



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 28.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 132 680	4 147 154
Sum inntekter		4 132 680	4 147 154
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		3 520 554	3 205 602
Sum kostnader		3 600 424	3 285 472
Driftsresultat		532 256	861 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83 128	76 341
Sum finansinntekter		83 128	76 341
Annen finanskostnad		367 452	286 686
Sum finanskostnader		367 452	286 686
Netto finans		-284 324	-210 345
Ordinært resultat før skattekostnad		247 932	651 337
Ordinært resultat etter skattekostnad		247 932	651 337
Årsresultat		247 932	651 337
Totalresultat		247 932	651 337
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		247 932	651 337
Sum overføringer og disponeringer		247 932	651 337



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		33 952	13 987
Andre fordringer		228 096	196 242
Sum fordringer		262 048	210 229
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 728 364	3 900 221
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 728 364	3 900 221
Sum omløpsmidler		3 990 412	4 110 450
SUM EIENDELER		3 990 412	4 110 450

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Overkurs			-4 731 615
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	-4 731 615
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 483 683	
Sum opptjent egenkapital		-4 483 683	
Sum egenkapital		-4 483 683	-4 731 615
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 266 262	8 642 729
Sum annen langsiktig gjeld		8 266 262	8 642 729
Sum langsiktig gjeld		8 266 262	8 642 729
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 690	-725 901
Annen kortsiktig gjeld		155 143	118 961
Sum kortsiktig gjeld		207 833	-606 940
Sum gjeld		8 474 095	8 035 789
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 990 412	3 304 174



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442295

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 871 525 862
HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN
TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 132 680	4 147 154
Sum inntekter		4 132 680	4 147 154
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		3 520 554	3 205 602
Sum kostnader		3 600 424	3 285 472
Driftsresultat		532 256	861 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83 128	76 341
Sum finansinntekter		83 128	76 341
Annen finanskostnad		367 452	286 686
Sum finanskostnader		367 452	286 686
Netto finans		-284 324	-210 345
Ordinært resultat før skattekostnad		247 932	651 337
Ordinært resultat etter skattekostnad		247 932	651 337
Årsresultat		247 932	651 337
Totalresultat		247 932	651 337
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		247 932	651 337
Sum overføringer og disponeringer		247 932	651 337



Udekket tap	4 483 683	
Sum opptjent egenkapital	-4 483 683	
Sum egenkapital	-4 483 683	-4 731 615
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 266 262	8 642 729
Sum annen langsiktig gjeld	8 266 262	8 642 729
Sum langsiktig gjeld	8 266 262	8 642 729
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	52 690	-725 901
Annen kortsiktig gjeld	155 143	118 961
Sum kortsiktig gjeld	207 833	-606 940
Sum gjeld	8 474 095	8 035 789
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 990 412	3 304 174



Organisasjonsnr: 871 525 862
HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN
TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Til seksjonseierne i

Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

Årsmøte 2023

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1215







Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	Innkalling til sameiermøte	3
1.1	Velkommen til sameiermøte 2023	4
1.1.1	Hvem kan delta på sameiermøtet?	4
1.1.2	Tillitsvalgte	4
1.1.3	Forord fra styret	4
2	Oversikt over styrets arbeid, 2022-2023	6
2.1	Styrets arbeid, 2022-2023	6
2.2	Prosjekter	7
2.2.1	Terrasser	7
2.2.1.1	Terrassenes beskaffenhet	8
2.2.1.2	Pilotprosjektet i ØUT49	8
2.2.1.3	Kostnadsfordeling ihht Eierseksjonsloven og eierbrøk	9
2.2.1.4	Økonomien og veien videre med terrasseprosjektet	9
2.2.2	Lekkasjer i bakrom og jordsig ved bygningene	10
2.2.3	Tomtefestesaken	10
2.2.4	Vann under asfalten i midtre nivå	11
2.2.5	EL-biler strømkostnader	11
2.2.6	Carportliste	11
2.2.7	Ny avtale med Telia om TV og bredbånd	11
2.2.8	Ventilasjon / peis-avtrekk	11
2.2.9	Utendørs varmekabler, øvre nivå	12
2.2.10	Utbedring av utearealene i sameiet	12
2.2.11	Handlingsplan for sameiets virksomhet og dokumentarkiv	12
2.2.12	Arbeid med sameiets webside	12
2.2.13	Egne vannmålere	12
2.2.14	Fordeling av bodarealet	13
2.2.15	Mulig bygging i Silurveien 41	13
2.2.16	Vannforsyningsprosjektet i Oslo	13
2.3	Sameiets økonomi	14
2.3.1	Sameiets driftsresultater i perioden 2016-2022	14
2.3.2	Strøm andre utgifter og framtidige tiltak	17
2.3.3	Utleie av vaktmesterleilighet	17
2.3.4	Utleie av traktor carporten	17
2.3.5	Kunst i sameiet	18
3	Konstituering	19
3.1	Valg av møteleder	19
3.2	Godkjenning av de stemmeberettigede	19
3.3	Valg av referent og minst én seksjonseier som protokollvitne	19
3.4	Godkjenning av møteinnkallingen	19
4	Årsregnskap 2022	19
4.1	Kommentarer til årsregnskapet for 2022	19
4.2	Resultat	19
4.3	Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.	19
4.4	Kommentarer til budsjett for 2023	19
4.4.1	Større vedlikehold	19
4.4.2	Kommunale avgifter i Oslo kommune	19
4.4.3	Energikostnader	20
4.4.4	Forsikring	20
4.4.5	Lån	20
4.4.6	Felleskostnader	20
5	Revisjonsberetning	27
6	Saker til beslutning	30
6.1	Forslag fra styret	30
6.1.1	Årsregnskap og Balanse 2022	30
6.1.2	Årsrapport 2022	30
6.1.3	Budsjett 2023	30
6.1.4	Godtgjørelse til styret	30
6.1.5	Nedbetaling av sameiets lån	30

I



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

6.2	Innkommne forslag	30
6.2.1	Forslag vedr. parkeringssituasjonen på øvre plan og i vei til B- og C-blokkene (ØUT88)	30
6.2.2	Forslag om byggfaglig rådgiver (ØUT54, ØUT76, ØUT88)	31
6.2.3	Forslag til definisjon og forståelse av begrepet terrasser (ØUT39)	32
6.2.4	Forslag: Etterrettelighet, faktabasert, helhetlig og nøytral styreinformatjon (ØUT39)	33
6.2.5	Forslag vedr. lovmessig innkalling (ØUT39)	34
6.3	Valg av tillitsvalgte	35
6.3.1	Valgkomitéens innstillinger	35
7	Annen informasjon om sameiet	37
7.1	Generelle opplysninger	37
7.2	Styrets arbeid	37
7.3	Blokkansvarlig og kommunikasjon	38
7.4	Viktige navn og nummer	38
7.5	Arbeider betalt av sameiet	38
7.6	Avtale om leveranse av elektrisk kraft	38
7.7	Forsikring	38
7.8	Huseiers vedlikeholdsplikt	39
7.9	Melding om lekkasjer	39
7.10	Vaktmestertjenesten	39
7.11	Søppelhåndtering, papir, hageavfall og container	39
7.12	Ventilasjon	40
7.13	Kabel-TV og internett	40
7.14	Energimerking	40
7.15	Ombygging/ utvidelse av leilighet	41
7.16	Parkering og hengere	41
7.17	Beboerliste	41
7.18	Tidligere større vedlikehold og rehabilitering i sameiet	41
8	HMS-arbeid og HMS-dokumenter	43
8.1	Styrets arbeid med HMS	43
8.2	Brann og ulykker	43
8.3	Beredskapsplan ved brann og branninstruks	45
8.4	HMS-kontroll som utføres av hver seksjon i sameiet	47
8.5	HMS-kontroll som utføres av sameiet	48
9	Vedlegg	50
9.1	Tilbud fra K. Apeland 11-6-2021	50
9.2	Skaderapport ØUT49-27-10-2022	53
9.3	Korrespondanse med OPAK 22-3-2023	60
9.4	Faktura -Selvaag-23-3-2016	61
9.5	Faktura Selvaag 18-2-2022	62
9.6	Erklæring om friareal av 1961	63
9.7	Vedtakter for Huseierforeningen Øvre Ullem Terrasse	64
9.8	Husordensregler for Huseiereforeningen Øvre Ullem terrasse	71
9.9	Vaktmesterinstruks	74
9.9.1	Signert kontrakt med vaktmesterkompaniet	76
9.10	Garasje- og carportliste med tilhørighet	80
9.11	EL-lader liste og tilhørighet	81
9.12	Delingsbrøk for fellesutgifter	82
9.13	Registreringsblankett for årsmøtedeltakere	83



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

1. Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse avholdes torsdag 25. mai 2023 kl. 18.00, på Lysejordet skole (Vækerøveien 140), personalrommet.

Til behandling foreligger:

Konstituering

- Valg av møteleder
- Godkjenning av de stemmeberettigede
- Valg av referent og minst én seksjonseier som protokollvitne
- Godkjenning av møteinnkallingen

Årsrapport for 2022

Budsjett for 2023

Saker til beslutning

Forslag fra styret

- Årsregnskap og Balanse 2022
- Årsrapport 2022
- Budsjett 2023
- Godtgjørelse til styret
- Forslag vedr. styregodtgjørelse
- Forslag fra styret til Sparebuffer på ca. 5% av utgiftene
- Forslag fra styret til nedbetaling av lånet

Innkommne forslag

- Forslag vedr. parkeringssituasjonen på øvre plan, og i vei til B- og C-blokkene (ØUT88)
- Forslag om byggfaglig rådgiver (ØUT54, ØUT76, ØUT88)
- Forslag til definisjon og forståelse av begrepet terrasser (ØUT39)
- Forslag: Etterrettelighet, faktabasert, helhetlig og nøytral styreinformasjon (ØUT39)
- Forslag vedr. lovmessig innkalling (ØUT39)

Valg av tillitsvalgte

- Valg av styreleder
- Valg av styremedlemmer
- Valg av varamedlemmer
- Valg av valgkomité

Oslo, 25. mai 2023, styret i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

<i>Styreleder:</i> Per Morten Alvenes	<i>Styremedlem:</i> Øyvind Hamre Hanssen	<i>Styremedlem:</i> Michal Rachel Suissa	<i>Vara styremedlem:</i> Hedda Heyerdahl
--	---	---	---



1.1 Velkommen til sameiermøte 2023

1.1.1 Hvem kan delta på sameiermøtet?

- Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- 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.
- Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen. Du finner registreringsblankett på siste side i dette heftet. Den blir også delt ut før møtet ved registrering og leveres inn, samt eventuelle fullmakter.

1.1.2 Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har Huseierforeningens tillitsvalgte vært følgende:

Verv	Navn	Adresse	Periode
Styreleder	Per Morten Alvenes	ØUT55	2022-2023
Styremedlem	Øyvind Hamre Hanssen	ØUT32	2022-2023
Styremedlem	Michal Rachel Suissa	ØUT51	2022-2023
Varamedlem	Hedda Heyerdahl	ØUT38	2022-2023

Valgkomiteen har bestått av:

Navn	Adresse	Periode
Kåre J. Grøtta	ØUT30	2022-2023
Eirik Valen Gudmundsen	ØUT36	2022-2023
Øistein Grevskott Larsen	ØUT39	2022-2023
Rune Klemetsen	ØUT58	2022-2023

1.1.3 Forord fra styret

Styret oppfordrer alle til å lese dokumentet og viser interesse for sameiet ved å delta på sameiermøtet. Årsmøte er et vedtaksmøte og det er bare aktuelt å diskutere saker som er foreslått på forhånd til votering, eller stille spørsmål i forbindelse med styrets arbeid. Årsmøtet kan bare ta beslutninger om saker som er oppgitt i innkallingen til møtet.

Hvert år får beboerne et slikt hefte før årsmøtet og det kan virke ganske overveldende å få så mye informasjon på en gang rett før møtet. Til orientering vil vi opplyse om at mye av det som står i heftet kan være nyttig informasjon fra styret. Dokumentet med vedlegg, er ment til bruk hele året, så som vedtekter, carportliste, EL-lader liste, HMS mm. Den første delen inneholder informasjon om de viktigste sakene som styret har jobbet med det siste året. I tillegg kommer økonomi, regnskap, dernest saker som skal behandles på årsmøtet. Siste del er annen informasjon og ulike viktige vedlegg.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

Styret har lagt ned et stort arbeid i dokumentet og vi håper dere vil finne det oversiktlig og brukervennlig. Innholdsfortegnelsen skal gjøre det lettere å finne fram.

Siden bl.a. terrassene skal drøftes på årsmøtet er det viktig å sette seg inn i saken for å kunne komme med forslag og kommentarer, slik at vi kan enes om den mest hensiktsmessige og rettferdige løsningen på det forestående renoveringsprosjektet.

Hovedsakene på årets møte er:

1. Oversikt over styrets arbeid det siste året
2. Oversikt over sameiets økonomi, utgifter, inntekter, gjeld, egen formue, framtidige prosjekter, mm. (se innholdsfortegnelsen)
3. Beslutning om valg av løsning på terrasseprosjektet og hva som er den mest rettferdige fordelingen av utgiftene. Flertallet i sameiet gir mandat til styret om hvilken økonomisk løsning vi velger.
4. Peke ut en strategi på hva som er de beste løsningene for oss som sameie, slik at vi sikrer verdien av boligene våre, får trygge boforhold, og et godt naboskap.
5. Behandle øvrige saker som er blitt meldt inn av beboerne og av styret.

Alle sameier og borettslag må regelmessig gjennomføre større og mindre prosjekter. Ved målrettet og systematisk innsats kan vi fortsatt opprettholde høy standard på leilighetene.

Styret har som mål å arbeide for at sameiet i ØUT skal være et attraktivt sted å bo, både nå og i framtiden.

Vi takker for tilliten så langt, og ønsker alle beboerne en fin vår.

Hilsen styret



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

2 Oversikt over styrets arbeid, 2022-2023

2.1 Styrets arbeid, 2022-2023

I perioden fra årsmøtet 2022, har styret brukt mye tid på ulike oppgaver knyttet til sameiet. Den daglige håndtering av ulike henvendelser fra beboere, fra strøing av gårdsplassen, søknader om endringer og oppussing av leilighetene, lekkasjer og skader mm., er foretatt fortløpende.

Styret har også jobbet med å lage en handlingsplan for sameiets virksomhet, og oversikt over ulike saker som styret har jobbet med hittil. En oversikt over styrets viktigste oppgaver det siste året er angitt i tabell 1 og i resten av dette kapitlet.

Styret har arbeidet med en videre utredning for renovering av terrassene. Mye tid er brukt for å få oversikt over skadene på noen av terrassene.

Styret har dessuten jobbet med å få oversikt over sameiets økonomi og har brukt OBOS sitt økonomisystem fra 2016, og fram til i dag. Vi har gjennomgått regnskapet i denne perioden og oppsummert slik det framkommer under *Sameiets økonomi*, nedenfor i dette kapitlet.

Styret har også jobbet med å lage en handlingsplan for sameiets virksomhet og etablering av et felles dokumentarkiv.

Styret jobber kontinuerlig med å holde kostnadene nede. Fellesutgiftene ble imidlertid satt opp med 10 % fra 1. januar, grunnet den generelle prisøkningen på strøm og andre tjenester som er markant både i Norge og resten av verden.

Forhandlinger rundt et eventuelt utkjøp av festetomten ble gjenopptatt i 2020, men er nå stilt på hold, i påvente av en avgjørelse i Karibu sin anke til Storkammeret i Strasbourg. Vi vet ennå ikke om anken slipper igjennom. HØUT er ikke part i saken. Staten er den saksøkte part. Vi blir holdt informert via vår advokat om sakens videre utvikling.

Tabell 1: Oversikt over viktige oppgaver styret har jobbet med, i tillegg til andre innkommende saker.

Sameiets økonomi og handlingsplan: Oversikt over sameiets økonomi i de siste 7 år
En total skade- og tilstandsoverikt over alle enhetene i sameiet
Handlingsplan for sameiets virksomhet og etablering av et dokument arkiv
Handlingsplan for Sameiets-HMS arbeid og HMS-Håndbok
Lekkasjer i leilighetene og jordsig ved bygningene grunnet dreneringsproblemer
Festetomtsaken
EL-billading og strømkostnader
Ventilasjon / peis-avtrekk
Arbeid med ulike energiltak
Utbedring av utearealene i sameiet
Ny avtale med Telia om TV og bredbånd



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

2.2 Prosjekter

2.2.1 Terrasser

Lekkasje fra noen av terrassene i sameiet har over flere år skapt behov for en gjennomgang av samtlige terrasser og tiltak for å løse lekkasjeproblerne. I lys av dette presenterte det forrige styret et prosjekt, tenkt utført av Selvaag, med en stipulert kostnad på om lag NOK 55 millioner. Dette ble nedstemt av flertallet av beboerne i møtet den 26. april 2022. Et forslag til pilotprosjekt etter samme prinsipp, på en del av bebyggelsen ble fremmet til beslutning på forrige årsmøte, med støtte av daværende styre. Dette forslaget fikk heller ikke flertall og flere av styremedlemmene valgte derfor å trekke seg fra gjenvalg slik at et nytt styre tok over.

På nevnte årsmøte 15. juni 2022 ble det fattet et vedtak om at det nye styret skulle jobbe for å finne en terrasseløsning (ref utsnitt av protokollen er vist nedenfor).

<p>H Trinnsvis oppstart av terrasseprosjektet (sak 6.8 i innkallingen)</p> <p>Forslagstiller: Else-Marie Mørckoll, Yngve Tvedt, Kristina Morken, Inger Kr Lindseth og Knut Lind</p> <p>Saksframstilling: Se sak 6.8 i innkallingen for fullstendig saksframstilling.</p> <p>Forslag til vedtak: Styret i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse gis fullmakt til å forhandle og inngå avtale med Selvaag Prosjekt AS om å gjennomføre det foreslåtte rehabiliteringsprosjektet for alle leiligheter i C-blokken som et pilotprosjekt.</p> <p>Benkeforslag 1: Generalforsamlingen gir styret i oppdrag til å jobbe videre med terrasseprosjektet. Fremmet av: Sturla Strandly</p> <p>Benkeforslag 2: Styret i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse gis fullmakt til å forhandle og med Selvaag Prosjekt AS, eller en annen leverandør, om å gjennomføre det foreslåtte rehabiliteringsprosjektet for leiligheter som trenger utbedring i C-blokken som et pilotprosjekt. Fremmet av: Else-Marie Mørckoll</p> <p>Vedtak: Benkeforslag 1 enstemmig vedtatt</p>
--

Det nyvalgte styret sendte alle beboerne et eget meldingsskjema for å kartlegge eventuelle skader på beboernes terrasser. Informasjonen styret fikk ut ifra disse skjemaene, samt det som forelå fra før, ble oppsummert i et stort Excel-dokument, som styret håper kan bli nyttig videre i saken.

Lekkasjer fra overliggende terrasse har forekommet i sameiet over tid og blomsterkasser og membraner har blitt oppgradert ved tiltak fra tidligere styrer. Sydterrassene har fått nytt epoxy dekke, men kvaliteten på arbeidet har variert. Både SINTEF og Norconsult har vært konsultert ifm. Selvaag Prosjekt (SP) som forrige styre inngikk en avtale med. SP sitt Pilotprosjekt skulle utføres på leilighet 49 i D-blokken, som hadde hatt lekkasje til underliggende leilighet 51. Prosjektet ble som nevnt forelagt både SINTEF og Norconsult som kom med sine kommentarer, som at, sitat "*vi anbefaler normalt IKKE å utbedre terrasser som fungerer*" og "*høye kostnader*". Da Pilotprosjektet ble avsluttet viste det seg at lekkasjer igjen oppstod.

