



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 27.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 31.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 587 342	4 132 680
Sum inntekter		4 587 342	4 132 680
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		4 036 779	3 520 554
Sum kostnader		4 116 649	3 600 424
Driftsresultat		470 694	532 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		155 868	83 128
Sum finansinntekter		155 868	83 128
Annen finanskostnad		534 187	367 452
Sum finanskostnader		534 187	367 452
Netto finans		-378 319	-284 324
Resultat før skattekostnad		92 374	247 932
Årsresultat		92 374	247 932
Totalresultat		92 374	247 932
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		92 374	247 932
Sum overføringer og disponeringer		92 374	247 932



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		15 917	33 952
Andre fordringer		336 662	228 096
Sum fordringer		352 579	262 048
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 563 662	3 728 364
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 563 662	3 728 364
Sum omløpsmidler		3 916 241	3 990 412
SUM EIENDELER		3 916 241	3 990 412

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 391 309	4 483 683
Sum opptjent egenkapital		-4 391 309	-4 483 683
Sum egenkapital		-4 391 309	-4 483 683
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 938 707	8 266 262
Sum annen langsiktig gjeld		7 938 707	8 266 262
Sum langsiktig gjeld		7 938 707	8 266 262
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		62	
Leverandørgjeld		142 751	52 690
Annen kortsiktig gjeld		226 030	155 143
Sum kortsiktig gjeld		368 843	207 833
Sum gjeld		8 307 550	8 474 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 916 241	3 990 412



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 599224

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 27.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 25.07.2024



Organisasjonsnr: 871 525 862
HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN
TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 587 342	4 132 680
Sum inntekter		4 587 342	4 132 680
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		4 036 779	3 520 554
Sum kostnader		4 116 649	3 600 424
Driftsresultat		470 694	532 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		155 868	83 128
Sum finansinntekter		155 868	83 128
Annen finanskostnad		534 187	367 452
Sum finanskostnader		534 187	367 452
Netto finans		-378 319	-284 324
Resultat før skattekostnad		92 374	247 932
Årsresultat		92 374	247 932
Totalresultat		92 374	247 932
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		92 374	247 932
Sum overføringer og disponeringer		92 374	247 932



Sum opptjent egenkapital	-4 391 309	-4 483 683
Sum egenkapital	-4 391 309	-4 483 683
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 938 707	8 266 262
Sum annen langsiktig gjeld	7 938 707	8 266 262
Sum langsiktig gjeld	7 938 707	8 266 262
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	62	
Leverandørgjeld	142 751	52 690
Annen kortsiktig gjeld	226 030	155 143
Sum kortsiktig gjeld	368 843	207 833
Sum gjeld	8 307 550	8 474 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 916 241	3 990 412



