret. Siste revisjon gjennomført januar, 2017.

SPESIELL DEL FOR HUSEIERFORENINGEN

1. Det påhviler vaktmesteren å utføre vanlig vaktmesterarbeid omfattende blokkenes adkomst og trapper, samt utendørsarealene. Han skal sørge for at de områder som Huseierforeningen disponerer, herunder, adkomstveier, stikkveier, trapper, garasjer, carporter, parkeringsplasser, grøntanlegg med plener, planter, busker og trer alltid fremstår ryddig og ordentlig. Takene skal sjekkes vår og høst og løv ansamling skal fjernes for å sikre åpne sluk.
2. I vinterhalvåret påhviler det vaktmesteren å sørge for snøbrøyting og sandstrøing av adkomstene fra henholdsvis Øvre Ullern Terrasse, Slalomveien og Silurveien i den grad dette er nødvendig for sikker adkomst. Særlig viktig er det at snømåking og sandstrøing foretas så ofte at stikkveiene ned til trappene ikke blir farlig glatte. Stikkveien mellom D- og E-blokken, som utgjør hoved adkomsten fra blokkene ned mot T-banen, skal prioriteres. Snøbrøyting foran garasjer og carporter må skje så vidt tidlig at biler kan kjøre ut til vanlig tid. Vaktmesteren påser at trappenes



varmeanlegg slås av og på etter behov.

3. I vår- og sommerhalvåret skal vaktmesteren sørge for at grøntarealet er ryddiggjort og tilfredsstillende vedlikeholdt med gjødsling, gressklipping og vanning. Alle grøntområder skal være klippet ned før 1. April. Områder mot gangvei og trapper skal i tillegg klippes ned igjen før 1. Juni og 1. September. Andre og mer omfattende arbeider som trefelling e.l. utføres etter nærmere avtale. Hver våre skal terrassevannet åpnes for bruk og stenges igjen hver høst. Beboere skal informeres om når vann settes på/ stenges.
4. I samråd med styret skal vaktmesteren utføre mindre, utvendige vedlikeholdsarbeider og reparasjoner. Han skal sørge for at felles tekniske anlegg og fellesrom holdes rene. I den grad det ved utførelsen av dette arbeidet kreves ekstern sakkyndig bistand, skal han representere Huseierforeningen og overvåke utførelsen av arbeidet. Vaktmesteren skal sørge for at defekte lyspærer skiftes og foreta eventuelle mindre reparasjoner i forbindelse med slike arbeider.
5. I de tilfellene hvor det engasjeres håndverkere eller bestilles varer plikter vaktmesteren å overvåke at arbeidene blir tilfredsstillende utført og at vi får levert det vi har bestilt. Han har plikt til å kontrollere og eventuelt attestere fakturaer for slikt arbeide og å sende dem til forretningsføreren. Ved uregelmessigheter har han plikt til å varsle styret.

Ved bestilling/innkjøp skal vedkommende i styret som innehar attesteringsmyndighet bli varslet slik at vedkommende er forberedt på hva som er bestilt før faktura kommer.

6. Vaktmesteren skal påse at han eller hans assistent er tilgjengelige over telefon ved brannalarmer i henhold til den instruks som gjelder ved slike alarmer.
7. Vaktmesteren skal hver Tirsdag og Fredag tømme søppelkassene på huseiernes reposer for søppel og bringe det til det felles søppelmottak som alltid skal holdes ordentlig og presentabelt. Han skal en gang i uken (hver Fredag) hente papiravfall som huseierne måtte ha satt for avhenting ved postkassene. Kassert elektrisk utstyr, malingsprodukter og annet farlig utstyr skal huseierne selv bringe til godkjente avfallsplasser eller plasseres ved Huseierforeningens avfallscontainere hver vår.
8. Vaktmesteren skal avhente plante, trer, busker og annet hageavfall, fra den plassen som er øremerket for slikt avfall, og kjøre det bort minst en gang hver 14. dag.

SPESIELL DEL FOR HUSEIRENE

1. Vaktmesteren kan ikke pålegges oppdrag av den enkelte huseier, bortsett fra behov for øyeblikkelig hjelp som ved strømbrudd, vannledningsbrudd, andre lekkasjer eller innbrudd. I rimelig utstrekning kan han hjelpe eldre og syke ved påtrengende behov.



Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

2. Mot særskilt godtgjørelse kan vaktmesteren være huseierne behjelpelig med mindre innvendige reparasjoner og vedlikeholdsarbeider e.l., hvis dette kan skje utenfor den vanlige arbeidstiden (kjernetiden). Omfang, tid for utførelse og vederlag avtales direkte mellom partene.
3. Beskjeder og spørsmål til vaktmesteren sendes fortrinnsvis på SMS til John Sæthern på telefon 41615509 eller hans assistent på telefon 92819105. Sæthern kan også kontaktes på mailadressen; adriana.vaktmester@getmail.no eller ved å legge beskjed i postkassen ved søppelmottaket.
4. Denne instruks har Huseierforeningen rett til å distribuere til alle huseiere.