Vi kan nevne at Dr. techn. Kristoffer Apeland AS, sendte et tilbud til forrige styre om befaring og evaluering av terrassene allerede den 11.6.2021 (se vedlegg 1). Med den kompetanse Apeland AS besitter og selskapets referanser har styret innledet en dialog om et mulig engasjement. Styret har også søkt referanser hos styreledere for andre sameier som har gjort terrasseprosjekt i Selvaagbygg med sluk midt på terrassen.

Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

Sameiet er kjent med tilfeller der borettslag er blitt rådet av konsultentselskaper til å iverksette store renoveringsprosjekter, hvor det viste seg at det fantes alternative, forsvarlige og vesentlig rimeligere løsninger. Finansavisen skrev nylig om beboerne i Blåfjellet borettslag sin erfaring, med svært dyre råd fra en av konsulentkjempene (<https://tinyurl.com/4jxzf2ae>).

Derfor mener styret at det var på sin plass å vente med det omfattende terrasserrenoveringsprosjektet inntil videre til en grundig rapport om tilstanden til hver enkelt terrasse og dens konkrete kostnad foreligger.

2.2.1.1 Terrassenes beskaffenhet

Det er styrets erkjennelse at flere av terrassene trenger å repareres, dog ikke alle på en gang, men heller gradvis og etter behov. Oppussing av samtlige terrasser i sameiet under ett, er et stort økonomisk løft som ikke er mulig med den lånerammen vi som sameie har, og for øvrig vanskelig å forsvare med dagens lånerente, med mindre hver og en betaler for sin terrasse ved kapitalinnhenting.

Det foreligger flere rapporter om terrassenes tilstand, bestilt av tidligere styrer. Disse går dog ikke i detalj på tilstanden til hver enkelt terrasse. Nåværende styres oppfatning er at vi trenger en grundigere tilstandsrapport over samtlige terrassers beskaffenhet før videre prosess for utbedring kan fortsette.

Fra en kartlegging som ble utført i 2016/2017 fremgår det av sameiets dokument fra årsmøtet i 2020 at isolasjonen på mange terrasser var våt/fuktig. Mye tyder på at dette er forårsaket av kondens, men årsaken til kondensen er ikke konstatert. År med store temperaturforandringer synes å øke kondensen.

Lekkasjesakene som ble rapportert i 2019 har i hovedsak vært fra flislagte terrasser, og at avsetning av fugemasse har forårsaket redusert kapasitet i rør fra sluk på terrassene. (Se sameiets dokument av årsmøtet 2020.)

Kartleggingen av terrassenes tilstand ut fra innsendt egenmeldingsskjema, viser at majoriteten ikke har rapportert om lekkasjer. Vedlikeholdet fra den enkelte varierer. Enkelte eiere har gjort utbedringer for egen regning. Ved fuktmålinger ble det funnet fuktighet under membranen. Hvordan membranene ble tettet på målingspunktet er ikke kjent for styret. 18 terrasser ble rapportert av Selvaag Prosjekt (SP) for underliggende fuktighet. Terrassenes størrelser varierer fra leilighet til leilighet, men det er noen hovedgrupper som vi har listet under:

Tabell 2: Oversikt over terrassene i sameiet delt i 4 hovedgrupper

Type terrasse	ØUT	Antall
Leiligheter med en liten terrasse på begge sidene	26, 51, 67, 77	4
Leiligheter med en liten terrasse kun på en side	69, 79	2
Ingen terrasse	44	1
Alle de øvrige leilighetene (terrasser på ca. 70-100 kvm)	Alle de øvrige leilighetene	47

2.2.1.2 Pilotprosjektet i ØUT49

Selvaag sitt Pilotprosjekt av 2015 resulterte i nye sprekker i ØUT49-terrassen, og flere lekkasjer i nr. 51 etter at prosjektet ble avsluttet (se vedlegg 2, 3). Selvaag avviser erstatningsansvar for skaden i ØUT49-terrassen og følgene av dette. Forsikringsselskapet har så langt dekket følgeskader i alle tilfellene, men nå sier Forsikringsselskapet nei til å dekke skaden i ØUT49.

I det oversiktsarbeidet styret har utført nå, viser det seg at pilotprosjektet som Selvaag utførte i nr. 49 i året 2015 har kostet sameiet kr 882 832,34 (faktura fra dato: 23.3.2016, vedlegg 4). Med siste fakturaen fra

Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

Selvaag på kr 253 100 for forprosjektet som sameiet fikk rett etter at det nye styret ble valgt, betyr det at pilotprosjektet kostet sameiet mer enn kr 1,1 million (faktura fra dato: 11.9.2023, vedlegg 5).

En eksternt innhentet rapport fra 1. november 2022 takserer reparasjoner av terrassen i ØUT49 til kr 900 000 (vedlegg 3). Dette betyr at pilotprosjektet totalt vil koste sameiet mer enn kr 2 millioner etter en nødvendig renovering (vedlegg 3, 4). Ifølge rapporten har Selvaag bare delvis dekket terrassegulvet med membran, og alt nødvendig blikkenslagerarbeid på terrassen gjenstår.

Pilotprosjektet på ØUT49 terrassen må utbedres både for 51 og 49 sin del. Vi må vurdere om vi skal gå rettens vei for å få en dekning under vilkår for håndverksfeil på Pilotprosjektet. Sameiet har en rettsforsikring på kr.400.000 som kan brukes til dette.

Styret anser at det er viktig å få reparert skadene som ble utført på terrassen i nummer 49 og på leilighet nummer 51 før man setter i gang videre rehabilitering av andre terrasser, bl.a for å unngå at man utsetter andre leiligheter for noe tilsvarende.

2.2.1.3 Kostnadsfordeling ihht Eierseksjonsloven og eierbrøk

Eierseksjonsloven tar utgangspunkt i eierbrøken på hver leilighet, og tar ikke høyde for terrassens størrelse. Flere leiligheter er dessuten utvidet med større boareal etter den opprinnelige fastsettelsen av eierbrøken. Til tross for at noen har meldt inn slike endringer til kommunen, har ikke boarealet blitt oppjustert tilsvarende i eierbrøken.

For å få en mer korrekt justering av eierbrøken må sameiet sannsynligvis be om en ny oppmåling av alle leiligheter fra kommunen. Dette vil koste penger i seg selv. En slik ny oppmåling av kommunen vil også kunne endre ligningsverdien til boligene våre. Dessuten vet vi av loven at en evt endring av brøken krever samtykke fra **alle** seksjonseiere. Disse forhold gjør at styret ikke har valgt å konkretisere denne saken videre per nå.

2.2.1.4 Økonomien og veien videre med terrasseprosjektet

Dagens økonomiske situasjon er usikker mht framtidig inflasjon og renteutvikling. HØUT har allerede et lån på kr ~8,2 mill til 5,95% p.t. som løper fram til 2038.

Med utgangspunkt i den høye forventede kostnaden på renovering av terrassene, i en tid da det er krig i Europa og prisene på byggematerialer er raskt økende, er det svært viktig å basere slike investeringer på en grundig vurdering utført av uavhengige eksperter på området.

Eiere av terrassene som fungerer og er vedlikeholdt, burde kunne velge å utsette renoveringen til behovet oppstår. Flere har oppgradert terrassene sine for eget ønske og kostnad. Dette har vært praktisert i sameiet fra de første vedtektene i 1964, og må kunne aksepteres.

Det er terrasser som kan utbedres uten store riggekostnader, og andre som krever mye rigging. Det kan nevnes at riggekostnadene ved det nedstemte forslaget fra Selvaag Prosjekt kom på ca. kr 200.000, i snitt pr leilighet. Ved å teste på enkeltprosjekt kan vi finne fram til de beste entreprenørene, før vi går i gang med større riggprosjekt.

Nedenfor kommer styret med en del momenter som må vurderes for planleggingsprosessen:

1. Få oversikt over hver terrasses tilstand fra en ekspert på terrasserehabilitering.
2. Få oversikt over de reelle kostnadene ved nødvendig utbedring av hver terrasse separat.
3. Få et reelt estimat av hva besparelsene blir dersom alle terrassene blir renovert i grupper, i forhold til reparasjon av terrasser enkeltvis.
4. Finne den beste måte å finansiere prosjektet i samsvar med beboernes ønske og behov.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

2.2.2 Lekkasje i bakrom og jordsig ved bygningene

Noen leiligheter har fått skader i den innerste delen av leiligheten mot fjellet (bakrom). Tidligere befaringer har i årenes løp påpekt feil drenering på begge sider av bygningene. Bygningene er spesielt utsatt for jordsig under trappene etter kraftig regn. Begge problemene skyldes dreneringsproblem i og omkring bygningene. Klimaet er endret og noen av de framtidige skadene bør kunne søkes dekket av Naturskadefondet.

Huseierforeningen kan ikke ta ansvar for eventuelle konsekvenser av huseiers eller tidligere huseiers ominnredning av bodarealet som kan være med å øke risikoen for skader i deres leiligheter.

Om huseier velger å gjøre en ombygging i bakrom, skal huseier søke bruksendring hos Plan og Bygg, vedlegge fullstendig og godkjente tegninger, samt underskrive en erklæring som holder naboer og Huseierforeningen ansvarsfrie. Dette ble også ytterligere spesifisert i de endringer som ble gjort i husordensreglene ved årsmøtet i 2020.

Alle vesentlige tiltak skal være godkjent av styret før de igangsettes. Styret vil stoppe arbeid 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.

Styret mangler fremdeles full oversikt over antall leiligheter med fuktskader i bakromdelen, og hvor mange av dem som er utvidet og ombygget. Styret vil jobbe framover med å kartlegge dette. Styret mener at begge sakene, lekkasje i bakrom og jordsig ved bygningene bør sees i sammenheng med et større prosjekt for renovering av terrassene.

2.2.3 Tomtefestesaken

Sameiets tomtefestesak begynte i Tingretten i 2016 og endte med full seier for sameiet i Høyesterett den 25. juni 2019. Saken ble først ført for Mallin Eiendom AS og senere av Stiftelsen Karibu som arvet tomten.

Etter tomtefesteloven § 37 skal innløsningssummen som hovedregel settes til 25 ganger årlig festeavgift, etter at den har blitt regulert på innløsningstidspunktet.

Huseierforeningen krevde derfor innløsning av festetomten fra 1. januar 2020. Innløsning kan etter tomtefesteloven kreves hvert annet år. Innløsningssummen vil da ha være 25 ganger festeavgiften eller 40 % av festetomtens verdi, etter tomteeierens valg.

Stiftelsen Karibu, som nå er grunneier i Øvre Ullern Terrasse, har i mange år kjempet for å øke festeavgiften eller innløse festetomtene, og de valgte å stevne Staten til Den europeiske menneskerettighetsdomstolen (EMD) i Strasbourg. Klagen slapp inn høsten 2020.

EMD konkluderte i dommen av november 2022 med at Staten (Norge) ikke krenket eiendomsretten til grunneieren av Øvre Ullern terrasse, da Høyesterett i 2019 ga vårt sameie medhold i saken om festeavgiften og tomteverdien (<https://tinyurl.com/bdhpe6vv>).

Stiftelsen Karibu som tapte i EMD, anket dommen til Storkammeret. Om anken fører fram vet vi ikke.

Utkjøp av tomten:

Det kreves 2/3 flertall i en generalforsamling for eventuelt utkjøp av tomten, om dette er aktuelt.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

2.2.4 Vann under asfalten i midtre nivå

Vann som kommer fra fjellet, har utvasket fundamentet til asfalten foran søppelrommet ovenfor blokk F (mellom blokk F og C). I forbindelse med snøsmelting er det oppdaget at vannstrømmer går ned fra fjellskråningen ved søppelrommet og under asfalten.

Det ble observert et synkehull som indikerer at massen under, har blitt vasket ut av vannstrømmen. Hullet ble straks merket for å unngå at noen kjørte ned i det med bil. Styret har sett på saken og vaktmesteren ble involvert. Hullet er nå utbedret og tettet. En stor takk til vaktmesteren vår John!

2.2.5 EL-biler strømknader

Faktura er nå sendt beboere etter at vaktmesteren har lest av forbruket for både 2021 og 2022. Hver eier av ladepunktet betaler for sitt strømforbruk, og styret har sendt de sjekkede data til OBOS for utfakturering for perioden 2021, 2022.

På sameiets nedre nivå vurderes muligheter for strømtilførsel for å kunne tilby lading i carportene, sannsynligvis gjennom kapasitet fra blokkens egen strømtilførsel.

Styret har bedt vaktmesteren om å merke EL-punktene med XF nummeret og leilighetsnummer de tilhører.

Styret har også laget en liste over EL-bil punktene og tilhørighet som dere finner som vedlegg til dette dokumentet. Vær oppmerksom på at hver EL-lader har sitt eget XF nummer som dere finner i den oppdaterte vedlagte listen.

2.2.6 Carportliste

Etter ønske fra noen av beboerne er det også laget en carportliste med tilhørighet som dere finner i vedlegg til dette dokumentet. Etter samme henvendelse, har styret avtalt med vaktmester om å merke alle carportene slik at det tydelig kommer fram hvilken leilighet de tilhører.

Forøvrig har styret bedt vaktmesteren om at det blir malt opp felt på parkeringsplassene i carportene så det blir er lettere å parkere, spesielt der det er doble plasser.

2.2.7 Ny avtale med Telia om TV og bredbånd

Etter at Telia kjøpte GET har styret forhandlet en ny avtale som inkluderer bredbånd og større valgmuligheter for valg av kanaler. Alle beboerne som har behov for det, skal ha fått tilbud om ny ruter fra Telia. For mange kan dette inkluderte bredbåndet være tilstrekkelig slik at man ikke trenger å betale ekstra for internett.

2.2.8 Ventilasjon / peis-avtrekk

Feiervesenet startet i oktober en gjennomgang av pipeløpene. De som ikke har hatt besøk, bør melde fra om dette til styret.

Feiervesenet har uttalt at peisinnsats kan monteres, og styret vil gjerne motta erfaring fra de som har montert dette. Arbeidet må utføres av autorisert installatør og med egnet peisinnsats.

Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

2.2.9 Utendørs varmekabler, øvre nivå

På siste årsmøte ble det vedtatt å legge varmekabler på øvre plan ved blokkene A, B og C. Dette arbeidet er ikke fullført. Styret fikk først oversendt bakgrunnsmateriale for dette i . november 2022 og da ble det vurdert at det var for sent til å sette i gang for sist vinter.

Vaktmester John har foreslått en justert løsning som styret ønsker å vurdere i lys av de høye strømkostnadene, som for øvrig har økt betydelig det siste året.

På nedre plan foreligger det ikke for tiden mulighet for varmekabler pga. for liten kapasitet på strømmen.

2.2.10 Utbedring av utearealene i sameiet

Det er nødvendig med vask og maling av ytterveggene i blokkene og i carportene. Ved noen leiligheters inngang er det også nødvendig med reparasjon av stein som har glidd ned i tidens løp. Vann som drypper ned fra trappene skader skifer i veggen bak trappene. Dette må gjennomgås og kartlegges.

Fellesarealet på den nedre delen av sameiet ved Silurveien, er den mest slitte og neglisjerte delen av sameiet, tross utallige henvendelser fra beboere i mange år nå. Her er det nødvendig med både vask og maling av yttervegger, samt å finne løsning på plasseringen av avfallsbeholderne som sjenerer meget.

Kommunen skal rydde opp etter seg ifm. den gravingen som ble utført foran blokk D. Vaktmesteren følger opp denne saken. Styret har besluttet at ifm. kommunens arbeid i gaten skal avfallscontainere flyttes litt mot veien da den delen er en del av sameiets tomt for å se om dette kan være en billig og akseptabel løsning. Alternative nedgravde avfallsbeholdere vil etter hva styret erfarer koste minst kr 200.000 med Molock sin løsning.

2.2.11 Handlingsplan for sameiets virksomhet og dokumentarkiv

Styret har begynt med å lage en struktur for sameiets virksomhet. Styret kommer senere med en skisse over sameiets virksomhet og en skisse over dokument arkivet. Styret skal også komme med et forslag til styrets instruks for å definere arbeid med sameiets virksomhet på en mer oversiktlig måte.

2.2.12 Arbeid med sameiets webside

Sameiet har en webside med nyttig informasjon og fine bilder som ikke er blitt brukt på mange år nå. (<http://www.ovreullern.no/index.php>). Styret har tatt initiativ til å få rettighetene til websiden tilbake til Sameiet, og vil jobbe videre med å oppdatere den slik at den aktivt kan brukes av beboerne og styret. Vi kommer med nærmere informasjon om dette på et senere tidspunkt.

2.2.13 Egne vannmålere

På det forrige årsmøtet i sameiet ble det foreslått av en av beboerne å se på hva det ville koste å sette opp egen vannmåler, spesielt siden det er noen som har en eller flere utleiedeler. Det er rettferdig at man betaler for kun den vannmengden man bruker.

Styret har bragt på det rene at kostnaden ved installasjon av egen vannmåler ligger mellom kr 5000-10000. Arbeidet må utføres av godkjent rørlegger. Vannmåler kan leies av kommunen for en kostnad på kr ca. 500 pr år eller kjøpes via rørleggeren.

Verdt å nevne er at fellesmålerne på hver bygning har allerede redusert kostnadene våre betydelig (se økonomidelen), men kommunen øker kostnaden kraftig for 2023.

Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

2.2.14 Fordeling av bodarealet

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

I A og B blokkene 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.

Det er behov for en gjennomgang av fellesarealene, og oppdeling av disse på en rettferdig måte, slik at alle har bod. Problemet er spesielt i blokk C, der enkelte leiligheter ikke har bod.

Styret er i dialog med vaktmester om å sette i gang dette arbeidet i løpet av våren og sommeren 2023.

2.2.15 Mulig bygging i Silurveien 41

Det virker som om byggingen i Silurveien 41 er skrinlagt, da politikerne har innsett at utbyggingen vil medføre uforsvarlig trafikk på den smale Silurveien. Dette ville være til alvorlig hinder for nødetatene, brannbiler, ambulanser osv.

Styret er informert om at arealet mellom blokk D og de tre røde teglsteinsbygningene, er tinglyst med servitutt om å etablere friluftareal. Dette er dokumentert i formelt skriv (se vedlegg 6) fra Thor Furuholmen. Styret følger opp saken.

2.2.16 Vannforsyningsprosjektet i Oslo

I forbindelse med kommunens vannforsyningsprosjekt, har det fra høsten 2021 vært daglige rystelser i samtlige bygninger i sameiet. Beklageligvis ble det ikke rekvirert sensorfølere for å måle rystelsene som kunne dokumentere de skader som bygningene er påført. Høsten 2022 kom et nytt vannprosjekt i gang i Silurveien, og her sørget styret for å få montert følere. Vaktmester John påpeker at det fjellet som våre boliger er bygget over er svært porøst etter utsprengning i byggeprosessen og de kraftige rystelsene kan ha påført noe skade på byggene våre.

Styret har tatt saken opp med Multiconsult som håndterer skader på vegne av Vann&Avløp, men de henviser til de målepunkter som ble monter på sameiets garasjer, som er innenfor grensen. Målere skulle vært på blokkene! <https://www.nrk.no/osloogviken/ny-vannforsyning-i-oslo-1.14739828>



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

2.3 Sameiets økonomi

2.3.1 Sameiets driftsresultater i perioden 2016-2022

Styret har jobbet med sameiets økonomi ifm. med vanlig drift og framtidige vedlikeholdsprosjekter som terrasser og fasader.

Etter anmodning fra OBOS valgte Styret å øke husleien med 10%, for å ha en forsvarlig drift.