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1215







Innholdsfortegnelse

1	Innkalling til sameiermøte	5
1.1	Velkommen til sameiermøte 2024	7
1.1.1	Hvem kan delta på sameiermøtet?	7
1.1.2	Tillitsvalgte	7
1.1.3	Forord fra styret	8
2	Oversikt over styrets arbeid, 2023-2024	9
2.1	Styrets arbeid, 2023-2024	9
2.2	Prosjekter	10
2.2.1	Vedlikeholdsplan for HØUT	10
2.2.2	Terrasser	11
2.2.3	HMS plan og tiltak	11
2.2.4	Soppangrep i garasjene på øvre plan	12
2.2.5	Sopp og manglende lufting i kjellere	12
2.2.6	Fordeling av bodarealet	12
2.2.7	Utbedring av utearealene i sameiet	12
2.2.8	Lekkasjer i bakrom og jordsig ved bygningene	12
2.2.9	Utendørs varmekabler	13
2.2.10	EL-biler strømkostnader	13
2.2.11	Carportliste	13
2.3	Sameiets økonomi	14
2.3.1	Sameiets driftsresultater i perioden 2016-2023	14
2.3.2	Strøm andre utgifter og framtidige tiltak	17
2.3.3	Utleie av vaktmesterleilighet	17
2.3.4	Utleie av kontor til vaktmesteren	17
2.3.5	Utleie av traktorcarporten	18
2.3.6	Kunst i sameiet	19
3	Konstituering	20
3.1	Valg av møteleder	20
3.2	Forretningsorden	20
3.3	Godkjenning av de stemmeberettigede	20
3.4	Valg av referent og minst én seksjonseier som protokollvitne	20
3.5	Godkjenning av møteinnkallingen	20
4	Årsregnskap 2023	20
4.1	Kommentarer til årsregnskapet for 2023	20
4.2	Resultat	20
4.3	Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023	20
4.4	Kommentarer til budsjett for 2023	20
4.4.1	Større vedlikehold	21
4.4.2	Kommunale avgifter i Oslo kommune	21
4.4.3	Energikostnader	21
4.4.4	Forsikring	21
4.4.5	Lån	21
4.4.6	Felleskostnader	21
5	Revisjonsberetning	28
6	Saker til beslutning	31
6.1	Forslag fra styret	31
6.1.1	Årsregnskap og Balanse 2023	31
6.1.2	Årsrapport 2023	31
6.1.3	Budsjett 2024	31
6.1.4	Godtgjørelse til styret	31
6.2	Innkome forslag	31
6.2.1	Informasjonsinnhentings-plikt, ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 39	31
6.2.2	Kvalitetskrav for etterrettelig og riktig informasjon, ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 39	32



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

6.2.3	Traktorplassen, ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 39	33
6.2.4	Utleie eller omdisponering av fellesarealer, ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 39	34
6.2.5	Vara representasjon ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 39	34
6.2.6	Utestående oppgaver, ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 39	35
6.2.7	Saksgang ved ekstraordinært årsmøte ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 39	36
6.3	Valg av tillitsvalgte	37
6.3.1	Valgkomitéens innstillinger	37
7	Annen informasjon om sameiet	38
7.1	Generelle opplysninger	38
7.2	Styrets arbeid	38
7.3	Blokkansvarlig og kommunikasjon	39
7.4	Viktige navn og nummer	39
7.5	Arbeider betalt av sameiet	39
7.6	Avtale om leveranse av elektrisk kraft	39
7.7	Forsikring	40
7.8	Huseiers vedlikeholdsplikt	40
7.9	Melding om lekkasjer	40
7.10	Vaktmestertjenesten	40
7.11	Søppelhåndtering, papir, hageavfall og container	41
7.12	Ventilasjon	42
7.13	Kabel-TV og internett	42
7.14	Energimerking	42
7.15	Ombygging/ utvidelse av leilighet	42
7.16	Parkering og hengere	42
7.17	Beboerliste	43
7.18	Tidligere større vedlikehold og rehabilitering i sameiet	43
8	HMS-arbeid og HMS-dokumenter	45
8.1	Styrets arbeid med HMS	45
8.2	Brann og ulykker	45
8.3	Beredskapsplan ved brann og branninstruks	47
8.4	HMS-kontroll som utføres av hver seksjon i sameiet	49
8.5	HMS-kontroll som utføres av sameiet	50
9	Vedlegg	58
9.1	Salg av sameiet straktoren, anno 2015, ved daværende styreleder Ida Melby larsen.	58
9.2	Avtale om midlertidig bytte av carport i sameiet av 2016	61
9.3	Avtale om midlertidig bytte av carport i sameiet av 2017	62
9.4	Sameiets vedlikeholdsplan pr 2024	63
9.5	Rapport fra OPAK	76
9.6	Tilbud fra K. Apeland	94
9.7	Vedtekter for Huseierforeningen Øvre Ullem Terrasse	95
9.8	Husordensregler for Huseierforeningen Øvre Ullem terrasse	102
9.9	Vaktmesterinstruks	105
9.10	Garasje- og carportliste med tilhørighet	111
9.11	EL-lader liste og tilhørighet	113
9.12	Delingsbrøk for fellesutgifter	114
9.13	Registreringsblankett for årsmøtedeltakere	115



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

1 Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse torsdag 27. juni kl. 18:00-20:30 på Bjørnsletta skole.