Oslo, den 20 januar, 2017

For Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

for Adriana Vaktmester og Renhold as

Ola Bøsterud

John Sæthern



DELINGSBRØK FOR FELLESUTGIFTER

Seksjonsnr./ husnr.	OPPRINNELIG AREAL (som ikke nødvendigvis stemmer etter ombygginger)	OPPRINNELIG AREALBRØK (som også brukes i dag)
A-BLOKK		
26	176	1,33 %
28	215	1,63 %
30	215	1,63 %
32	215	1,63 %
34	287	2,17 %
36	361	2,73 %
38	361	2,73 %
40	328	2,48 %
42	322	2,44 %
B-BLOKK		
44	176	1,33 %
46	215	1,63 %
48	215	1,63 %
50	215	1,63 %
52	215	1,63 %
54	215	1,63 %
56	215	1,63 %
58	215	1,63 %
60	215	1,63 %
62	259	1,96 %
64	215	1,63 %
66	178	1,35 %
C-BLOKK		
68	215	1,63 %
70	215	1,63 %
72	215	1,63 %
74	215	1,63 %
76	215	1,63 %
78	215	1,63 %
80	215	1,63 %
82	215	1,63 %
84	215	1,63 %
86	259	1,96 %
88	215	1,63 %
90	178	1,35 %



Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

Seksjonsnr./ husnr.	OPPRINNELIG AREAL (som ikke nødvendigvis stemmer etter ombygginger)	OPPRINNELIG AREALBRØK (som også brukes i dag)
D-BLOKK		
37	322	2,44 %
39	328	2,48 %
41	361	2,73 %
43	287	2,17 %
45	215	1,63 %
47	215	1,63 %
49	215	1,63 %
51	215	1,63 %
E-BLOKK		
55	336	2,55 %
57	361	2,73 %
59	412	3,12 %
61	287	2,17 %
63	215	1,63 %
65	215	1,63 %
67	215	1,63 %
69	155	1,17 %
F-BLOKK		
71	287	2,17 %
73	287	2,17 %
75	287	2,17 %
77	215	1,63 %
79	155	1,17 %
Totalt	13 200	100,00 %



Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.06.2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 25.06.2021

Selskapsnummer: 1215 **Selskapsnavn** Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig.

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av protokollvitne:

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Kari Helena Maartmann velges som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 220 843 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 70 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

Sak 5. Endring av vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Formål med endringsforslaget er å hindre «hyblifisering» av boligene i sameiet. Forslaget til endringer tar utgangspunkt i foreliggende forslag til endring av lov om eierseksjoner.

I tillegg til en foreslått bestemmelse mot hyblifisering, foreslås det en del språklige endringer, for å bringe ordbruken i samsvar med ordlyd i lov om eierseksjoner.

Forslag til endrede vedtekter følger i årsrapporten.

Styrets forslag til vedtak: Styrets forslag til endringer i vedtektene bifalles og vedtas

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 6. Varmekabler

Forslagsstiller: Styret

Rammegodkjennelse til styret for å legge varmekabler i uteområdene i ØUT i henhold til vedlagt kartskisse.

I forbindelse med etablering av varmekabler i asfalt fra toppen av trappen i D-blokken til bunn av trappen i B-blokken ser styret at dette har vært meget vellykket. I dette er forslaget fra styret om å fortsette å legge varmekabler i ØUT i henhold til vedlagt kartskisse plan i innkallingen.

Totalkostnadene er estimert til ca 1,2 millioner kroner. Ved å bygge del for del vil kostnadene kunne fordeles over tid, og bygges når det er økonomi i sameiet. Kostnadene med å bygge område for område vil ikke være vesentlig dyrere enn å bygge alt på samme tid.

Forslag:

Styret ber årsmøtet om en aksept for at styret, når økonomien i ØUT tilsier dette, kan bygge del for del av varmekabelnettet i henhold til planen som er skissert på kartet.

Styrets forslag til vedtak: Styrets forslag bifalles og vedtas

For		Mot	
-----	--	-----	--



Sak 7. Bruk av fellesrom i byggene

Forslagsstiller: Ida Melbye-Larsen

Bruk av fellesrom i byggene

For flere år siden ble det gjort en gjennomgang av fellesrommene i byggene og det ble nevnt på årsmøtet at Styret skulle gjøre en vurdering av disse rommene. Det er uklart hvilken vurdering som i senere tid er gjort.

I tillegg til kjellerne i alle byggene våre har de forskjellige byggene ulike fellesrom som benyttes i ulik grad. Noen rom benyttes av noen få beboere, noen rom er ubenyttet, noen rom er rent tekniske rom.