Dette er dessverre ikke nok for å kunne etablere en solid fellesformue som kan brukes til ulike framtidige uforutsatte prosjekter slik som konsulent / advokat utgifter, varmekabler, m.m.

Sameiets fellesformue er uansett liten i forhold til de årlige fellesutgiftene sameiet har, tross den relativt høye husleien vi har. På den andre siden må vi innse at den stigende renten gjør det lite attraktivt å investere i vedlikeholdsfond, da forrentningen av et slikt fond er vesentlig dårligere enn den renten den enkelte kan oppnå. Men en fellesformue som tilsvarer minst 5% av årlige utgifter bør spares årlig, for uforutsatte utgifter og konsulent / advokat utgifter, m.m. For store prosjekter er det mest sannsynlig kapitalinnhenting som gjelder.

Det faktum at sameiets gjeld er på kr -8.180.105. med rente pr. 1.4.2023 på 5.95 %, og en felles formue på kr 3.351.119, betyr at de ca. kr 3.3 mill. på driftskonto, egentlig er en del av lånet som vi betaler månedlige renter på (se din husleiefaktura).

Styret har derfor gjennomgått økonomien til sameiet i den tidsperioden som er registrert i OBOS, dvs. fra 2016, for å se hvorvidt det er et godt forhold mellom inntekter og utgifter.

Hovedinntektene i sameiet kommer fra husleie og innhenting av kapital etter behov som er gjort mange ganger i årenes løp. Sameiet har ca. kr 200.000 i inntekter pr. år fra utleie av vaktmesterbolig. I tillegg ble det også tatt opp et lån på kr 10 millioner i 2018.

Inntektene fra 2016 t.o.m. 2022 var på kr 30.974.774.

Utgiftene fra 2016 t.o.m. 2022 var på kr 36.900.265.

Forskjellen mellom inntektene og utgiftene er ca. kr 5.9 mill. på 7 år. Denne summen pluss det vi har i fellesformue er nesten likt lånet vi har i dag på ca. kr 8.2 mill.

Uten lånet i 2018 ville budsjettet blitt ført med et gjennomsnittlig underskudd på kr minus 846.498,71 hvert år.

Dette kunne ha blitt unngått om hver leilighet hadde betalt, via kapitalinnhenting, kr 15.675,90 pr. leilighet pr. år i gjennomsnitt, uten å ta hensyn til andel av fellesbrøken. Dette tilsvarer kr 1306 pr. måned. (Se tabellene 3, 4 og figur 1, 2 nedenfor.) Dette er nærmest de rentene som hver beboer betaler i dag for det annuitetslånet vi har, pr. måned.

Hovedårsaken til underskuddet på ca. kr 6 millioner skyldes det store rørfornyingsprosjektet på ca. kr 6,6 millioner, konsulent / advokat honorarer på ca. kr 2.9 millioner, varmekabler på midterste plan, og Selvaag prosjektet på ØUT49 på over kr 1 million (eksklusive konsulenthonorar).

Advokathonorarene ble i all hovedsak tilbakebetalt sameiet, på ca. kr 4.7 millioner. Av de 4.7 millioner ble kr 1.24 millioner tilbake betalt beboerne i 2019 slik som det framgår i tabell 3 nedenfor (punkt d).



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

Tabell 3: Oversikt over noen av sameiets faste inntekter og utgifter 2016-2022

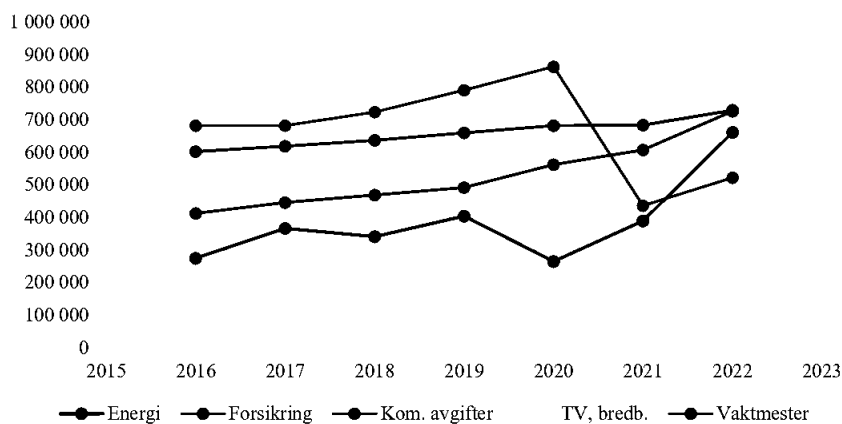
År	Felles inntekter	Andre inntekter	Kapital inntekter	Total inntekter	Sum drift k.	Kon. Honor./ advokater	Resultat
2016	2 782 245	229 301		3 011 546	-5 527 645	1 782 889	-2 457 445
2017	3 092 433		1 318 644a	4 411 077	-3 946 803	781 279	+494 942
2018	3 689 608	19 093		3 708 701	-11 829 981b	-2 972 956	-8 282 851
2019	3 983 258	3 471 904c	-1242 458d -234 840e	7 455 162	-4 637 214f	4 730 656	+2 937 479
2020	4 066 140	33 925		4 100 065	-4 072 726	-514 580	-220 843
2021	4 147 154	8 389		4 155 543	-3 285 472	-452 909	+659 726
2022	3 390 769	741 911g		4 132 680	-3 600 424	-431 910	+247 932
Total:	25 151 607	1 760 599,29	-385 570	30 974 774	-36 900 265	2 922 46989h	-7 280 786
Differansen					-5 925 491		
Pr år					-846 498,71		
pr leilighet					-15 675,90		
Pr måned					-1 306,33		

a. Innhenting av kap.	c. Advokat utgifter tilkjent	e. El. bil lader kostnad	g. Lån renter betalt av beboerne
b. Rørrenovering	d. Tilbakebetalt til beboerne	f. c + d.	h. Konsulent / advokat honorar

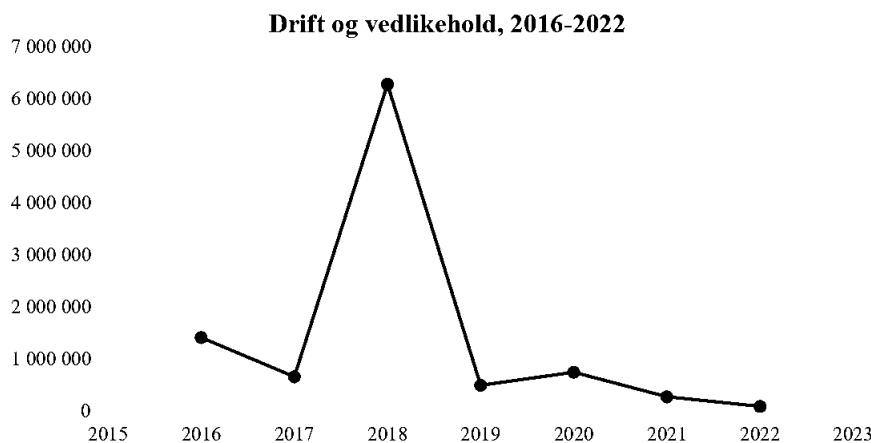
Tabell 4: Oversikt over noen av sameiets faste utgifter 2016-2022

År	Energi	Forsikring	Kom. avgifter	TV, bredb.	Vaktmester	Drift og vedlikehold
2016	274 409	412 287	681 271	139 845	602 017	1 410 556
2017	366 521	445 447	681 271	161 054	618 575	660 350
2018	340 892	468 257	723 295	168 461	636 828	6 278 868
2019	403 925	491 361	790 584	173 703	659 112	498 076
2020	264 628	562 066	862 737	176 885	681 760	746 771
2021	388 810	606 966	435 818	179 891	683 273	277 281
2022	660 777	725 901	521 894	199 202	728 735	90 579

Oversikt over noen av sameiets faste utgifter, 2016-2022



Figur 1: Oversikt over noen av sameiets faste utgifter, 2016-2022



Figur 2: Oversikt over drift og vedlikehold, 2016-2022, unntatt vaktmester kostnader.

Hovedkonklusjonen fra denne gjennomgangen er:

1. En del av sameiets utgifter er nokså stabile over tid, men det er en markant økning på strøm, renovasjon og forsikring.
2. Sameiet har investert i rørfornyng i 2018 (figur 1, 2) som var påkrevet.
3. Sameiets kommunale avgifter har gått ned siden vannmålerne ble tatt i bruk (figur 1), men de vil øke med 16% i år og 30% i løpet av de neste 2 år.
4. Sameiet kjøres med et budsjett uten ekstra margin til uforutsatte utgifter.
5. Sameiet sitter i dag med et dyrt lån som bør vurderes nedbetalt ved kapitalinnhenting. Sameiet betaler faktisk renter på penger vi har i driftskontoen og sparekonto.
6. Husleien er allerede høy, men en ekstra margin som tilsvarer 2 måneders husleie kan finansieres ved kapitalinnhenting to ganger i året istedenfor økning av husleien.
7. Planlagte store prosjekter bør finansieres ved kapitalinnhenting i god tid før prosjektets start. Finansieringen av store prosjekter som blir utført i sameiet (se tabell i vedlegg) har, historisk sett, vært gjennomført i hovedsak ved kontantinnskudd.
8. Sameiet kan ikke basere finansiering av prosjektene på lån fra bankene, da bankene har en grense på kr 500 000 pr. boenhet ved lån til sameier, og minst 1,5% ekstra påslag. Rentenivået i markedet, forventes å øke med 4 x 0,25% poeng i kommende periode. Derfor anbefales heller å hente inn kontantbetalinger fra huseierne årlig, enn å oppta ytterligere lån.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

2.3.2 *Strøm andre utgifter og framtidige tiltak*

Våre felles strømkostnader er mer enn doblet det siste året, og det ventes høye priser også i tiden som kommer.

EU-parlamentet har vedtatt klimakrav som rammer 65% av norske boligeiere med en kostnad på mellom kr 500.000 og kr 1,5 millioner ifølge Finansavisen av mars 2023 (<https://tinyurl.com/yt7s5xk2>).

Det innebærer at rundt halvparten av norske boliger må oppgraderes innen 2030. Innen 2033 må 65 % være oppgradert, og fra og med 2050 skal alle boliger være nullutslippsboliger.

Begge sakene betyr at sameiet må forberede seg på høyere driftsutgifter enn det som vi ser i figur 2 ovenfor.

Flere sameiere har renoverert leilighetene sine, med både isolasjon og 3-lags vinduer.

Våre leiligheter er store og har høyt strømforbruk. Styret har derfor sett på ulike tiltak som kan redusere strømforbruket.

Styret har satt i gang en undersøkelse av muligheten for å bruke solcellepaneler, både for hver leilighet og til felles strømforbruk.

Styret har jobbet med å innhente prisforslag på bruk av solcellepaneler. Dette bør studeres nærmere og utredes med tanke på kost/nytte, samt visuell effekt. Pga. lang ventetid hos leverandører er det ikke noe som eventuelt kan bli realisert i de nærmeste 3-5 år.

2.3.3 *Utleie av vaktmesterleilighet*

Vaktmesterleiligheten er på 73 kvm leies p.t. ut av sameiet for kr 14.838 (indeks regulert) pr. måned. Inntektene pr. år er kr 178.056.

2.3.4 *Utleie av traktor carporten*

Det ble opplyst av flere tidligere styremedlemmer at tidligere styre har inngått en utleieavtale av carporten som tilhører vaktmesterleiligheten og var benyttet til den gamle traktoren, fra 1.1.2018.

Utleien er ikke fakturert for til nå. En normal leie på kr 1000, utgjør om lag kr 64 000 tom april 2023. Denne saken må følges opp av styret i kommende periode.

Ved et eventuelt salg av vaktmesterleiligheten, er det viktig at det medfølger en god parkeringsplass.

Sammen med leilighetene følger respektive parkeringsplasser på området. De som ikke bruker parkeringsplassen, kan leie ut til øvrige beboere.

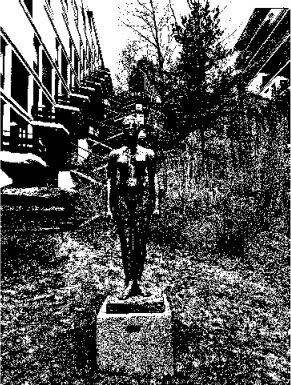


Etter ønske fra andre beboere skal utleie av traktor carporten opplyses om i desember 2023 slik at også andre beboere som er interessert i å leie denne kan melde sin interesse.

Inntektene pr. år fra dette er ca. kr 12 000.

Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

2.3.5 Kunst i sameiet

Det er 3 skulpturer på sameiets eiendom, to av dem er laget av kjente kunstnere og er nevnt i norsk kunstleksikon. Lenken fins i tabellen nedenfor. Skulpturene er så fine at det oppfordres til å ta en runde i sameiet.

Litt om kunstnerne	Skulptur
<p>Nely Hansen-1959</p> <p>Hansen tok først sikte på å utdanne seg til maler, men gikk på Kunstakademiet over til å studere skulptur under Per Palle Storms ledelse.</p> <p>Hansen har sans for den store, sluttede form som kom til uttrykk i den monumentale Dansk pike (bronse, 1959, Øvre Ullern, Oslo). https://nkl.sn1.no/Nelly_Hansen</p>	<p>Danske pike</p> 
<p>Skulle Waksvik-1964</p> <p>Waksvik brukte i hovedsak motiv fra naturen. Mange av hans arbeider ble utført til offentlige rom.</p> <p>Reinsbukk fins på Malmplassen i Røros, Vadsø rådhus, Øvre Ullern terrasse Oslo og Den Norske Balletthøyskole, Oslo.</p> <p>https://nkl.sn1.no/Skule_Waksvik</p>	<p>Reinsbukk</p> 
<p>Ved ØUT59</p> <p>Vi etterlyser mere informasjon, er det noen i sameiet som har kunnskap om kunstneren og skulpturen?</p>	<p>To rådyr</p> 



3 Konstituering

3.1 Valg av møteleder

3.2 Godkjenning av de stemmeberettigede

3.3 Valg av referent og minst én seksjonseier som protokollvitne

3.4 Godkjenning av møteinnkallingen

4 Årsregnskap 2022

4.1 Kommentarer til årsregnskapet for 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Driftsinntektene i 2022 var til sammen på kr 4 132 680.

Driftskostnadene i 2022 var til sammen på kr 3 600 424.

Finanskostnader i 2022 var til sammen på kr 367 452.

4.2 Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 247 932 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

4.3 Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 3 782 579.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

4.4 Kommentarer til budsjett for 2023

Til orientering for årsmøtet legger Styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

4.4.1 Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 358 000 til normalt vedlikehold.

4.4.2 Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

4.4.3 Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

4.4.4 Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse.

4.4.5 Lån

HØUT har lån i Handelsbanken.

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

4.4.6 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN TERRASSE

ORG.NR. 871 525 862, KUNDENR. 1215

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 132 680	4 147 154	4 147 000	4 488 000
Andre inntekter		0	8 389	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 132 680	4 155 543	4 147 000	4 488 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-6 773	-6 863	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-104 190	-100 960	-104 000	-109 000
Konsulenthonorar	6	-431 910	-452 909	-225 000	-200 000
Drift og vedlikehold	7	-90 579	-277 281	-358 000	-358 000
Forsikringer		-725 900	-606 966	-650 000	-798 000
Kommunale avgifter	8	-521 894	-435 818	-533 100	-642 000
Energi/fyring	9	-660 777	-388 810	-495 000	-705 000
TV-anlegg/bredbånd		-199 202	-179 891	-186 000	-206 000
Andre driftskostnader	10	-779 329	-756 104	-744 700	-807 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 600 424	-3 285 472	-3 382 670	-3 912 570
DRIFTSRESULTAT		532 256	870 071	764 330	575 430
FINANSINNTEKTER-/KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	83 128	76 341	0	90 000
Finanskostnader	12	-367 452	-286 686	-273 000	-390 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-284 324	-210 345	-273 000	-300 000
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		247 932	659 726	491 330	275 430
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		247 932	659 726		

HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN TERRASSE

ORG.NR. 871 525 862, KUNDENR. 1215



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer, restanse felleskosstnader		33 953	13 987
Forskuddsbetalte kostnader		228 096	186 242
Andre kortsiktige fordringer		0	10 000
Driftskonto OBOS-banken		2 993 253	3 171 215
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	729 006
Sparekonto OBOS-banken		735 110	0
SUM OMLØPSMIDLER		3 990 412	4 110 450
SUM EIENDELER		3 990 412	4 110 450
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-4 483 683	-4 731 615
SUM EGENKAPITAL		-4 483 683	-4 731 615
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 266 262	8 642 729
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 266 262	8 642 729
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 437	77 453
Leverandørgjeld		52 690	54 658
Påløpte renter		0	25 717
Påløpte avdrag		0	32 310
Annen kortsiktig gjeld	15	110 706	9 198
SUM KORTSIKTIG GJELD		207 833	199 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 990 412	4 110 450
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2023

Styret i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

Per Morten Alvenes /s/

Øyvind Hamre Hanssen/s/ Michal Rachel Suissa/s/



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	3 212 713
Husleie ØUT 53	178 056
Lånekostnader	741 911
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 132 680

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 773.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-147 156
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 154
Selvaag Prosjekt og Norwegian Engineers as	-262 600
SUM KONSULENTHONORAR	-431 910

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 413
Drift/vedlikehold elektro	-30 283
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 000
Drift/vedlikehold alarmanlegg	-13 988
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 490
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 946
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 459
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-90 579

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-317 199
Feieavgift	-11 543
Renovasjonsavgift	-193 152
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-521 894



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-660 777
SUM ENERGI / FYRING	-660 777

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 822
Container	-28 261
Vaktmestertjenester	-728 735
Andre fremmede tjenester	-1 214
Trykksaker	-9 981
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 151
Andre kontorkostnader	-2 176
Bank- og kortgebyr	-2 989
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-779 329

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 916
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 104
Renter bank	14
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	281
Andre renteinntekter	71 813
SUM FINANSINNTEKTER	83 128

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-367 452
SUM FINANSKOSTNADER	-367 452

NOTE: 13

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.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

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: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,7 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	1 325 023
Nedbetalt i år	408 777
Forfalte ikke betalte renter 31.12.	-62
	-8 266 262
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 266 262

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-110 706
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-110 706



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

5 Revisjonsberetning



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 399 987 NVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Huseierforeningen Øvre Ullem Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Huseierforeningen Øvre Ullem Terrasse som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskaps finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskaps ledelse i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 selskaps 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 selskaps ledelse eller 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skapssis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

2



- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utfører 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 uttalelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av interne kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utføre revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskaps interne kontroll.
- evaluerer 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 selskaps evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 rettvisende bilde.

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

Bodo, 3. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Huseierforeningen Øvre Ulham Terrasse 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Periode: 03.05.2023 10:47:53 (UTC) ID: 46775430627-66058-14247



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

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."

Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-8998-4 145 280 1

IF: 178.74.000.000

2023-05-03 08:50:02 UTC



Penneo Dokumentnummer: 6252515493, DocID:51420627-FF05F-34.Dat

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle digitale signaturdata i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er list 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-signature service spenneo@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/validator>



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

6 Saker til beslutning

6.1 Forslag fra styret

6.1.1 Årsregnskap og Balanse 2022

Styrets forslag til vedtak: Anbefales vedtatt

6.1.2 Årsrapport 2022

Styrets forslag til vedtak: Anbefales vedtatt

6.1.3 Budsjett 2023

Styrets forslag til vedtak: Anbefales vedtatt

6.1.4 Godtgjørelse til styret

Styrets forslag til vedtak: Anbefales vedtatt

6.1.5 Nedbetaling av sameiets lån

Styrets innstilling:

Styret foreslår å bruke kapitalinnhenting for nedbetaling av lånet på ca. kr 8,2 mill. som er svært kostbart med dagens rentenivå. Den enkelte beboer vil oppnå bedre betingelser enn sameiet.