Til behandling foreligger:

Konstituering

1. Valg av møteleder, Asbjørn Løken fra OBOS
2. Forretningsorden (se nedenfor)
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av referent og minst én seksjonseier som protokollvitne
5. Godkjenning av møteinnkallingen.

Forretningsorden for årsmøtet i sameiet Øvre Ullern Terrasse, godkjent av OBOS

1. Årsmøtet ledes av valgt møteleder.
2. Protokollen føres av valgt sekretær.
3. Ingen gis ordet mer enn tre ganger i samme sak. Første gang settes taletiden til 3 minutter, andre gang 2 minutter og 1 minutt tredje og siste gang.
4. Medlem som forlanger ordet til forretningsorden, har ett minutt taletid.
5. Medlemmer som ønsker ordet, skal vise frem sitt stemmetegn.
 - a. De som melder seg føres opp på en talerliste.
 - b. De som får ordet, presenterer seg med navn og adresse første gang vedkommende har ordet.
6. Behandling av forslag.
 - a. Det kan bare fremmes forslag i saker som står på sakslisten.
 - b. Alle forslag må leveres skriftlig til dirigenten og være undertegnet av forslagsstilleren/medlemmet.
 - c. Dirigenten leser opp forslagsstillerens navn og forslaget.
 - d. Tidligere fremsatte forslag kan ikke trekkes tilbake, og nye forslag kan ikke settes frem etter at strek er satt, eller at saken er tatt opp til votering.
 - e. Innsamling og opptelling av stemmer/stemmesedler utføres av valgt tellekorps.
 - f. Forslag og vedtak føres i protokollen med antall avgitte stemmer for og mot, eventuelt etter akklamasjon.
7. Med unntak av endringer i vedtektene og andre saker som nevnt i vedtektenes pkt. 8.4 avgjøres alle saker ved valg med flertall av de avgitte stemmene.
8. Endringer i sameiets vedtekter krever 2/3 flertall, jfr. vedtektenes pkt. 8.4.
9. Blanke stemmer teller ikke, og stemmene regnes ikke som avgitt.
10. Forslag og vedtak protokollføres med avgitte stemmer for og imot.

Mvh,

Gunnar-Martin Kjenner, ØUT43



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

Saker til beslutning

1. Årsrapport 2023
2. Årsregnskap og balanse 2023
3. Budsjett 2024
4. Godtgjørelse til styret
5. Valg av tillitsvalgte:
 - i. Valg av styreleder for ett år
 - ii. Valg av fire styremedlemmer, for ett år
 - iii. Valg av to varamedlemmer for ett år
 - iv. Valgkomiteen er ikke på valg

Innkome forslag

- 6.2.1 Informasjonsinnhentings-plikt, ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 39
- 6.2.2 Kvalitetskrav for etterrettelig og riktig informasjon, ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 39
- 6.2.3 Traktorplassen, ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 3937
- 6.2.4 Utleie eller omdisponering av fellesarealer, ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 39
- 6.2.5 Vara representasjon, ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 39
- 6.2.6 Utestående oppgaver, ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 39
- 6.2.7 Saksgang ved ekstraordinært årsmøte, ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 39

Oslo, 17. juni 2024, styret i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

<i>Styreleder:</i>	<i>Styremedlem:</i>	<i>Styremedlem:</i>	<i>Styremedlem:</i>	<i>Styremedlem:</i>
Per Morten Alvenes	Øyvind Hamre Hanssen	Michal Rachel Suissa	Henning Tunslie	Richard Wangsmo



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

1.1 Velkommen til sameiermøte 2024

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 til stede 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 registreringen og leveres inn, samt eventuelle fullmakter.