Som huseiere betaler vi for felleskostnader basert på en brøk avhengig av leilighetens størrelse. Større leiligheter betaler en større del av felleskostnadene. Samtidig er bruken av fellesområdene

- Alle har lik tilgang til uteområder
- Hver blokk deler kjeller i forhold til antall leiligheter i blokken (og størrelsen på kjellerne varierer, og antall leiligheter i hver blokk varierer)
- Andre fellesrom er det ingen fordeling av og bruken varierer. Enkelte huseiere bruker noen av disse som egne boder i tillegg til kjeller og vaktmester bruker noen av disse områdene. Fordeling av fellesområder følger på ingen måte fordelingsbrøken av felleskostnader. Jeg ber om at styret kommer tilbake på saken omkring bruk og fordeling av fellesrom ut over kjellerne i blokkene.
Noen forslag til bruk av disse fellesrommene kan være:
- Oppbevaring av sykler for vinteren, for alle beboere.
- Oppbevaring av bil dekk, for alle beboere
- Oppbevaring av ski utenfor sesongen
- Tilgjengelig for leie i perioder med oppussing hvor man trenger å plassere møbler, kasser etc i kortere perioder
- Tilgjengelig for å leie ekstra bodplass

Styrets innstilling: Forslaget bifalles og vedtas

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret om å etablere en oversikt over alle fellesområder. Denne skal inneholde beliggenhet, dagens bruk og ca. størrelse. Styret legger fram en plan med forslag til disponering av disse arealene på neste årsmøte, og har i løpet av året forespurt huseiere i forhold til behov og ønsker for bruk av disse områdene (ref. forslagslisten over og evt. andre innspill om behov fra huseiere).

For		Mot	
-----	--	-----	--



Sak 8. Vedlikeholdssaker

Forslagsstiller: Jan Hogne Sandven

Det er to vedlikeholdssaker jeg synes sameiet burde ta tak i:

1) Kontroll av pipeløp og feieluker. Det er lenge siden dette ble gjort, og det har skjedd mye utbygging i kjellere etc. siden den gang.

2) Vurdering av ventilasjonsanlegget. Spesielt i blokk B er det slik at noen har veldig sterk trekk i pipeløpet mens andre har lite. Brannvesenet konstaterte for flere år siden at trekken i vår peis var mye for høy - langt utover det anbefalte nivå. Dette har med brannsikkerhet å gjøre.

Styrets innstilling: Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse er underlagt kontroll og tilsyn Oslo Kommunes feiervesen, som fra 2016 kan gjøres etter behov. Styret er enig at det nå er tid for å ta proaktiv kontakt med feiervesenet for å be om feiing og inspeksjon av pipeløp og feieluker. Når det gjelder ventilasjonsanlegget blir dette inspisert årlig og ved siste inspeksjon var det kun mindre justeringer som ble gjort. Styret opplever at ventilasjonsanlegget har blitt bedre optimalisert det siste året. Peisene i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse er i konstruert som åpne peisløsninger. Det er ikke uten godkjenning fra styret og nødvendig utredning og dokumentasjon fra brannfaglig rådgiver tillatt eksempelvis å sette inn peisinnsats i disse, da dette kan forårsake trykkforandring i den enkelte bolig. Innsetting av peisinnsats er ikke anbefalt.

Styrets forslag til vedtak: Styret ber om kontroll og tilsyn fra Oslo kommune feiervesenet. Samtidig ber vi vår ventilasjons partner Blikra om å utføre en ekstra kontroll på anlegget til høsten. Forut for dette bes huseierene om å melde inn eventuelle problemstillinger i deres leiligheter som det bør sees på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 9. Hjemmeside – informasjon til huseierne

Forslagsstiller: Wenche Hauge

Vi ønsker at følgende sak tas opp på Årsmøte 16. juni 2021:

Vi har en flott hjemmeside som vi ønsker brukt til informasjon til beboerne. Det gjelder info fra styremøter og evt annet som det er viktig å få informasjon om.

Styrets innstilling: Styret ser at er behov noe mer hyppig informasjon i sameiet, og vil satse på å få til dette nå som også perioden med Covid 19 ser ut til å være på hell. Vår hjemmeside, er en informasjonsbank som bør oppdateres, men egner seg ikke godt til jevnlig og hyppig informasjon. Styret vil derfor ta i bruk OBOS sitt vederlagsfrie kommunikasjonssystem VIBBO, som da kan gå ut via mail til alle Huseiere. Det legges opp til det linkes opp til VIBBO også fra hjemmesiden.

Styrets forslag til vedtak: Informasjonssystemet VIBBO blir innført som informasjonssystem i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse. I denne forbindelse vil det også gå bes om at alle huseiere melder inn sine ønskede email adresser for slik informasjon til vår forretningsfører OBOS.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

Sak 10. Valg av valgkomité for 1 år, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomité	Ida Melbye-Larsen (gjenvalg)	
Valgkomité	Ingunn Tidemann (gjenvalg)	

Sak 11. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder for 1 år.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Ola Bøsterud (gjenvalg)	
Styremedlem	Sturla Strandly (gjenvalg)	
Styremedlem	Lise Beate Siverts (gjenvalg)	
Varamedlem	Erik Fjeld Hansen (gjenvalg)	
Varamedlem	Kari Maartman (gjenvalg)	

Skjemaet leveres i informasjonsmøte den 22. juni eller i styrets leders postkasse (Ola Bøsterud, nr. 42) innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.