Etableringskostnader for nærværende avtale utgjør pt. kr 25.000,- inkl mva. I tillegg vil det påløpe et administrasjonsgebyr på 10% av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6.600,- og maksimum kr 15.840,- inkl mva, pr seksjon. Den enkelte eier betaler et engangsgebyr på kr 1.875 for å opprette avtalen for å ha muligheten til å nedbetale. Hvis det er interesse, kan styret gi konkrete tall per leilighet.

Styrets forslag til vedtak: Anbefales vedtatt

6.2 Innkomne forslag

6.2.1 Forslag vedr. parkeringssituasjonen på øvre plan og i vei til B- og C-blokkene (ØUT88)

Forslag fra Erik Skolem, ØUT88

Begrunnelse for forslaget:

Veien fra øvre gjesteparkeringsområde til B- og C-blokkene er eneste bilvei inn til disse husene. Veien er adkomstvei for sykebler og brannbiler, og dessuten rømningsvei. Veien er nesten daglig sperret av parkerte biler i lange perioder.

Mye av årsaken tror jeg er at gjesteparkeringsplassen svært ofte er full. Parkeringsplassen har 12 plasser. 18 leiligheter "sogner" til dette området.

Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

En rekke biler står parkert her på nesten permanent basis: noen står der hele tiden og noen står der hver dag. Jeg mener det er forståelig og akseptabelt at man har behov for å parkere på gjesteparkeringsplassen fra tid til annen, men har man behov for å parkere hele tiden/svært ofte, og ikke ønsker/kan bruke egen garasjeplass, bør dette løses på annet vis enn å belaste fellesarealet.

I tillegg til at det ofte ikke er plass til gjester, fører beboerparkeringen til at håndverkere som skal arbeide i leilighetene ikke får plass, og derfor parkerer utenfor oppmerkede områder. Dette skjer nesten daglig, noe som fører til at veien inn til B- og C-blokkene sperres.

Dette har potensiale til å føre til betydelig skade, f.eks. ved brann eller behov for sykebil.

I tillegg til dette er det ofte et problem knyttet til hensatte el-sparkesykler i samme vei. Dette kan unngås ved å etablere et område på gjesteparkeringsplassen forbeholdt to-hjulinger, og forby parkering i veien.

Det er sikkert mange måter å løse disse problemene på, alt fra oppsetting av forbudsskilt til å inngå en avtale med et parkeringsselskap, kanskje i kombinasjon med å sette opp parkometre på gjesteparkeringsplassen med f.eks. tre timers gratis parkeringstid.

Solems forslag til vedtak:

Styret skal utrede mulige løsninger, for å sikre at

- beboere ikke bruker den øvre gjesteparkeringen til annet enn korte ærend (mindre enn f.eks. tre timer)
- parkering i veien inn til B- og C-blokkene unngås (korte stopp, f.eks. inntil en time, tillatt)

Styrets innstilling:

Forslaget foreslås vedtatt.

6.2.2 Forslag om byggfaglig rådgiver (ØUT54, ØUT76, ØUT88)

Forslag til vedtak fra Gunnar Hauland, Lise Siverts og Else Marie Merckoll:

Styret pålegges å engasjere en ekstern uavhengig byggfaglig rådgiver som skal bistå Huseierforeningen med byggfaglig beslutningsgrunnlag. Det avtales et omfang som minimum skal inkludere:

- i. en gjennomgang av eksisterende byggfaglig informasjon om vann/fukt i terrassene/etasjeskillene (rapporter / målinger / vurderinger fra forsikringsselskap)
- ii. ved behov: supplerende undersøkelser for å fastslå dagens status og
- iii. utarbeidelse av et notat om behovet for å utføre nødvendig vedlikehold. Rådgiveren skal bistå i valg av løsninger og gi råd om valg av entreprenør. Rådgiveren bør fungere som sameiets prosjektleder.

I tillegg (uavhengig av terrassesaken) skal rådgiveren utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan som forelegges årsmøtene.

Styrets innstilling:

Styret påbegynte dette arbeidet etter vedtak fra årsmøtet, 15.6.2022, og kan ikke se at dette forslaget avviker fra den forrige beslutningen fra årsmøtet. Styret ser derfor ingen grunn til å stemme på dette på nytt.

Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

6.2.3 Forslag til definisjon og forståelse av begrepet terrasser (ØUT39)

Forslag fra Ida Melbye-Larsen, ØUT39

Styret har, i utsendt materiale, beskrevet at de mener terrasse-prosjektet er den enkeltes ansvar, ikke fellesskapets, fordi den enkelte huseier har bruksrett til sin terrasse. De henviser til våre vedtekter og mener disse bekrefter dette.

5.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, som bl. annet lyder "Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke ihht pkt 2. Heller, trelemmer, skifer eller fliser på terrassen og 3. Rensing og vedlikehold av sluk på terrasser, bad og kjøkken.

Videre står det i vedtektene pkt.2 **Eiendommen ... Til fellesarealene hører hele bygningskroppen med etasjeskillere i betong og isolasjon, vegger, trapper, 2. Avløpsrørene fra slukene på terrassene og fra slukene på badene og kjøkkenet i bruksenheten.**

Våre terrasser har to funksjoner. De er terrasser for leiligheten som huseier har enerett på, og de er tak i underliggende leilighet. Terrassene er bygget opp med:

1. Betong, som del av bygningskroppen og etasjeskiller – del av fellesarealet
2. Isolasjon og membraner – del av fellesarealet
3. topplag med treverk, fliser, skifer o.l. – huseier sitt vedlikeholdsansvar

I tillegg er det sluk på terrassen der avløpsrørene ikke er rehabilitert i rør-prosjektet da disse skulle rehabiliteres i sammenheng med terrassene. Disse rørene er i like dårlig forfatning som rørene innvendig i leilighetene var. Dette var inkludert i fremlagte terrasseprosjekt.

Det står også i vedtektene pkt. 5 at ved fremtidig skifte av membran på terrassen erstatter ikke sameiet heller, skifer, fliser eller trebelegg, men et standard belegg som sameiet forestår. Andre valg må sameier selv bekoste.

Ut ifra det ovenstående er det klart at terrassene er en felleskostnad og ikke den enkeltes ansvar, ut over eget belegg og rensing av sluk.

Forslag til vedtak fra Ida Melbye-Larsen:

Basert på vedtektene fremgår det klart at terrassene inngår i felleskostnader, selv om den enkelte huseier har enerett på bruk av terrassen og har rett og ansvar for øverste dekke på sin terrasse.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg bak denne forståelsen av vedtektene.

6.2.4 Forslag: Etterrettelighet, faktabasert, helhetlig og nøytral styreinformasjon (ØUT39)

Forslag fra Ida Melbye-Larsen, ØUT39

Styret har gjennom året sendt ut informasjon til huseiere. Dette har vært ulike oppdateringer på løpende saker. Det er viktig at huseiere får denne informasjonen, og holdes orientert om utvikling på sakene.

Samtidig så oppleves mye av informasjonen som "farget" av meninger, basert delvis på skjønn, delvis mangelfull osv. Noen eksempler følger under. Som husiere må vi kunne forvente å få korrekt, faktabasert, fullstendig, etterrettelig informasjon som er skrevet nøytralt og ikke "farget".

- Huseiere ble informert om at Håvard Bell hadde trukket seg fra styret pga arbeidsbelastning, og at vi måtte gjennomføre suppleringsvalg, med svært kort frist i aug./sept. *Realiteten, som beskrevet i egen mail fra Bell, er at han meddelte styret at 3 personer er for få i forhold til det krevende arbeidet som står foran styret fremover. Han trakk seg allerede 4. juli for at nyvalg skulle kunne arrangeres, og kapasiteten kunne økes til 5 tillitsvalgte. Han ville gjerne fortsette dersom styret fikk 5 medlemmer. Ble vi huseiere ufullstendig informert?*
- I notat fra styret "om status og fremdrift i terrassesaken" blir vi, under komplikasjoner, meddelt at forrige styre antok etter sigende at samtlige med 215m2 ville stemme for prosjektet da anvendelse av eierseksjonsloven ville være svært fordelaktig for disse. Rykter og spekulasjoner.

Hvor er relevans i forhold til fremdrift av terrassesaken?

Er det bare ment for å så tvil om motivasjon?

- I notat fra styret "om status og fremdrift i terrassesaken" blir vi informert om at *Dagens styre har kartlagt de fleste terrasser og majoriteten fungerer uten lekkasjer.* Samtidig har alle huseiere fått oversendt detaljert og dokumentert informasjon som viser fukt i nesten alle terrasser også ytterligere dokumentert fra Sintef og Norconsult, sendt ut ved forige årsmøte. Hvilken informasjon skal vi stole på? Har styret basert seg bare på egen-rapporteringen eller har de også satt seg inn i alle de ulike ekspert-rapportene som er utarbeidet?
- I notat fra styret "om status og fremdrift i terrassesaken" blir vi forklart at *ved fuktmålinger ble det kuttet i membranen for å måle underlaget og med det ble membranen punktert. Om kuttene ble forsegleet kjenner vi ikke til.* Det er uvisst hvor denne informasjonen kommer fra, og det virker skremmende. Det oppleves svært uprofesjonelt. Selv vet jeg at det ikke ble kuttet i membranen for å måle fukt hos oss. Er denne informasjonen sann? Om den skulle være det, skulle ikke det da tilsi et ytterligere fokus på alle terrasser dersom alle membraner er punktert?
- I notat fra styret "om status og fremdrift i terrassesaken" blir vi fortalt i prosa *hvordan Olav Selvaag selv valgte ut kjøpere med god økonomi og samfunnsanselse der kostnader ikke hadde betydning – som en del av situasjonsbeskrivelsen.* Hvordan er dette relevant i forhold til situasjonen? Hva burde være relevant for å beskrive situasjonen?
- I notat fra styret "om status og fremdrift i terrassesaken" blir vi fortalt at tilbudet fra Selvaag hadde en forskjell i pris på samme terrassestørrelse på mer enn 1 mnok ved bruk av eierbrøken. Tilbudet fra Selvaag var på 54,7 Mnok. Med 54 leiligheter, dog av ulik størrelse, er det rett og slett et umulig

Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

regnestykke å få dette til å bli over 1 mnok i differense. Dette bekrefter også vedlegget med oversikt over fordeling av kostadene sendt fra forrige styre.

Dette er kun noen nærliggende eksempler på "farget" av meninger, basert delvis på skjønn og delvis mangelfull, og tidvis helt feil.

Sameierene må kunne ha forventinger om større profesjonalitet gjennom etterrettelig, faktabasert, helhetlig og nøytral informasjon fra et styre.

Når styret sender ut en redegjørelse for terrassesaken, som det har vært jobbet med av flere styrer, over mange år (ca 7 år), bør man kunne forvente at styret bygger videre på tilegnet kunnskap, klart viser til ny kunnskap og setter dette i sammenheng.

Huseier må kunne ha en trygghet for at de får et helhetlig informasjonsbilde i saker som blir presentert og at styret har tilegnet seg historikk, fakta, bredde i underlag i tillegg til eget arbeid.

Forslag til vedtak fra Ida Melbye-Larsen:

Styret skal fremlegge informasjon i nøytral form og presentere god skriftlig informasjon til huseie. I dette skal man etterstebe at denne er etterrettelig, faktabasert, korrekt og helhetlig.

Styrets innstilling:

Styret tar forslaget til etterretning.

6.2.5 Forslag vedr. lovmessig innkalling (ØUT39)

Forslag fra Ida Melbye-Larsen, ØUT39

I forbindelse med digitalt ekstraordinært digitalt møte 29 aug – 1 sept ble det, fra en rekke sameiere, stilt spørsmål ved lovligheten av innkallingen og at teknisk løsning ikke fungerte for flere. Problemene ble varslet fra flere sameiere uten at styret tok disse til etterretning.

Problemstillinger:

1. Seksjonseiere kan kreve fysisk møte. Flere seksjonseiere ba om dette. Styret opplyste ikke om denne muligheten og det var ingen mulighet til å be om dette på den digitale plattformen. Styret har ikke fremlagt tall i forhold til hvor mange som ba om fysisk møte, selv om dette er etterspurt.
2. Styret har ansvar for å sørge for forsvarlig gjennomføring, og at systemene sikrer at deltakelse og stemmegiving kan kontrolleres betryggende. Styret fikk tilbakemeldinger om at det var tekniske feil, at huseiere ikke fikk stemt, at det var mangler ved stemme-muligheter osv. I tillegg gjorde styret ytterligere kontroll vanskelig ved at det også ble tillatt å levere stemmer direkte til dem på papir.

Med dette som bakteppe kan man vurdere riktigheten i tallene som kommer fram ved avstemningen. Styret har ikke forklart hvordan blanke stemmer fremkommer i optellingen når dette ikke var et mulig valg. Det var heller ikke mulig å stemme mot de kandidatene som ble fremsatt. Styret har ikke gitt informasjon om hvor mange av de 42 stemmeberettigede som faktisk stemte for.

Det må forventes at et styre i et sameie lytter til sine huseiere.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

Forslag til vedtak fra Ida Melbye-Larsen:

Digitale løsninger gjør at flere huseiere kan delta uavhengig av hvor de fysisk er. Samtidig må vi ha trygghet i at resultatene er riktig.

Ved digitale møter og avstemminger fremover

1. Når det kommer klare tilbakemeldinger fra flere huseiere på tekniske problemer, mangelfull stemmemulighet etc. skal styret være lydhøre og enten rette opp digital løsning eller innkalle til fysisk møte.
2. Det skal alltid presenteres en mulighet til å kreve fysisk møte
3. Det skal være mulig å stemme mot en innstilling
4. Når det stilles konkrete spørsmål til styret i forhold til opptelling av stemmer etc. skal styret besvare dette til alle huseiere som del av sin opplysningsplikt. Dette for å bidra til åpenhet og transparensen.

Styrets innstilling:

Styret tar forslaget til etterretning.

6.3 Valg av tillitsvalgte

6.3.1 Valgkomitéens innstillinger

Dagens valgkomite består av følgende tre personer:

Kåre J. Grøtta, ØUT 30

Øistein Grevskott Larsen, ØUT 39

Rune Klemetsen, ØUT 58

I tillegg til disse var opprinnelig Eirik Valen Gudmundsen medlem av valgkomiteen, men han flyttet fra sameiet i vinter.

Innstillingen fra valgkomiteen er sendt bare av Øistein Grevskott Larsen og Rune Klemetsen. Disse representerer flertallet i Valgkomiteen og foreslår følgende:

- A. Som styreleder for ett år (2023 - 2024) foreslås: Rune Klemetsen, ØUT 58
- B. Som styremedlem 1 for ett år (2023 - 2024) foreslås: Per Morten Alvenes, ØUT 55
Som styremedlem 2 for ett år (2023 - 2024) foreslås: Øyvind Hamre Hanssen, ØUT 32
Som styremedlem 3 for ett år (2023 - 2024) foreslås: Henning Tunslie, ØUT 36
Som styremedlem 4 for ett år (2023 - 2024) foreslås: Ida Melbye-Larsen, ØUT 39
- C. Som varamedlem 1 for ett år (2023 - 2024) foreslås: Hedda Heyerdahl, ØUT 38
Som varamedlem 2 for ett år (2023 - 2024) foreslås: Gunnar Martin Kjenner, ØUT 43
- D. Som valgkomite for ett år (2023 - 2024) foreslås:
 - a. Peter Michael Steckmest, ØUT 41
 - b. Øistein Larsen, ØUT 39
 - c. Ingunn Tidemann, ØUT 58



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

Flertallet i valgkomiteen vil gi sin redegjørelse for disse forslagene på årsmøtet.

Siden valgkomiteen ikke var enstemmig foreligger det også et forslag til tillitsvalgte fra mindretallet i valgkomiteen, representert ved Kåre J. Grøtta:

- A. Som styreleder for 2 år (2023-2025) foreslås: Per Morten Alvenes, ØUT 55

- B. Som styremedlem 1 for ett år (2023 - 2024) foreslås: Øyvind Hamre Hanssen, ØUT 32
Som styremedlem 2 for ett år (2023 - 2024) foreslås: Michal Rachel Suissa, ØUT 51
Som styremedlem 3 for ett år (2023 - 2024) foreslås: Richard Wangsmo, ØUT 57
Som styremedlem 4 for ett år (2023 - 2024) foreslås: Henning Tunslie, ØUT 36

- C. Som varamedlem 1 for ett år (2023 - 2024) foreslås: Gunnar Martin Kjenner, ØUT 43
Som varamedlem 2 for ett år (2023 - 2024) foreslås: Hedda Heyerdahl, ØUT 38
Som varamedlem 3 for ett år (2023 - 2024) foreslås Peter Michael Steckmest, ØUT 41

- D. Som valgkomite for ett år (2023 - 2024) foreslås:
 - a. Kåre J. Grøtta, ØUT 30
 - b. Tuula Annikki Raasakka, ØUT 63
 - c. Victor Tasca, ØUT 73

Mindretallet i valgkomiteen vil gi sin redegjørelse for disse forslagene på årsmøtet.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at årsmøtet stemmer over de to forslagene som er framstilt av henholdsvis flertallet og mindretallet i valgkomiteen.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

7 Annen informasjon om sameiet

7.1 Generelle opplysninger

Huseierforeningen består av 54 eierseksjoner og en vaktmesterleilighet som p.t. er utleid. 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. Tomten er festet av Stiftelsen Karibu og administreres av Mallin AS og eiendommen har gårdsnr. 28, bruksnr. 647, 752 og 765.

Huseierne er organisert i en Huseierforening og fungerer i samsvar med bestemmelsene i eierseksjonsloven, selv om det ikke er formelt seksjonert, 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 bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Huseierforeningen følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Huseierforeningen har ingen ansatte.

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 finnes minst en røykvarsler i leiligheten, som kan høres fra soverommene samt 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 det inkludert rettshjelpsforsikring og styreansvarsforsikring.

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

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

7.2 Styrets arbeid

Styret har kontinuerlig kontakt både pr. e-post, telefon og møter med og uten vaktmester til stede.

Huseiersaker behandles fortløpende og en del saker behandles på e-post. 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 e-post eller SMS. Styret setter pris på god beskrivelse av hva henvendelsen gjelder.

Retningslinjer for styrearbeid er nedfelt i våre vedtekter.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

7.3 Blokkansvarlig og kommunikasjon

Det ble besluttet av styret at hvert styremedlem blir blokkansvarlig for to blokker hver, slik at alle saker kan drøftes på styrets møter. Beboerne ble informert om dette.

De blokkansvarlige tar imot henvendelser som gjelder vårt regelverk og drift. Huseiere kan sende forespørsler til styret om saker de ønsker behandlet.

Blokkansvarlig		
E, F	A, B	C, D
Styreleder: Per Morten Alvenes pm@alvenes.no Mobil: 92061742	Styremedlem: Øyvind Hamre Hanssen hanoyv6@hotmail.com Mobil: 97098766	Styremedlem: Michal Rachel Suissa michi.suissa@gmail.com Mobil: 92293036

7.4 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.

Det er styret som prioriterer vaktmesters tid til ulike saker som oppstår.

	Tlf	E-post /web
Vaktmester John Sæthern	911 82 800	john@vaktmestercompagniet.no
Skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS	22 86 55 00	forsikring@obos.no
Web-side for huseierforeningen		www.ovreullern.no

7.5 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.