1.1.2 Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har Huseierforeningens tillitsvalgte vært følgende:

Verv	Navn	Adresse	Periode
Leder	Per Morten Alvenes	ØUT55	2023-2024
Styremedlem	Øyvind Hamre Hanssen	ØUT32	2023-2024
Styremedlem	Henning Tunslie	ØUT36	2023-2024
Styremedlem	Michal Rachel Suissa	ØUT51	2023-2024
Styremedlem	Richard Wangsmo	ØUT57	2023-2024
Varamedlem	Hedda Heyerdahl	ØUT38	2023-2024
Varamedlem	Peter Michael Steckmest	ØUT41	2023-2024
Varamedlem	Ida Melbye-Larsen	ØUT39	2023-2024

Valgkomiteen har bestått av:

Navn	Adresse	Periode
Kåre J. Grøtta	ØUT30	2023-2024
Tuula Annikki Raasakka	ØUT63	2023-2024
Victor Tasca	ØUT73	2023-2024

Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

1.1.3 Forord fra styret

Styret oppfordrer alle beboere 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.

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.

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 sommer.

Hilsen fra styret





2 Oversikt over styrets arbeid, 2023-2024

2.1 Styrets arbeid, 2023-2024

Styret har gjennomført 6 styremøter siden siste beboermøte. I tillegg har styret hatt møtevirksomhet både med beboere, Vaktmesterkompaniet og et antall faglige rådgivere (byggteknisk og juss blant annet).

Styret har manglet en del dokumentasjon knyttet til flere saker. Det ble derfor brukt mye tid til å innhente dokumentasjon og forstå de formelle omstendighetene knyttet til flere saker som skulle behandles i styret. Vi er av den oppfatning av at dette har vært nyttig arbeid både for eksisterende og fremtidig styrearbeid.

Det viktigste arbeidet styret har gjort i denne perioden, kan oppsummeres i følgende:

- Få oversikt over pilotprosjektet, vurdere og konkludere i forhold til om HØUT har mulighet for reklamasjon og/eller regress knyttet til et mislykket prosjekt. Konklusjonen var at dette ikke er mulig grunnet lovverkets regler for foreldelse.
- Gjennomgå grunnlagsinformasjon som tidligere styrer har utviklet for terrasseprosjektet. Gjennomføre et søk etter faglig rådgiver med befaringer. Velge rådgiver og gjennomføre diagnose på to utvalgte terrasser. Utvikle en tydelig prosjektplan med tidsfrister som også omtales i vedlikeholdsplanen. Publisere denne samtidig som vedlikeholdsplanen.
- Få oversikt over pågående og nye forsikringssaker og drøfte tiltak. Iverksette rutine for drøfting av nye saker og at disse inkluderes om nødvendig i den nye vedlikeholdsplanen.
- Utvikle en ny vedlikeholdsplan: Få oversikt over alle tidligere omtalte vedlikeholdsprosjektene. Kvalifisere disse inn i en ny plan. Utvikle og publisere planen. Planen ligger nå i Vibbo som en del av en Vedlikeholds og bærekraftsmodul. Den er publisert i som en nyhetssak i tillegg (<https://vibbo.no/huseierfovre-ullern-terrasse>).
- Gjennomføre tiltak i vedlikeholdsplanen. Vi er ikke fornøyde med hvor mye som er utført så langt. I styret og blant beboerne har vi flere som gjerne gjør dugnadsarbeid. Vi har foreløpig ingen organisering av dette og mener at vi burde ha det. Styret har hatt en diskusjon knyttet til «dugnad vs innkjøp». Det er en god del oppgaver som kan løses ved dugnad. Det er også usikkerhet knyttet til om beboere ønsker dette. Derfor har styret brukt mye tid på å innhente tilbud til de pågående prosjektene i vedlikeholdsplanen. Vi trenger en avklaring på dette og en finansieringsmekanisme. For eksempel at det arrangeres dugnad for sak x, y og z. Det tilbys også en pris fra en underleverandør om en ikke ønsker å delta i en slik dugnad. Alternativt er at alt gjøres som spleiselag. Da trenger vi en modell for finansiering: (a) Via økt månedsavgift, (b) Prosjektfinansiering eller (c) Årsfinansiering for en samlet liste med tiltak.
- Utarbeide, og gjennomføre tiltak i HMS plan og tiltak. Planen er utarbeidet og tiltak er gjennomført. Tiltak som gjenstår, ligger i vedlikeholdsplanen.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