Styret disponerer huseierforeningens midler og huseiere kan ikke gjennomføre arbeider som forventes betalt av huseierforeningen, uten at dette er avtalt og vedtatt i styret i forkant. Alle arbeider på sameiets områder skal være vedtatt i styret i forkant av igangsettelse dersom disse finansieres av huseierforeningen.

7.6 Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. HØUT er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

7.7 Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 63454893. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger 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



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

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.

7.8 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.

7.9 Melding om 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, 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 fukt og vann.

7.10 Vaktmestertjenesten

Huseierforeningen har en avtale med Vaktmesterkompaniet AS (<https://www.vk.no/>, tlf.: 23172200) om vaktmestertjenesten. Tjenesten utføres i henhold til vaktmesterinstruks som er vedlagt årsmøteinnkallelsen som eget dokument.

Styret har også i 2019 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 tilgjengelig, som kjenner våre tekniske anlegg godt, og som kan avhjelpe akutte mangler når de inntreffer.

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.

Vaktmester John Sætren ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesteren kontaktes best på SMS med beskrivelse av hvorfor man har behov for vaktmesteren. Vaktmester ringer tilbake snarest mulig

Vaktmester jobber på kontrakt med huseierforeningen, ikke for den enkelte huseier. Skader skal rapporteres til styret først. Vaktmester må prioritere sine oppgaver for huseierforeningen og besvarer derfor ikke alle enkelthenvendelser fra huseiere. Det er styret som prioriterer oppgaver sammen med vaktmester.

Styret har gjennom året vurdert vår vaktmesteravtale opp mot andre alternativer og kommet fram til at vi har en god avtale slik det framstår i dag med en vaktmester som har vært i sameiet i flere år, og med inngående kompetanse om våre bygninger.

7.11 Søppelhåndtering, papir, hageavfall og container

Etter at kommunen igjen overtok ansvaret for søppelhåndteringen i 2018 har vi merket en bedring av rutiner og regulariteten har blitt bedre.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

Vår oppsamling av hageavfall fungerer etter hensikten. Det er et merket område på snuplassen innerst i Øvre Ullern Terrasse der hageavfall skal settes. Vaktmester sørger for bortkjøring.

Søppelhåndteringen gjennomføres av vaktmester som henter søppel i kassene 2 ganger pr. uke. Søppelet hentes så av Oslo Kommune. Huseierforeningen faller inn under normale regler for søppelsortering og vi oppfordrer alle beboere til å bruke lilla og grønne poser slik at vi alle bidrar til miljømessig kildesortering.

Papp/papir legges i egne søppeldunker som er merket for dette. Styret minner om at pappesker brettes ut før dette kastes, slik at plassen i søppelbeholderne utnyttes. Det er kun papp og papir som skal i papirinnsamlingen, ingen plastposer. 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 noe ulikt og det er derfor vanskelig for vaktmester helt presist å vite når dunker må settes fram. Tidvis blir derfor dunkene stående framme på snuplassen ved F-blokken i noe tid. Konsekvensen ved ikke å sette fram i tide er at søppel ikke blir hentet.

Hageavfall inkluderer ikke plastpottar, keramiske pottar etc. Igjen medfører dette ekstraoppgaver 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.

Styret ser også at det bygges opp en haug med hageavfall i skogkanten ved oversiden av C-blokken og nedenfor D-blokken. Vi ber huseiere om å benytte tjenesten vi har med vaktmester, og bringe dette avfallet til oppmerket plass istedenfor å forsøple i skogkanten.

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.

7.12 Ventilasjon

Huseierforeningen har inngått ny vedlikeholdsavtale med ventilasjonsfirma Blikra og Søderholm AS. Vi mener dette skal gi en bedre oppfølging. Styret jobber med å se på riktig balansering av avtrekk for peis og for ventilasjon. Styret er oppmerksom på at noen enheter har dårlig trekk, mens andre har voldsom trekk. Spesielt blokk B og C har rapportert om utfordringer. Dette jobber styret med sammen med vaktmester og nytt ventilasjonsfirma.

7.13 Kabel-TV og internett

Telia er Huseierforeningens leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller deres hjemmeside www.telia.no.

7.14 Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

7.15 Ombygging/ utvidelse av leilighet

På grunn av erfaringer med lekkasjer som kan skade armert betong og inngrep i bærevegger som kan svekke bygningenes konstruksjoner, er styret opptatt av sikkerheten med henblikk på å søke å unngå eller begrense at svakheter i konstruksjonene skal oppstå. Styret fører en restriktiv praksis og etterspør godkjenning 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 eierskiftedokumentene.

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

7.16 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.

7.17 Beboerliste

Det er laget en helt frivillig beboerliste for huseierne med navn, e-post og tlf. 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 michi.suissa@gmail.com dersom du har endringer eller ønsker å bli oppført på listen.

7.18 Tidligere større vedlikehold og rehabilitering i sameiet

Følgende prosjekter har blitt utført i sameiet siden ca. 1980.

Det ble besluttet på et tidlig tidspunkt at kontinuerlig vedlikehold av byggene skal utføres. I årenes løp har sameiet gjennomført større og mindre vedlikeholdsarbeid, utbedringer og oppgraderinger. I de siste 30 årene har sameiet investert betydelige summer for å oppgradere komplekset til dagens krav og standard.

Sameiet v/styret vurderer oppgraderingsbehovet kontinuerlig. Alle bygg blir kontinuerlig vedlikeholdt.

Tidligere styre har i sin tid innhentet en egen fagrapport på byggenes vedlikeholdsbehov, rør og elektrisk anlegg. Rapporten ble utarbeidet av A. L. Høier AS, Skien, i 2010. Denne ble benyttet i arbeidet og i forhold til prioriteringer. Rapporten har detaljerte forslag til vedlikehold av bebyggelsen, vann- og avløpsanleggene og felles elektrisk anlegg. Rapporten dannet grunnlag for vedlikeholdsplanen til tidligere styret.

Dagens styre jobber med en masterplan for terrassene, lekkasjer i bakrommene og for utbedring av grøntområdene.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

Prosjekt, år, kort beskrivelse	Kostnad / mil
2023?: Planlagt Varmekabler - Øvre, midtre nivå og nedre nivået Planen er å installere varmekabler: -Fra garasjen og så langs gangveien, til A blokken, videre langs gangveien mot B blokken -Nederst i A blokken fra trappene og så rundt hjørnet, og så et lite felt på den andre siden mot veien. -Noen meter nederst i D blokken fra trappene og så rundt hjørnet mot veien	?
2019: El- og hybrid bil lading - midtre nivå Prosjektet med å opprette ekstra kapasitet gjennom å hente mer strøm i transformator og ladepunkter for el- og hybrid biler på midtre nivå, ble gjennomført på budsjett ferdigstilt i desember 2018. Flesteparten av huseierne valgte enten å sikre seg grunnpakke eller også å investere i ladepunkt. Huseierforeningen har fått støtte til infrastruktur i Huseierforeningen Øvre Ullem Terrasse fra Oslo Kommune, i alt kr 54 775, i tråd med det som var forventet i prosjektet. Styret vil presisere at da alle på midtre nivå nå har fått tilbud om fullverdig ladeløsning er det ikke tillatt å lade i motorvarmer kontakter, eller fra ledning ut fra egen bolig. På nedre nivå vurderes muligheter for strømtilførsel for å kunne tilby lading i carportene, sannsynligvis gjennom kapasitet fra blokkens egen strømtilførsel. Betalt av garasjeeierne	
2018: El- og hybrid bil lading - øvre nivå På øvre nivå, ble prosjektet med lading ferdigstilt i oktober, og i alt 19 av 20 garasjeiere har blitt med på grunninvesteringene, også vel halvparten har allerede installert ladestasjon. Garasjeeierne har selv tatt hele kostnaden med installasjonen av strøm til øvre garasje og står for alt fremtidig vedlikehold, etter modell av hva som også er tilfelle med de automatiske garasjeportene i dag. Betalt av garasjeeierne	
Ca. 2000 og ca. 2016: Varmekabler - midtre nivå -Det ble montert varmekabler fra trappene til C blokken ned mot hjørnet. -Fra nederst i B blokken til veien, ca. 10 meter. -På gangveien i E blokken, fra ØUT57 ned til trappene ca. 2016: Det ble lagt varmekabler fra B blokken over veien mot blokk D, helt til trappene til blokk D.	?
2018: Rørfornyng Styret engasjerte, etter vedtak på årsmøtet i 2018, selskapet Proline som gjennomførte rørfornyng i alle blokkene, med selskapet Øivind Moen som teknisk konsulent.	~ 6
2015-2016: Selvaag pilotprosjekt i ØUT49 I det oversiktsarbeid som styret har utført nå viser det seg at pilotprosjektet som Selvaag utførte i nr. 49 i året 2015 har kostet sameiet kr 882.832,34 (faktura fra dato: 23.3.2016, se vedlegg 4). Med siste fakturaen fra Selvaag på kr 253.100 (faktura fra dato: 11.9.2022, se vedlegg 5), som sameiet fikk rett etter at det nye styre ble valgt, betyr det at pilotprosjektet kostet sameiet over kr 1 million, eksklusiv konsulent honorarer.	~ 1,1
2013: Helt nytt elektrisk anlegg inn til alle blokkene, utskifting av inngående strømkabler og tavler til alle blokkene i sameiet.	~ 3
2011: Nye membraner på alle sideterrasser	~ 1,2
2009: Installasjon av nytt ventilasjonsanlegg i alle blokkene	~ 2,3
2007: Installasjon av kabler for TV-anlegg og internettilknytning	~ 1
2004: Oppussing av fasader, mur og treverk. Utskifting av vinduer	~ 12
2000: Alle membraner skiftet ut på frontterrasser og i blomsterkasse	~ 5
1990-årene: Alle fasader malt og grøntareal oppgradert	~ 2
1980-årene: Membraner på terrassene reparert og alle fasader malt	~ 1
Totalt i ~ 40 år	~ 34



8 HMS-arbeid og HMS-dokumenter

8.1 Styrets arbeid med HMS

Styret har satt i gang arbeid med HMS i sameiet som er lovpålagt, og vil informere beboere fortløpende.

1. Styret har utarbeidet både en beredskapsplan ved brann og større ulykker i ØUT-sameiet og branninstruks som ble levert til vaktmesteren. Disse skal trykkes på plakater som skal stå på hver bygning i kjelleren nærmere døren.
2. Styret har lagt mye arbeid i skriving av en HMS-håndbok til sameiet, som skal deles ut når arbeidet er ferdig utført.
3. Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.
4. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.
5. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange

8.2 Brann og ulykker

Målsettinger for brannsikkerhetsarbeidet

Sameiet har som mål å forebygge uønskede hendelser, som medfører personskade eller skade på bygning, eller innbo og annet utstyr.

Alle seksjonseiere skal være kjent med sameiets brannsikkerhetsarbeid. De skal ha satt seg inn i gjeldende instruksjoner og ha kjennskap til bruk av boligens brannslukkeutstyr.

Alle seksjonseiere skal også være aktive i revidering av brannsikkerhetsarbeidet ved å komme med forslag til ønskede prosedyrer.

Sameiets vedlikehold må foregå slik at fare for uønskede hendelser begrenses mest mulig. Sameiet skal fremstå som ryddig og alle rømningsveier må holdes åpne for fremkommelighet.

Siden vi bor i terrasseleiligheter, har vi ikke noen felles oppgang i bygningene, hver leilighet har både ytterdør, skyvedør og utgangsdører fra leiligheten til terrasse. Disse må holdes frie og klare, i tilfelle man må rømme ved brann. Arealet foran inngangsdører og utgangsdører må være ryddet for gjenstander for at det skal være lett å komme seg raskt ut når det er nødvendig.

I kjellerne til alle bygningene er det kun en inngangsdør som MÅ holdes fri for gjenstander som sperrer, slik at inngang og utgang fra kjelleren kan skje raskt og uten hinder.

Styret har avtalt med vaktmester om å sette opp oppslag med beredskapsplan ved brann og større ulykker i ØUT-sameiets branninstruks på veggen i hver bygning innen sommer 2023.

Beredskap

Beredskapsplan for seksjonseiere revideres ved behov og deles ut årlig til alle seksjoner. Nye seksjonseiere mottar beredskapsplan ved innflytting. Beredskapsplanen skal også være lett tilgjengelig på internett.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

Seksjonseiere må selv underrette styret, og styret vil deretter forsøke å holde oversikt over leiligheter der det er behov for ekstra tilsyn eller hjelp ved brann og ulykker.

Styret holder oversikt over når sameiets felles brannslukkeutstyr skal kontrolleres eller skiftes ut, og minner om at seksjonseiere har et ansvar om å bytte batteri i røykvarslere i deres egne leiligheter.

Styrets arbeid etter brann og større ulykker

Styret/styremedlem som er tilgjengelig og mottar beskjed om brann eller ulykke, avtaler med eksternt firma om snarlig opprydning på/rundt området, samt påfylling av brannslukningsapparater som har vært i bruk.

Seksjonseieren melder umiddelbart fra til brannvesenet, politi og ambulanse, og venter på dem på et trygt sted. Telefonnumre finnes i branninstruksvedlegget, som er gitt i dette heftet nedenfor og som også vil bli hengt opp i alle kjellere på høyre side ved inngangen.

Hvis noen fra styret er til stede, må de møte opp ved møtestedet for å håndtere formelle ting og eventuelt media.

Styreleder skal umiddelbart melde fra om brann og andre ulykker til forsikringsselskapet.

Styret skal orientere om ulykken og følgene ved første styremøte etter ulykken.

Ved ulykker med katastrofale følger skal styreleder innkalle til ekstraordinært styremøte.

Verneutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontroll av utstyret. Dersom utstyret er defekt, er det seksjonseierens ansvar å få utstyret i stand umiddelbart.

Brannvernutstyr

Rømningsveier skal til enhver tid ha fri passasje.

Sameiet foretar årlig kontroll av felles brannslukningsapparat og minner seksjonseiere om å inspisere deres egne apparater og skifte batterier i røykvarslere.

Hver leilighet skal ha minst en røykvarsler. Hvis det begynner å brenne i et lukket rom, vil det ta lang tid før en røykvarsler utenfor rommet reagerer. Derfor bør det settes opp røykvarslere i alle lukkede rom, for eksempel på barnerom og andre soverom (gjærne seriekoblet).

Alle enheter bør ha et brannslukningsapparat plassert i nærheten av soverom.

Brannslukningsapparater må kontrolleres/testes årlig.

Førstehjelpsutstyr

Alle seksjonseiere er selv ansvarlig for at de har førstehjelpsutstyr tilgjengelig i egen seksjon.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

8.3 Beredskapsplan ved brann og branninstruks

Beredskapsplan ved brann og større ulykker i ØUT-sameie

Ta kopi av vedleggene nedenfor og oppbevar dem på et synlig og lett tilgjengelig sted i din leilighet/utleiedelen.

Branninstruksen skal også ligge tilgjengelig på sameiets nettside når den blir tatt i bruk:

<http://www.ovreullern.no/index.php>

Gjør deg kjent med:

1. Rømningsveier og nødutganger.
2. Hvor slukkeutstyr er plassert.
3. Hvordan slukkeutstyret skal brukes.
4. Sørg for at rømningsveier og nødutganger alltid er frie.

Varsle	Den som oppdager brann eller røyk skal umiddelbart varsle brannvesenet. Slå alarm og begynne å varsle beboerne.
Redde	Evakuere bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.
Slokke	Ved mindre branntilløp skal man prøve å slukke brannen med tilgjengelig slukkeutstyr.

Varsle rette instans umiddelbart

Instans	Tlf	Informasjon du må gi
Brann	110	Ditt navn
Politi	112	Din adresse
Ambulanse	113	Kort om hendelsen Hvor står du slik at de kan møte deg

Redde: Hjelp seksjonseiere som trenger det

- Har alle kommet seg ut ved brann?
- Vet du hvor mange som bor i hver leilighet?
- Er det leiligheter med seksjonseiere som trenger ekstra hjelp?
- Trenger noen livreddende førstehjelp?

Slukke: Begrens skadene

1. Start slukking hvis mulig.
2. Lukk dører og vinduer: Hvis brannen ikke blir slukket umiddelbart er det viktig å påse at dører til rommet hvor det brenner holdes lukket for å hindre spredning av ilden.
3. Varsle seksjonseiere i nærheten om eventuell evakuering.
4. Rydd plass til utrykningskjøretøyene.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

Møteplass ved brann

Oppmøtested: Ved parkeringsplassen oppe (for beboere i blokk A, B, C) og eller ved parkeringsplassen nede og mot Silurveien. (for beboere i blokk D, E, F). Sørg for at det er nok plass til utrykningskjøretøyer.

Sørg for at noen møter utrykningskjøretøyene så de ikke kjører feil.

Hold nysgjerrige unna for at hjelpepersonellet skal få gjort jobben sin.

Følg instruksjer gitt av hjelpepersonell.

Kontakt styret

Styret kan kontaktes på telefon, e-post, ved personlig henvendelse, via postkassen til den enkelte.

<i>Styreleder:</i>	<i>Styremedlem:</i>	<i>Styremedlem:</i>	<i>Vara styremedlem:</i>
Per Morten Alvenes	Øyvind Hamre Hanssen	Michal Rachel Suissa	Hedda Heyerdahl
pm@alvenes.no	hanoyv6@hotmail.com	michi.suissa@gmail.com	hedda@fwr.no
Mobil: 92061742	Mobil: 97098766	Mobil: 92293036	Mobil: 92492616



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

8.4 HMS-kontroll som utføres av hver seksjon i sameiet

Sjekkliste for seksjonseiere – brann

NB: Internkontrollskjemaet er seksjonseierens del av ansvaret for å gjennomføre lovpålagt HMS-kontroll i sameiet. Hver seksjonseier **SKAL** gjennomgå, krysse av. Er alt i orden, ta vare på skjemaene i din seksjonseierperm. Styret kan ta stikkprøver. Hver beboer har ansvar for å gjøre sitt for at ikke brann og andre ulykker oppstår. Har du en utleiedel må skjemaet fylles ut for hver den også.

Utføres innen 1. desember hvert år.

Navn:	
Adresse:	

Krav/Oppgave	Ja	Nei	Merknader
Kjenner du sameiets beredskapsplan og branninstruks?			
Kjenner husstandens medlemmer til hva de skal gjøre dersom det oppstår brann?			
Er du kjent med oppmøtested ved brann?			
Ved eventuell brann, trenger du assistanse for å rømme?			
Finnes det minst én røykvarsler i taket, og har du sjekket at den fungerer?			
Er røykvarslerne eldre enn 10 år?			
Skiftes batteri på røykvarslerne regelmessig?			
Er seksjonen din utstyrt med husbrannslange?			
Er husbrannslangen din formstabil og fastmontert?			
Har seksjonen din pulverapparat?			
Er håndslukkeutstyret vedlikeholdt og kontrollert? (se merking)			
Er seksjonen din utstyrt med komfyrvakt?			
Er rømningsveiene ryddet? Minst 2 rømningsveier pr. seksjon.			
Slår dørene i rømningsveiene ut?			
Kan du åpne rømningsveiene fra innsiden uten bruk av nøkkel?			
Er ildstedet ditt kontrollert/godkjent?			
Er det synlige feil/mangler på skorstein/ildstedet ditt?			
Oppbevarer du brannfarlig vare i leiligheten din? NB!! Propan skal ikke oppbevares i kjellerrom, men i spesial-skap.			
Har du gasspeis eller gassovner i din seksjon?			
Er gasspeis eller gassovner vedlikeholdt og kontrollert?			
For pulverapparat:			
Står måleren på grønt? Er splinten på plass?			
Vende apparatet minst en gang i året slik at det ikke klumper seg?			
Er det etterfylt ved bruk?			
Annet:			

Dato	Seksjonseiernes signatur
------	--------------------------



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

8.5 HMS-kontroll som utføres av sameiet

HMS-runde i sameiets fellesområder: Elektriske anlegg, ventilasjon, mm.

NB: Internkontrollskjemaet er seksjonseierens del av ansvaret for å gjennomføre lovpålagt HMS-kontroll i sameiet. Styre skal bruke skjema for så å registrere alle HMS punktene som ble gjennomgått, i OBOS styrerommet, under HMS.

Utføres innen 1. desember hvert år.

Navn:	
Adresse:	

Krav/Oppgave	Ja	Nei	Merknader
1. Elektriske anlegg i fellesarealer			
Er felles elektriske anlegg kontrollert i samtlige blokker A-F?			
Strøm i kjellerne			
Strøm i carportene			
Varmekabler i trappene			
Varmekabler ute			
Merknader			
2. Brannslukningsutstyr og brannberedskap i sameiet			
Vet beboerne i hver blokk A-F hvor dette utstyr befinner seg?			
Ble det foretatt en årlig kontroll av felles brannslukningsapparat			
Er batteriene i røykvarslere i fellesarealene skiftet?			
Hvilke brann slukningsutstyr har sameiet i hver blokk og nøyaktig hvor?			
Kan brannbiler nå alle leiligheter på hver side av blokkene A-F?			
Merknader			
Er veien til sameiets blokker lett tilgjengelige for brannbiler?			
Merknader			
3. Ventilasjonsanlegg			
Er ventilasjonsanlegget kontrollert i samtlige blokker A-F? Om det var noen feil, hvilke var det og når ble det rettet og av hvem? Hvor ligger dokumentasjon på dette i så tilfelle?			
4. Peisene:			
Når ble peisene sist kontrollert? Om det var noen feil hvilke var det og når ble det rettet og av hvem? Hvor ligger dokumentasjon på dette i så tilfelle?			



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

5. Gasspeiser, gassovner, gass i kjøkkenet:			
Har sameiet oversikt i hvilke leiligheter det brukes gass som varmekilde og eller til matlaging? Om det var noen feil som ble rapportert av beboerne, hvilke var det, når ble det rettet og av hvem? Hvor ligger dokumentasjon på dette i så tilfelle?			
6. Snømåking og isfjerning i bratte partier og trapper i sameiet:			
Har sameiet gode rutiner vedr broyting og stroing i vinter? Er det noen risiko knyttet til dette som bør rapporteres, forbedres??			
Om det var noen feil hvilke var det og når ble de rettet og av hvem? Hvor ligger dokumentasjon på dette i så tilfelle?			
7. Avfallssorteringen			
Fungerer avfallssorteringen i sameiet?			
Blir spesialavfall sortert, levert og behandlet etter avfallsforskriften?			
Merknader			
8. Radon-måling			
Blir Radon-nivåer målt regelmessige i sameiets seksjoner og fellesarealer?			
Når ble siste måling gjort?			
Merknader			
9. Støy			
Foregår det arbeider som fører til høye støy-nivåer?			
Brukes det verneutstyr?			
Merknader			
10. Legionella			
Har det vært registrert legionella utbrudd i sameiet?			
Hvis ja, hvor var dette og når ble det behandlet og av hvem? Hvor ligger dokumentasjon på dette i så tilfelle?			
11. Asbest			
Finnes det asbest i sameiet?			
Hvis ja, hvor og hva er sameiets plan for håndtering av asbest? Hvor ligger dokumentasjon på dette i så tilfelle?			
Dato		Seksjonseiernes signatur	



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

9 Vedlegg

9.1 Tilbud fra K. Apeland 11-6-2021

Dr. techn. Kjetil Arne Apeland AS Rådgivende ingeniører i byggeteknikk	A. Lindevegegate 5, 0196 Oslo Postboks 9522 St. Olavs Plass, 0220 Oslo	T +47 22 08 8150 E firma@k.apeland.no W www.apeland.no	Foretaksnummer NO 867 258 282 MVA
---	--	--	--------------------------------------

Øvre Ullern Terrasse
v/styret

Deres ref.: Lise Beate Siverts Vår ref.: 8600/eh-pl Dato: 11.06.2021

ØVRE ULLERN TERRASSE – REHABILITERING AV TERRASSER
PRISTILBUD PÅ TILBUDSSPESIFIKASJON, TILBUDSINNHEITING, KONTRAHERING OG BYGGELEDELSE

Nederrif følger pristilbud på arbeidsoppgaver som beskrevet i tilbudsinvitasjon for byggeteknisk rådgivning og byggeledelse i forbindelse med planlagt utbedring av terrasser i Øvre Ullern Terrasse. Tilbudet er basert på rapport fra Selvaag Prosjekt AS etter Pilotprosjekt (2015) uttært på ØUT 49 og Forslag til utbedringsstrategi fra Norconsult datert 20.04.2020.

Fase 1) Utarbeidelse av tilbudsmateriale
Vi tilbyr å utarbeide en byggeteknisk tilbudsbeskrivelse for planlagt rehabilitering av terrasser med grunnlag i henhold til NS 8407 (Alminnelige kontraktbestemmelser for totalentrepriser). I den tekniske delen vil poster basere seg på en funksjonsbeskrivelse, men også med mengder som beskrives med bakgrunn i beskrivelseskoder fra NS 3420 (beskrivelseskoder for bygge- og anleggsarbeider) for å få en mer presis tilbudsinnhentning. Løsninger vil i hovedsak basere seg på utbedringsstrategi fra Norconsult, samt preakseptable løsninger og detaljbladserien fra Sinterf Byggforsk.

Fase 1 tilbys utført og honorert etter medgått tid (basert på NS 8402) med en timesats på kr 1.280,- eks mva.
Erfaringsmessig bruker vi grovt anslått ca. 100 timer på denne fasen og at timer til prosjekteringsmøter, befaringer, avklaringer, referater, etc. kommer i tillegg, men da med forbehold. Arbeider som nevnt under generelle forbehold er ikke medtatt i erfaringstall og vårt tilbud.

I denne fasen anbefales engasjert en arkitekt til å evt. vurdere ny løsning for røkkverk, blomsterkasser, terrassegulv, etc.. De vil kunne bidra til at rehabiliteringen får en helhetlig og bra estetisk uttrykk. Arkitekt vil også kunne utarbeide tegninger som visualiserer ny løsning og komme med detaljtegninger.

Fase 2) Utsendelse, tilbudsbehandling, evaluering, anbefaling, oppklaringsmøter og kontrahering
Tilbudsdokumenter sendes ut til 4-5 på forhånd utvalgte entreprenører. Innkomne tilbud kontrolleres, sammenstilles og evalueres med en skriftlig innstilling til styret.

Etter at innkomne tilbud er evaluert, kan det være aktuelt å ha oppklaringsmøter med en eller flere av tilbyderne/entreprenørene. Når byggherre har gjort sin innstilling på entreprenør inngås det kontraktforhandlinger med valgt entreprenør og utarbeidelse av kontrakt.

Vi kan bistå med gjennomføringen av utsendelse, tilbudsbehandling, evaluering, oppklaringsmøter og kontrahering av entreprenør. Dette arbeidet vil i hovedsak bestå av nødvendig korrespondanse med entreprenør(er), befaring, møter, referatkriving og utarbeidelse av kontrakt. Da det er vanskelig å anslå

K. APELAND Side 1 av 3



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

Øvre Utem Terrasser – Fristilbud konsulent/tjenester – Rehabilitering av terrasser

Timeforbruket for dette arbeidet, fordi dette avhenger av de innkomne tilbud og hvor langt kontraktsforhandlingene går, ønsker vi i utgangspunktet ikke å gi noen estimat på dette arbeidet. Har byggherren behov for utarbeidelse av budsjett/budsjettkontroll kan vi tilby å gjøre dette også.

Fase 2 tilbys utført og honorert etter medgått tid (basert på NS 8402) med en timesats på kr 1.280,- eks mva.

Fase 3) Byggeledelse i/hht til en NS 8407 kontrakt med entreprenør

Under gjennomføringen av rehabiliteringsarbeidene anbefaler vi byggherren å engasjere en profesjonell byggeleder til å følge opp arbeidene. Vi kan tilby byggeledelse dersom byggherren ønsker det etter nærmere avtale.

Byggeledelse kan omfatte følgende aktiviteter/arbeider:

- Følge opp totalentreprenøren i forhold til NS 8407.
- Behandling av aktuell/nødvendig korrespondanse.
- Delta i aktuelle møter etter henstilling fra byggherre/entreprenør.
- Kontrollere fakturaer fra totalentreprenøren med attesting av fakturaer og sluttoppgjør.
- Koordinere og informere alle parter i byggeprosessen på grunnlag av byggherrens interesser med sikte på å unngå konflikter og sikre god kommunikasjon i prosjektet.
- Rekvirere endrings-/tilleggsarbeider i forbindelse med arbeidene m/vurdering av fremdriftskonsekvens.
- Ledes og referere kontrollbefaringer, ferdigbefaringer og overtakelser.
- Gjennomgå totalentreprenørens kontroll-/kvalitetssikringsopplegg, samt foreta egne stillingsprøvekontroller av teknisk og håndverksmessig utførelse, materialer og komponenter i henhold til krav og forutsetninger i kontrakt.
- Påpeke feil og mangler samt kanalisere eventuelle klager fra byggherre/styre/beboere til entreprenøren.
- Påse at byggherrens forpliktelser overfor totalentreprenøren blir fulgt samt koordinere og informere alle aktuelle parter i byggeprosessen.
- Utarbeide SHA plan (Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø), fungere som SHA-koordinator(KU) for byggherren overfor totalentreprenøren.

I henhold til NS 8407(pkt 4.2) skal entreprenøren lede og referere byggherremøter. Vi anbefaler at byggherrens representant/byggeleder leder og refererer byggherremøter som holdes hver 14. dag.

Byggeledelse tilbys utført og honorert etter medgått tid basert på NS 8403. Erfaringsmessig bruker vi 60 – 100 timer pr. måned til byggeledelse (kun grovt stipulert og med forbehold, spesielt avhengig av entreprenør). Vår timatesats er for tiden kr 1.280,- eks mva.

Bygge-/prosjektledelse – Utvidet.

Vi har lang og stor erfaring med prosjekter av denne type hvor vi følger opp prosjektet fra A til Å for borettslag og sameier. Vi tilbyr også bygge-/prosjektledelse med en mer detaljert oppfølging/styring f.eks. basert på bakgrunn av en entreprenør-kontrakt NS 8406(hovedentrepriis). Her nevnes f.eks. utarbeidelse av detaljerte byggemøterreferater (tilpasset styrer i borettslag/sameier), kontroll og oppfølging av del fakturaer m/attesting – budsjetter, kontroll/kvalitetssikring og oppfølging av betongreparasjoner, ferdigbefaringer (for stillaser går ned) med referater, beboerinfo/informasjonsmøter, håndtering av beboerhenvendelser(eposter/df), endringsarbeider tilpasset rehabiliteringen, avvik og annet som indirekte er relatert til rehabiliteringen.

K. APELAND

Side 2 av 3



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

Ørn Ullern Terrasse – Fristilbud konsulentgjensvar – Rehabilitering av terrasser

Generelle forbehold:

Generelt er stipulert tidsforbruk basert på forespørsel og ytelser som bedt om fra styret og en NS 8407 kontrakt med entreprenøren. I tillegg tas det forbehold om at arbeidene ikke utløser søknadspliktige arbeider, prosjektering, arkitektarbeider, statiske analyser, brannvermvurderinger/tiltak, miljøsanering/avfallsplaner, geotekniske-/elektriske-/VVS arbeider og det tas generelt et forbehold mhp skjulte feil og mangler(også ved gjennomførte undersøkelser/konklusjoner/vurderinger).

Generelt tas det forbehold om f.eks. konkurrs, manglende interesse ved tilbudsinnhenting-ny utsendelse, avvik/feil/ mangel ved konstruksjonen, Corona/sykdom, etc. Anslåtte budsjett tall vil kunne avvike ved uforutsette forhold, mer arbeid enn spesifisert og vil måtte evt. da justeres etter nærmere avtale med styret.

Referanser:

Se generelt:
www.kapeland.no

Relevante større referanseprosjekter iht forespørsel:

Generalfonden Boligsamlet:

Rehabilitering av terrasser og balkonger på 8 Selvaag blokker med 225 leiligheter. Utbedring av teglrasader på gavler. Ferdigstilt rett før jul 2020.
Kontaktperson: styreleder Jan E. Dietrichson – Mobil nr. 911 88 170.

Nordsøter Borettslag:

Rehabilitering av terrasser og balkonger på 6 blokker med ca. 200 leiligheter. Legging av nye membraner. Ferdigstilt 2014.
Kontaktperson: Tidligere styreleder Mai Dalen, Mob.nr. 900 55 390.


Oppdragsbetingelser og fremdrift

Vedlagte oppdragsbetingelser for Dr.techn. Kristoffer Apeland AS vil gjelde for oppdragene. Vårt pristilbud gjelder 2 mnd. fra dags dato. Oppstart og fremdrift for oppdraget etter nærmere avtale. Vi har kapasitet til å ha en hurtig igangsettelse om ønskelig, men med forbehold mhp ferieavvikling i ferietiden.

Vi takker for henvendelsen og håper at vårt tilbud er av interesse.

Med vennlig hilsen
Dr.techn. Kristoffer Apeland AS


Petter Lahlum

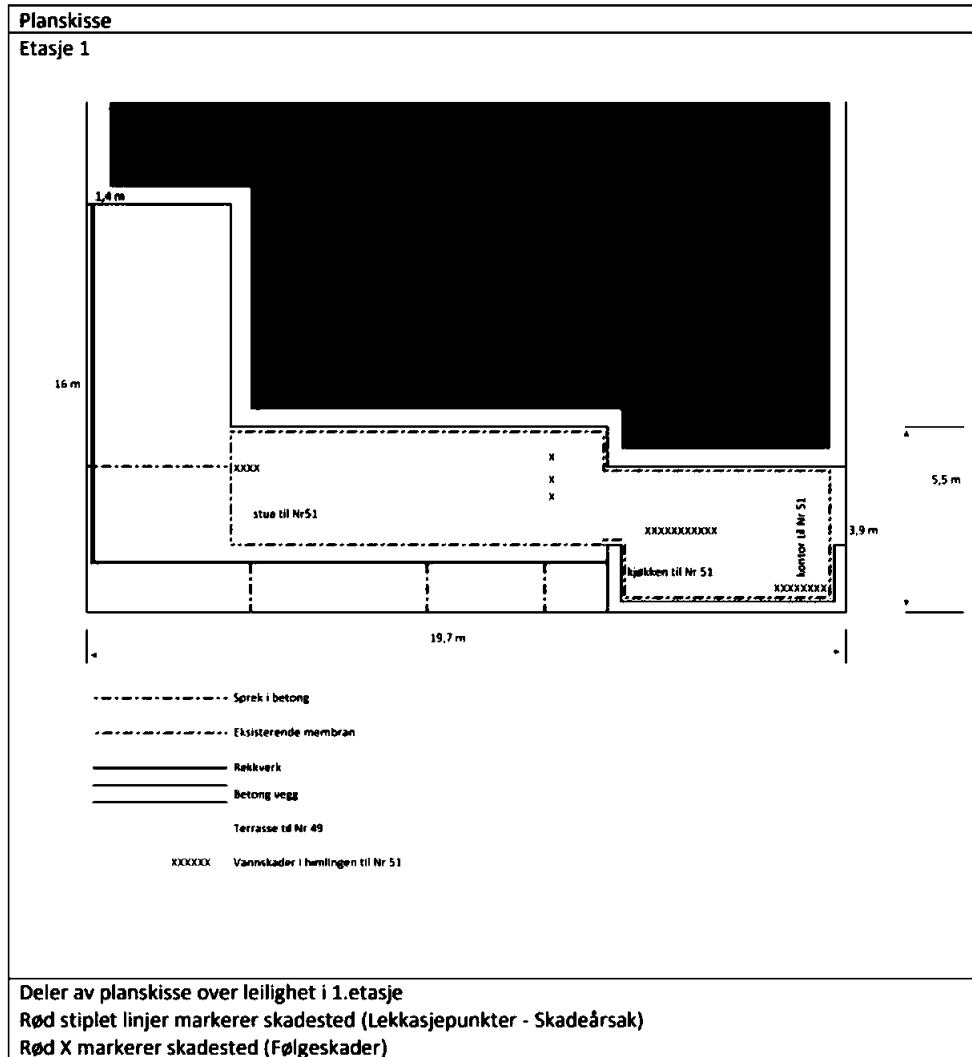

Eirik Haugen

Vedlegg: Oppdragsbetingelser for Dr.techn. Kristoffer Apeland AS
CV Petter Lahlum

K. APELAND

Side 3 av 3

9.2 Skaderapport ØUT49-27-10-2022





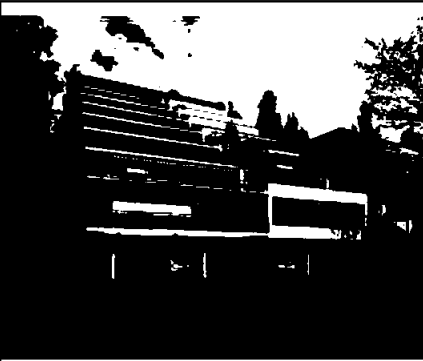
Huseierf. ØUT, 25. mai 2023



Besiktigelsen ble gjennomført av: Oleksii Sinitsyn Org.nr.: 820 173 112 VI FIKSER AS	Side: 1 (12) Skadenummer: Privat Øvre Ullern terrasse 51 Arbeidsnummer: 271022 Rapport opprettet: 1.11.2022
---	---

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	Privat Øvre Ullern terrasse 51
Kunde	Styret i Huseierforening Øvre Ullern Terrasse
Skadestedets adresse	Øvre Ullern terrasse 51 Oslo
Kontakt person	Michal Rachel Suissa Tif.: 92293036
Skadedato	Kjøkken: ukjent dato ca 27.09.2022 Kontor: 22.10.2022
Besiktigelsesdato	27.10.2022




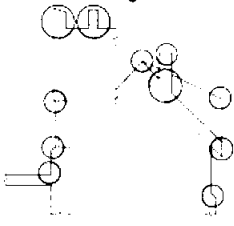
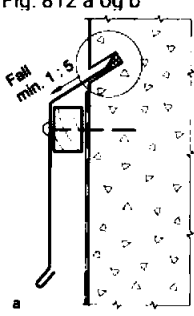
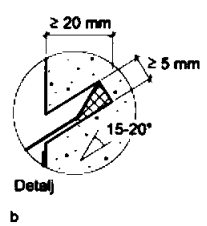
Personer til stedet			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Michal Rachel Suissa	Eier av leilighet nr 51	92293036	Michi.suissa@gmail.com
Erik Maartmann	Eier av leilighet nr 49	92233256	
Per Morten Alvenes	Styreleder	92061742	pm@alvenes.no
Oleksii Sinitsyn	Vi Fikser AS	40582030	post@vi-fikser.no

Øvrig informasjon om objektet

Leilighet i boligblokk av betong. Leilighet befinner seg i 1. etasje.
Vannlekkasje i himlingen til kjøkken, stua og kontor. Alle rom ligger under takterrasse til nr 51.

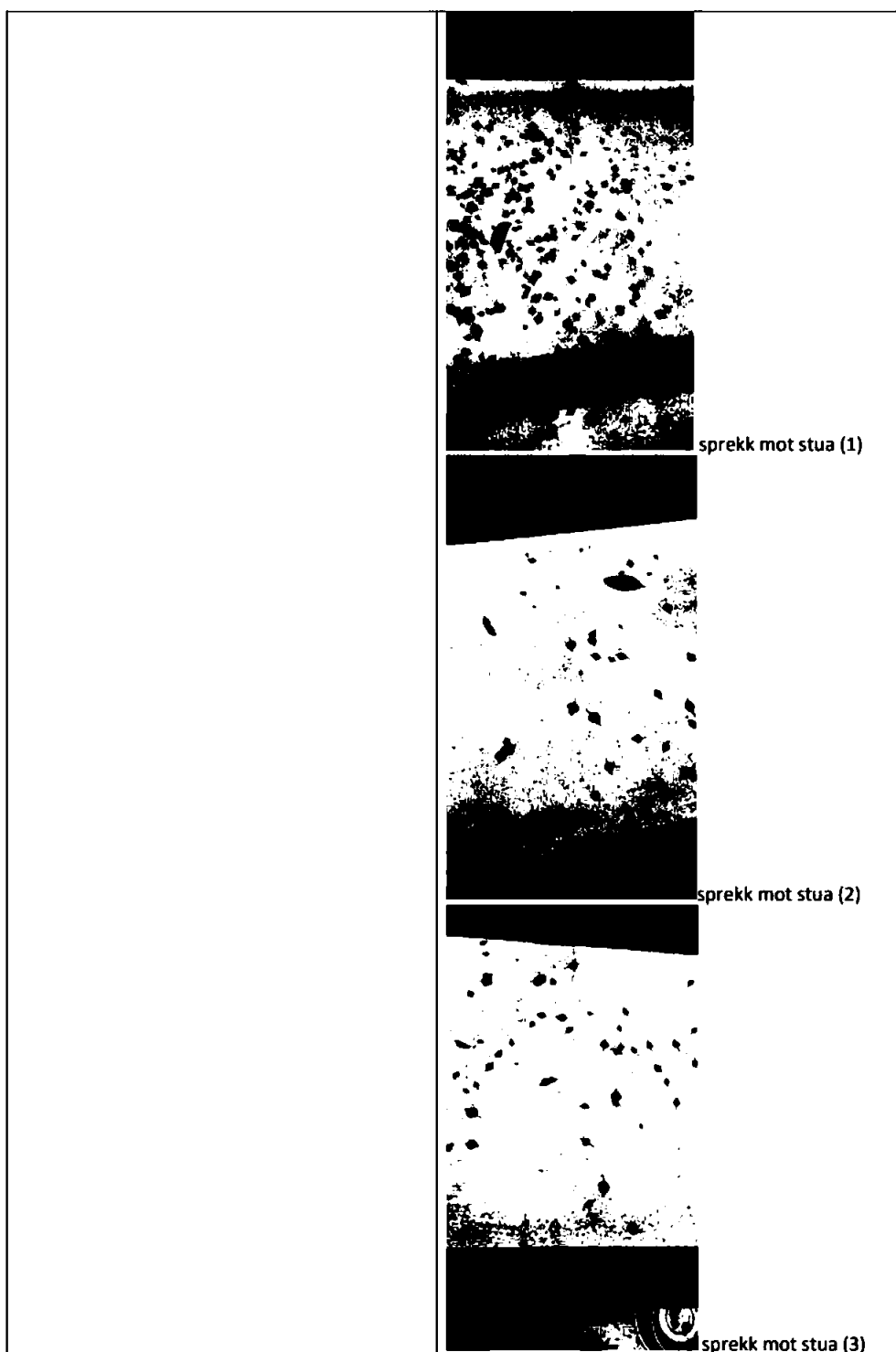
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt

Bygningstype	M2	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Leilighet	285	1963	Høsten 2015 ble terrassen oppgradert/pusset opp ifm vannlekkasje i regi av sameiet (se vedlagt rapport for detaljert beskrivelse av utført arbeid)

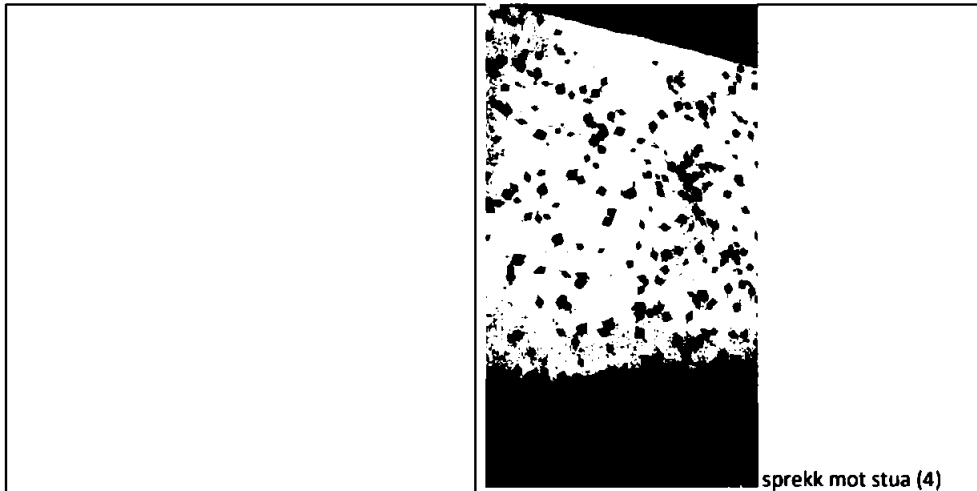
Årsak til skade		
Type skade	Vannlekkasje	
Installasjon Kjøkken, stua, kontor (følgeskader)	Kilde Nedbør, kondens	Årsak Håndverkerfeil (feil prosjektert løsning for utbedring av skader)
Hva forårsaket skaden og hvorfor?		
<p>Skadeårsak: Skadeårsak er utett terrasse som følge av håndverkerfeil</p> <p>Hendelsesforløp: Eier av leilighet nr 51 oppdaget vandrdripping fra himling på kjøkkenet i slutten av september og varslet styret i sameiet om det. Innen besiktigelsesdato (27.10.2022) ble vandrdripping fra himmelen oppdaget ytterlige steder i leilighet (kontor, stua)</p> <p>Skadeårsakbeskrivelse: Skadeårsaken er utett terrasse i nr 49. som følge av håndverkerfeil. Under terrasse renovering i 2015 ble det lagt Protan G membran på deler av terrasse («basseng»). Det oppsto sprekker i betong gulv utenfor «basseng» området. Da trekker vann seg i betong og sprer seg under membran og videre til leilighet nr 51. Det påberopes også manglende toppbeslag på murvegg (bak blomsterkasse). Det er mulig årsaken til at vann trekker seg mellom betong og membran og gir følgeskader i leiligheten under. Dersom membran dekket hele terrassen og ikke kun «basseng» området og murvegg hadde beslag ville trolig ikke skaden oppstått.</p>		
 <p>520.415 Beslag mot nedbør</p>  <p>Fig. 3</p> <p>Bygningsdeler og overganger som bør dekkes av beslag</p> <p>Fig. 812 a og b</p>   <p>Eksempler på riktig avslutning av beslag i massiv yttervegg</p> <p>a. Tilslutning mot betongvegg i utfrest spor</p> <p>b. Detalj av riktig utformet beslagskant innført i utfrest spor. Beslaget må knekkes med 15–20° vinkel og legges inn i elastisk fugemasse i bunnen av sporet.</p>		



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023



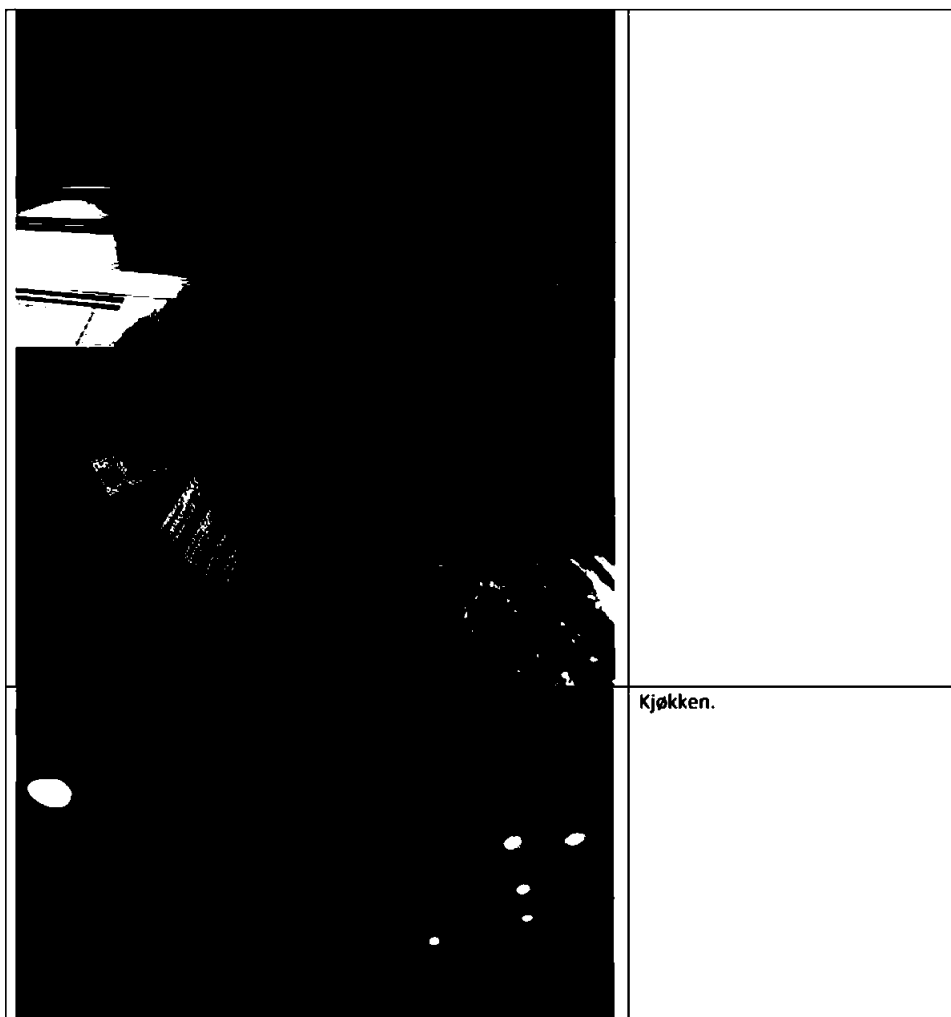
Reparasjonsbehov
Kalkyle ligger som vedlegg til rapporten
Spesielle betingelser: Terrasse er utett og må forbedres slik at ikke tilsvarende skade oppstår på nytt. Forholdet krever utbedring, se byggforsk byggedetaljblad: Arbeid utføres ihht se byggforsk: 525.304 Terrasse på etasjeskiller av betong for lett eller moderat trafikk 520.415 Beslag mot nedbør Figur 812 a og b 525.207 Kompakte tak (punkt: 63 Oppkanter, parapeter, gjennomføringer og beslag) 63 Oppkanter, parapeter, gjennomføringer og beslag

Beboelighet
Beboelighet: Ja
Annen info: Leiligheten er beboelig ved reparasjon av følgeskader. Terrassen er utett, og tiltak må gjøres for å gjøre terrassen tett. I denne perioden vil boligen være beboelig.
Normal reparasjonstid: 3-4 måneder avhengig av tørketid

Bilder av stedet: Øvre Ullern terrasse 51	
	Kontor.



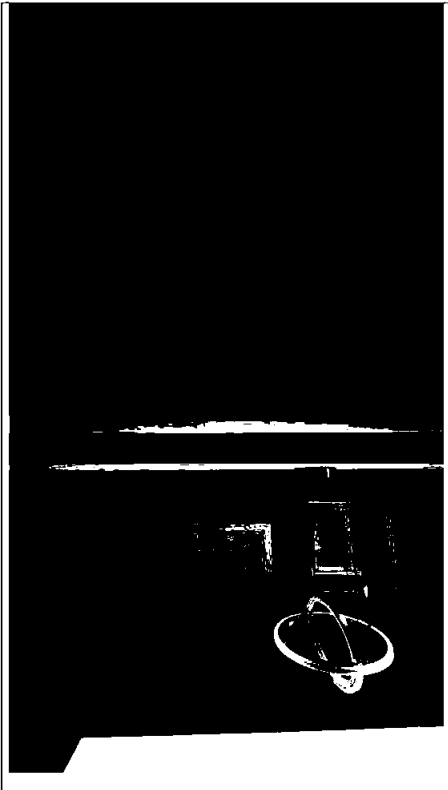

Huseierf. ØUT, 25. mai 2023



Kjøkken.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

	
	Stua.

Denne skaderapporten er utarbeidet på bakgrunn av oppdrag fra styret i sameiet, befaring av skadeobjektet, og samtale med bl.a. leilighetseiere i nr 49 og nr 51.

Reparasjonskostnaden er kalkulert til hva det vil koste å sette bygningen tilbake til samme, eller vesentlig samme, stand som umiddelbart før skaden oppstod.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Faglig leder Oleksii Sinitsin

VI FIKSER AS



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

9.3 Korrespondanse med OPAK 22-3-2023

Fra: Jan Skau <Jan.Skau@opak.no>
Dato: 28. mars 2023 kl. 16:33 22 CEST
Til: Per Morten Alvenes <pm@alvenes.no>
Kopi: hanovv6@hotmail.com, Michal Rachel Suissa <michi.suissa@gmail.com>, Hedda Heyerdahl <hedda@bikeloop.no>
Emne: SV: Vår samtale i forrige uke ang Opak sine referanser innen betong utbedring (reparasjon) og lekkasjer på terrasser.

Hei.

Vedr prosjekter i OPAK og hvordan vi arbeider.

Vi er ofte engasjert av borettslag, sameier og private i store og små rehabiliteringsprosjekter. Hvis vi skal inn i et prosjekt vil vi måtte undersøke bygningen for de skadene som skal utbedres, enten det er lekkasje fra tak eller terrasse, eller om det skulle være skader på betong. Vi må vite hva som er galt før det kan utbedres, og vi skiver som regel en rapport der vi informerer oppdragsgiver om en skadesituasjon med eventuelt utbedringsbehov og rehabilitering.

Når vi skal sette i gang et prosjekt vil vi sammen med oppdragsgiver avklare tydelig hva som skal rehabiliteres, og hvorfor. Vi forsøker å antyde kostandbilde før vi går videre. Deretter setter vi opp en tilbudsinnbydelse med kravspesifikasjoner på det som skal utbedres. Vi spiller ikke ballen til entreprenører om hva som skal utbedres, det er OPAK som beskriver dette i detalj. Da vil de inviterte entreprenørene prise på samme grunnlag, og vi kan få inn sammenlignbare priser.

Etter at tilbud kommer inn vurderer vi tilbudene, og veilede oppdragsgiver videre med nødvendige valg av entreprenør. Til slutt følger vi opp i et prosjekt med kontroll av utførelse på arbeidene, sjekket at det er iht. beskrivelse og at det har fagmessig utførelse. Vi føre rapporter og referater fra befaringer og møter, der vi dokumenterer arbeidene, med foto og beskrivelser. Vi leder byggemøter og utfører rollen som «byggherres representant».

OPAK har flere faggrupper, alt fra spesialister på betong, blikkenslagermester, tømrer- og murmester til elektro og VVS-fag. Vi jobber tverrfaglig og bygger veldig mye på lang erfaring og kompetansedeling.

Hvis dere vil ha referanser på mine arbeider kan dere kontakte Anild Vold (<voldanild@gmail.com>) (91657295) i Sognsvannsveien Borettslag, der jeg har hatt to større rehabiliteringsprosjekter.

Dere kan kontakte Kirsten Gulbrandsen (<kirsten.gulbrandsen@outlook.com>) i Myrahagen Borettslag, der vi fikk lagt om alle takene.

Hvis dere ønsker et spesifikt tilbud, så må jeg få opplyst hva dere ønsker bistand til, slik at vi kan se et omfang før vi anslår tidsbruk. OPAK utfører prosjekter etter medgått tid. Per nå er gjeldende timehonorar kr 1 860,- eks. mva. for mindre prosjekter, men dette kan justeres inn noe i forhold til størrelse på oppdrag.

Med vennlig hilsen

Jan Skau
Byggfaglig seniorrådgiver

469 32 144
Jan.Skau@opak.no


OPAK

OPAK AS
Engebretts vei 7
0275 Oslo
Tlf: 22 51 77 00



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

9.4 Faktura -Selvaag-23-3-2016

SELVAAG	
FAKTURA 721600054	
Huseierforening: Øvre Ullern Terrasse Postboks 8688 St. Olavs plass 0512 OSLO	Fakturadato : 22.02.2016 Førfallsdato : 23.03.2016 Kundenrnummer : 1273 Vår ref. : Christensen, Ulf Terje Deres ref. : Ica Melbye-Larson Bankkonto : 1593 / 2 48782 K D : 2012737216000546
	
FAKTURA	
Prosjekt: 6794T2 Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse Pilotprosjekt	
Faktura iht vedtatt spesifisering	
	SUM DIVERSE 706 265,87
	Sum eks mva 706 265,87
	Sum mva 176 568,47
	SUM I NOK 882 834,34
Etter forfall beregnes en rente på 8% P.A.	
Reklamasjon mot denne faktura må fremmes skriftlig innen 14 dager.	
<small>Selvaag Prosjekt AS, Postboks 33 Øvre Ullern 0511 OSLO Telefon: 23 18 73 00 Fax: Bankkonto: 1532 12 48700, SWIFT: DNBANORR, - CDE - AKSREGISTRERT NO 894552307 MVA</small>	



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

9.5 Faktura Selvaag 18-2-2022

SELVAAG	
FAKTURA 722200268	
Huseierforeningen Øvre Ullem Terrasse, S1215 v/ OEF AS Postboks 8668 St. Olavs plass 0129 OSLO	Fakturadato : 2022-08-12 Forfallsdato : 2022-09-11 Kundenummer : 1273 Vår ref. : Klepp, Steinar Deres ref. : Ola Bøsterud Bankkonto : 1503 12 48792 KID : 2012737222002684
 FAKTURA	
Prosjekt: 6794T3 Øvre Ullem Terrasse - Forprosjekt terrasser	
Faktura iht vedlagt spesifisering.	
	SUM DIVERSE 202 480,00
	Sum eks.mva 202 480,00
	Sum mva 50 620,00
	SUM I NOK 253 100,00
 Etter forfall beregnes en rente på 8% P.A. Reklamasjon mot denne faktura må fremmes skriftlig innen 14 dager.	
 <hr/> <small>Selvaag Prosjekt AS, Postboks 33 Øvre Ullem, 0311 OSLO Telefon: 23 13 70 00 Fax: Bankkonto: 1503 12 48792, SWIFT: DNBNOKK, FORETAKSREGISTERET: NO 094533207 MVA</small>	



Huseierf. OUT, 25. mai 2023

9.6 Erklæring om friareal av 1961

22 SEP 1961

11858

ERKLÆRING.

Ad: Gnr. 28 bnr. 608 Ullern.

I anledning utskillelse av 6 parceller av gnr. 28 bnr. 608 erkjenner undertegnede eier (hjemmelsinnehaver) herved overfor Oslo kommune, byplankontoret at restarealet av bnr. 608 på vestsiden av Silurveien utlegges til friareal (d.v.s. forblir ubabygget og hindregjerdet) for de omkring-liggende eiendommer.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på gnr. 28 bnr. 608 og kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, den 21. 9. 61

Sten Furrubøl
Hjemmelsinnehaver



Avskriftens riktighet bekreftes:

9.7 Vedtekter for Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse



Vedtekter 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.

Revidert og vedtatt på ordinært årsmøte 22. juni 2021.

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 sameiet 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 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, skjerming og markiser, nye vinduer, dører, lamper o.l. som forandrer bygningenes karakter og særpreg.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

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:

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 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 utskiften ikke skader membranen.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

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 garasjeporter, 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 seksjonseierens 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,



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

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:

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



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

- e. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §20, 2. ledd, 2. punktum
- f. 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 besluttes, 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 fratruke
- 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



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

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



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

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.

13.2 Krav om fravikelse/utkastelse

Medfører seksjonseiernes 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 tvangssalglovens kapittel 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.



9.8 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/hun gi skriftlig beskjed om dette til forretningsføreren i OBOS. Huseiere som har leieboere, har plikt til å informere om og påse at også leietakere overholder husordensreglene og retter seg etter de råd, anvisninger og eventuelle pålegg som styret har meddelt huseierne.

Pålegg fra styret til huseierne om husorden, gjelder som husordensregler. Kommunikasjon mellom styret og huseierne, foregår på sameiermøter, ved skriftlig informasjon via e-post, eller vanlig postgang, direkte i postkassene eller via 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 Huseierforeningens vedtekter eller husordensregler er brutt.

3. Boligene er forsikret gjennom en felles forsikring. Skader som antas dekket av forsikringen, så som brann, innbrudd, vannskader, meldes til forsikringsavdelingen hos forretningsfører i OBOS, og til styret. Forsikringsvilkårene pålegger en egenandel. Egenandelen etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet, eller i utstyr som ligger under huseiers vedlikeholdsplikt, eller ved huseiers uaktsomhet er huseieren forpliktet til å dekke.

2. Utvendige forhold

1. All kjøring med bil eller motorsykkel på Huseierforeningens område må skje med stor aktsomhet. På gangveier er det ikke tillatt med bil- eller motorsykkeltrafikk. Parkering bare tillatt på plasser hvor det er markert. For å sikre parkering for gjester, anmodes huseierne om mulig 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 henter vaktmesteren papiravfall som av huseiere har plassert ved postkassene i blokkene.

Emballasje av glass, metall, malingsprodukter og kjemikalier må ikke kastes sammen 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 å bestille avfallscontainere for annet avfall, som inventar og løsøre, hver vår, og gir beskjed 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 dette tidspunktet, må besørge og bekoste dette selv.

Når huseiere leier egne avfallscontainere i forbindelse med rehabilitering av leiligheter, må disse bare settes 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 bes om å avstå fra å kaste planteavfall o.l. i Mærradalen.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

4. Tiltak som forandrer husenes karakter eller utseende er ikke tillatt uten styrets samtykke. Alle slike tiltak eller installasjoner krever styrets, 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 løv fra trærne eller annet avfall på terrassen. Det er viktig at slukene renses for avfall hver vår og høst, og at renhold skjer med varsomhet. Også sluk fra badrom og kjøkken må regelmessig rengjøres.

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 må 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 avsats ved inngang, må brukes til boformål. 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 toalett-papir må ikke kastes i toalettene. Dyr som er til sjenanse for andre huseiere er ikke tillatt å 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 arbeid 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, skal naboene varsles.

3. Vedtektene bestemmer at det ikke må settes i gang tiltak eller arbeider som kan påvirke bygningens 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 skriftlig bekrefter overfor styret at arbeidene er utført i henhold til tillatelsen. Ved rehabilitering av våtrom må gjeldende våtromsnorm anvendes.

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 blokkere. Før oppvenning 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. Røykkanaler, ventilasjonsavtrekk og feieluker 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



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

før arbeidene igangsettes. Det er ikke tillatt å bygge inn VVS-anlegg i bakkant av leiligheter (lagerromdelen). 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 væsker/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.

Styret.



9.9 Vaktmesterinstruks

Generell del

1. Vaktmestertjenesten for Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse skal utføres i henhold til denne instruks av Vaktmesterkompaniet AS (<https://www.vk.no/> Tlf: 23172200 (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 trær alltid fremstår ryddig og ordentlig. Takene skal sjekkes vår og høst og løvansamling 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 hovedadkomsten 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 vår 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



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

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 mandag 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, trær, 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 huseierne

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.
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; john@vaktmestercompagniet.no eller ved å legge beskjed i postkassen ved søppelmottaket.
4. Denne instruks har Huseierforeningen rett til å distribuere til alle huseiere.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

9.9.1 Signert kontrakt med vaktmesterkompaniet

KONTRAKT
MELLOM

VaktmesterCompagniet AS (org.nr 997 103 440)

og

Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse (org.nr 871 525 862)

Vedrørende utførelse av vaktmestertjenester

Kontrakt inngått januar 2021

Kontrakten erstatter avtale mellom Adriana Vaktmester og Renhold AS

og

Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

Inngått: 15 mai 2003

Partene er enige om at kontrakten mellom VC og HØUT ikke er ment å avvike fra avtalen mellom Adriana Vaktmester og Renhold AS og HØUT, med mindre det går klart frem av bestemmelsene i de to avtalene.

J.S./SA



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

Mellom VaktmesterCompagniet AS (VC) og Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse (HØUT) inngås følgende avtale om vaktmestertjenester:

Arbeidsomfang, arbeidstid og arbeidsledelse

1. VC påtar seg å utføre vaktmestertjeneste for HØUT i henhold til eksisterende vaktmesterinstruks (datert 20. januar 2017, vedlegg 1 til denne kontrakt).
Oppdraget innebærer 24-timers service 7 dager i uken. Ordinær arbeidstid (kjernetid) er mandag – fredag fra kl 08.00 til k. 16.00, men arbeidstiden skal kunne tilpasses arten av arbeidsoppgaver, akutte oppgaver og værforholdene (se punkt 2).
2. Utenom kjernetiden, dvs på lørdager, søndager og høytidsdager og etter ordinær arbeidstid på mandag – fredag, skal nødvendige arbeidsoppgaver for å sikre en for beboerne forsvarlig vaktmestertjeneste utføres. Arbeidsoppgaver skal også utføres utenfor kjernetid dersom VC blir tilkalt av en representant for styret.
3. VC forplikter seg til å la arbeidet bli ledet av John Sæthern. Dersom det skulle bli aktuelt for VC å sette inn en annen person enn John Sæthern, må dette meldes inn til HØUT senest 6 måneder før eventuelt skifte.
4. VCs personale skal ha taushetsplikt, og skal følge HØUT's sikkerhetsrutiner. VCs personale skal ha gjennomgått opplæring i det arbeidet de skal utføre, i samsvar med avtalte rutiner, og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Vederlag, betaling og regulering av vederlag

5. Det avtalte faste honorar utgjør pr kontraktsdato kr 55 695 inklusive MVA pr mnd.

Abonnementsfaktura for det faste honorar faktureres den 10. hver leveringsmåned, med forfall den 10. i påfølgende måned (dvs betalingsfrist 30 dager). Ved forsinket betaling kan det kreves renter i henhold til lov om forsinkelsesrenter.

Det faste honorar dekker alle utgifter i forbindelse med utførelse av tjenesten, herunder lønn, feriepenger, sosiale utgifter, redskap, materiell, transport, forsikringer, arbeidstøy, nødvendig verne- og sikkerhetsutstyr, ansvarsforsikring/bedriftsforsikring og yrkesskadeforsikring. Honoraret dekker også alt arbeid som utføres utenfor kjernetiden, med mindre det er inngått særskilt avtale om tilleggssarbeid (se punkt 5 nedenfor). Materalkostnader som strøsand, salt, lyspærer og lignende er ikke inkludert i det faste honoraret, og faktureres som tillegg, på samme faktura som de månedlige fakturaer for fast honorar.

VC er ansvarlig for at arbeidet blir utført i samsvar med avtale, og er ansvarlig for skader etter vanlige erstatningsregler. VC har tegnet forsikring i Tryg Forsikring, avtalenr er 6427260.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

6. Det faste honorar og kontraktens timepriser reguleres årlig, med virkning fra 1. mai. Regulering skjer i henhold til konsumprisindeksen.

Endring i arbeidsomfang, tilleggsarbeider

7. Dersom det avtales at det faste arbeidsomfang, eller betingelser for utførelse av arbeidet, skal endres, kan dette gi grunnlag for vederlagsjustering. Partene skal i slike tilfeller bli enige om endring av fast honorar på forhånd, og slik endring skal avtales skriftlig, og tas inn som tillegg til denne kontrakt.
8. Dersom HØUT ønsker at VC skal utføre tilleggsarbeider (arbeider som ikke er omfattet av det faste honoraret), gir dette grunnlag for tilleggsbetaling. Aktuelle timepriser for slikt tilleggsarbeid er kr 475 inkl MVA.

Dersom VC mener at arbeid som skal utføres ikke er omfattet av det faste honorar, må VC melde fra om dette til HØUT før arbeidet utføres, slik at det kan avklares om arbeidet er tilleggsarbeid eller ikke.

Eventuell innleie av tjenester

9. Dersom det blir aktuelt å leie inn tjenester (f.eks. rørlegger, snekker, maler, ventilasjon), skal slike tjenesteytere fakturere HØUT direkte. Eventuelle avvik fra dette må avtales særskilt.
10. VC skal innhente HØUTs godkjenning før det gis oppdrag til eventuelle underleverandører.

Reklamasjoner

11. Alle reklamasjoner skal straks rettes til:

John Sæther, mobil: + 47 416 15 509, epost: john@vgs-eksosorcompart.no eller
Simon Flodin, mobil: + 47 977 09 977, epost: simon@vgs-eksosorcompart.no

Dersom det kreves prisavslag eller erstatning må reklamasjon skje skriftlig.

Utbedringer av arbeid som det er reklamert på skal skje innen avtalte frister.

Avtaleperiode

12. Avtalen gjelder fra 1. januar 2021 til 1. januar 2024, og fornyes deretter automatisk for ett år av gangen.

Begge parter kan si opp avtalen med 6 måneders skriftlig varsel.

HØUT kan si opp avtalen i løpet av avtaleperioden (1. januar 2021 til 1. januar 2024) dersom John Sæther ikke lenger er kundeansvarlig for avtalen (dette gjelder også dersom årsaken til at han slutter som kundeansvarlig er at han slutter i selskapet).

For øvrig kan avtalen ikke sies opp av noen av partene før med virkning fra 1. januar 2024, bortsett fra dersom det skulle foreligge vesentlig mislighold.



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

Ved vesentlig misfihold kan avtalen sies opp med 1 måneds skriftlig varsel.

Andre bestemmelser

VC skal gi HØUT melding om uregelmessigheter og om skader og nødvendige utbedringer i lokalene (innendørs og utendørs).

Dersom noen av huseierne skulle ønske å benytte VC til oppdrag i egen leilighet, kan VC utføre dette dersom de har kapasitet. Slike tjenester skal i så fall honoreres med kontraktens timepriser (se punkt 8).

Værneting for kontrakten er Oslo tingrett.

OK, 10/2-2-7

John Salheim

John Salheim,
Vaktmestercompagniet AS

Ulla Røstvedt
Ulla Røstvedt,
Huseierforeningen
ØUT.

Simon Roden

SIMON RODEN
VAKTMESTERCOMPAGNIET AS



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

9.10 Garasje- og carportliste med tilhørighet

Vedlagt er det en liste over carportene og til hvilken leilighet den tilhører. I tillegg har hver leilighet en gjesteparkering som kan benyttes.

Leilighet nr.	Eier	Tilhørende garasje- eller carport plass
A		
26	Sakrisvold/Strandly	Carport nr 2 fra venstre på tvers bak blokk C
28	Dahl	Carport nr 1 fra venstre mot blokk F
30	Grotta	Carport nr 3 fra venstre på tvers bak blokk C
32	Hanssen	Garasje plass nr. 3 fra høyre øverst i Slalåmveien 11
34	Brekke Bell	Garasje plass nr. 2 fra høyre øverst i Slalåmveien 11
36	Henning Tunslı	Garasje plass nr. 3 dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
38	Heyerdahl	Garasje plass nr. 1 dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
40	Handal	Garasje plass nr. 2 dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
42	Jerkø	Garasje plass nr. 4 dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
B		
44	Øverli	Carport nr 4 fra venstre på tvers bak blokk C
46	Broch	Carport nr 5 fra venstre på tvers bak blokk C
48	Kristvik	Carport nr 6 fra venstre på tvers bak blokk C
50	Knudsen	Carport nr 7 fra venstre på tvers bak blokk C
52	Eik	Carport nr 8 fra venstre på tvers bak blokk C
54	Hauland	Garasje plass nr. 7 dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
56	Fisknes	Garasje plass nr. 6 fra høyre øverst i Slalåmveien 11
58	Klemetsen	Garasje plass nr. 8 dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
60	Cappelen	Garasje plass nr. 4 øverst fra høyre i Slalåmveien 11
62	Sandven	Garasje plass nr. A (10) dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
64	Fjeld-Hansen	Garasje plass nr. 1 fra høyre øverst i Slalåmveien 11
66	Schanke	Garasje plass nr. 6 dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
C		
68	Aase/Holland	Carport nr 7 og 8 fra venstre under blokk C
70	Andersen/Morken	Carport nr 5 og 6 fra venstre under blokk C
72	Thilert/Adyanthaya	Carport nr 1 fra venstre under blokk C
74	Kaltenborn	Carport nr 2 fra venstre under blokk C
76	Merckoll	Carport nr 1 fra venstre på tvers bak blokk C
78	Bastian Braathen	Garasje plass nr. A (10) fra høyre øverst i Slalåmveien 11
80	Reinboth	Garasje plass nr. 9 fra høyre øverst i Slalåmveien 11
82	Sundsbo	Garasje plass nr. 5 fra høyre øverst i Slalåmveien 11
84	Lind	Garasje plass nr. 8 fra høyre øverst i Slalåmveien 11
86	Aasen	Garasje plass nr. 7 fra høyre øverst i Slalåmveien 11
88	Siverts/Skolem	Garasje plass nr. 5 dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
90	Hvaal	Garasje plass nr. 9 dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
D		
37	Borge	Carport nr 3 fra venstre mellom blokk C og F
39	Melbye-Larsen	Carport nr 2 fra venstre mellom blokk C og F
41	Steckmest	Carport nr 5 fra venstre mellom blokk C og F
43	Kjenner	Carport nr 4 fra venstre mellom blokk C og F
45	Clemet	Carport nr 1 fra venstre mellom blokk C og F
47	Thingvoll	Carport nr 1 fra venstre nederst under blokk D
49	Maartmann	Carport nr 7 og 8 fra venstre nederst under blokk D



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

51	Suissa	Carport nr 2 fra venstre nederst under blokk D
E		
53	Husforeningen	Carport nr 12 fra venstre mellom blokk C og F
55	Alvenes	Carport nr 9 fra venstre mellom blokk C og F
57	Wangsmo	Carport nr 8 fra venstre mellom blokk C og F
59	Ekjord	Carport nr 5 og 6 fra venstre mot blokk F
61	Olavsens	Carport nr 7 fra venstre mellom blokk C og F
63	Raasakka	Carport nr 6 fra venstre mellom blokk C og F
65	Wendl	Carport nr 3 og 4 fra venstre mot blokk F
67	Eri	Carport nr 5 og 6 fra venstre nederst under blokk D
F		
69	Butt	Carport nr 3 og 4 fra venstre nederst under blokk D
71	Schiot	Carport nr 3 og 4 fra venstre under blokk C
73	Tasca	Carport nr 11 fra venstre mellom blokk C og F
75	Berg Solgt febr -23	Carport nr 7 og 8 fra venstre mot blokk F
77	Mymmo	Carport nr 10 fra venstre mellom blokk C og F
79	Habil Holding AS	Carport nr 2 fra venstre mot blokk F

9.11 EL-lader liste og tilhørighet

Hver ladd har enn XF nummer. Vaktmesteren skal skrive både XF nummeret og leilighet nummeret på hver lader.

Garasje ved Slalomveien 11	Øvre plan	C-Blokken	F-Blokken
Nedre plan	64, XF-21, 1	72, XF-01, 1	45, XF-14, 1
Adr. P-plass	32, XF-22, 2	74, XF-02, 2	37, XF-15, 2
38, XF-01	34, XF-23, 3	71, XF-03, 3	43, XF-16, 3
40, XF-02	60, XF-24, 4	70, XF-04, 4	41, XF-17, 4
36, XF-03	82, XF-25, 5	68, XF-05, 5	63, XF-18, 5
42, XF-04	56, XF-26, 6	76, XF-06, 6	61, XF-19, 6
58, XF-05	86, XF-27, 7	26, XF-07, 7	57, XF-20, 7
66, XF-06	84, XF-28, 8	30, XF-08, 8	55, XF-21, 8
54, XF-07	80, XF-29, 9	44, XF-09, 9	77, XF-22, 9
58, XF-08	78, XF-30 A	46, XF-10, 10	73, XF-23, 10
90, XF -09		48, XF-11, 11	39, XF-24, 11
62, XF-10, A			28, XF-25, 12
			79, XF-26, 13
			65, XF-27, 14
			59, XF-28, 18
			75, XF-29, 16
			50, XF-12, 17
			52, XF-13, 18



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

9.12 Delingsbrøk for fellesutgifter

Seksjonsnr./ husnr.	Opprinnelig areal	Dagens arealbrøk	Seksjonsnr./ husnr.	Opprinnelig areal	Dagens arealbrøk
A-BLOKK			D-BLOKK		
26	176	1,33 %	37	322	2,44 %
28	215	1,63 %	39	328	2,48 %
30	215	1,63 %	41	361	2,73 %
32	215	1,63 %	43	287	2,17 %
34	287	2,17 %	45	215	1,63 %
36	361	2,73 %	47	215	1,63 %
38	361	2,73 %	49	215	1,63 %
40	328	2,48 %	51	215	1,63 %
42	322	2,44 %			
B-BLOKK			E-BLOKK		
44	176	1,33 %	55	336	2,55 %
46	215	1,63 %	57	361	2,73 %
48	215	1,63 %	59	412	3,12 %
50	215	1,63 %	61	287	2,17 %
52	215	1,63 %	63	215	1,63 %
54	215	1,63 %	65	215	1,63 %
56	215	1,63 %	67	215	1,63 %
58	215	1,63 %	69	155	1,17 %
60	215	1,63 %			
62	259	1,96 %			
64	215	1,63 %			
66	178	1,35 %			
C-BLOKK			F-BLOKK		
68	215	1,63 %	71	287	2,17 %
70	215	1,63 %	73	287	2,17 %
72	215	1,63 %	75	287	2,17 %
74	215	1,63 %	77	215	1,63 %
76	215	1,63 %	79	155	1,17 %
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 %			
			Totalt	13 200	100,00 %



Huseierf. ØUT, 25. mai 2023

9.13 Registreringsblankett for årsmøtedeltakere

NB:

Bruk blokkbokstaver ved utfylling av skjemaet nedenfor.

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

Eierens navn:	
Eierens adresse:	
Husnummer:	

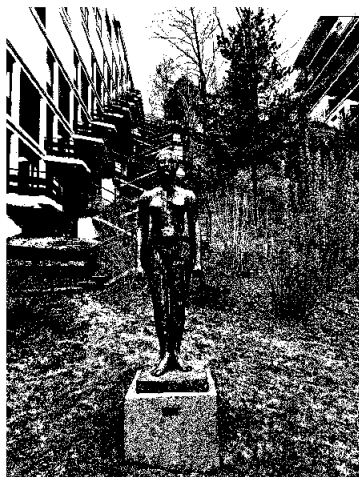
FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:	
å møte på årsmøtet i Boligselskapets navn:	
Eierens underskrift og dato:	
(Eierens underskrift)	(Dato)







ØUT
Ovre Ullern Terrasse