Saker til diskusjon og konklusjon for beboermøte og valgt styre:

- Finansiering av mindre tiltak. Det ser ut som om vi ikke har en konsekvent praksis på dette området. Styret i HØUT for neste periode burde ha en tydelig modell for gjennomføring og finansiering.
- Tydelig prosess for alle tiltak. Ved innkjøp må det være tilbud fra minst to aktører for eksempel.
- Prosjektleder for alle tiltak, særskilt de store tiltakene. Det er ineffektivt at styret er prosjektleder som et team. Det burde være en utvalgt person som er prosjektleder enten i eller utenfor styret.
- Rutine for terrasse rens: Mange forsikringssaker avdekker at det ikke renses i tråd med kravet. Vi vurderer om vi skal engasjere vaktmestertjenesten til å gjennomføre rensing av sluk. Dette vil påføre eieren ekstra kostnader da vedlikehold av slukes er pålagt den enkelte beboer.

Tabell 1: Oversikt over viktige oppgaver styret har jobbet med.

Vedlikeholdsplanen og status, se vedlegg 9.4.
Sameiets økonomi og vedlikeholdsplan: Oversikt over sameiets økonomi i de siste 8 år
En total skade- og tilstandsoverikt over alle enhetene i sameiet
Vedlikeholdsplan for sameiets virksomhet og etablering av et dokumentarkiv
Sameiets-HMS rapport, se kapittel 8
Lekkasjer i leilighetene og jordsig ved bygningene grunnet dreneringsproblemer
Arbeid med ulike energitiltak
Utbedring av utearealene i sameiet

Se vedlegg 9.5 og 9.6.

2.2 Prosjekter

2.2.1 Vedlikeholdsplan for HØUT

Styret har som sagt nå gjennomført en undersøkende fase for å gjennomgå alle historiske og pågående saker for å sette sammen en helhetlig vedlikeholdsplan for HØUT. Som strukturelt virkemiddel, har vi tatt i bruk en tjeneste fra OBOS som kalles Vedlikehold og bærekraftsmodulen, (<https://vibbo.no/huseierfovre-ullern-terrasse>, se vedlegg 9.4.) Se også vedlegg 9.5 og 9.6.

Vi opplever at det er bred enighet om at styrets primære oppgave de neste årene er å iverksette denne planen og sikre at ord blir til handling. Men det skal også være klart for den enkelte beboer at flere av tiltakene innebærer betydelig innsats og ikke minst økonomiske forpliktelser som til slutt faller på den enkelte beboer uansett finansieringsform. Finansiering vil således måtte vurderes fra sak til sak. Styret vil følge lovverket som er tydelig på at saker utover "normal" vedlikehold må bli en beslutningssak i et beboermøte. Det vil bli flere slike saker fremover og dette vil sannsynligvis skje på ekstraordinære møter fremover slik at vi får nødvendig fremdrift.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

Hovedprinsipper Inneværende styre følger noen hovedprinsipper:

- a) Vi skal strekke oss litt ekstra for å finne løsninger som medfører en minimal kostnad for tilstrekkelig kvalitet. Det kan hende at det tar litt mer tid, men det vil være verd det.
- b) Vi prioriterer å løse problemer der de har oppstått. Derest der de kan oppstå. Ikke motsatt.
- c) I den grad egeninnsats og dugnader kan utøves til akseptabel kvalitet, så forsøker vi å gjennomføre dette.
- d) Vi har alle meninger om tekniske løsninger, men vi skal benytte en faglig uavhengig instans, som styret har valgt, til å komme til en endelig konklusjon.

Har vi fått med alt i planen? Helt sikkert ikke. Fremdriftsplanen er et "levende dokument". Derfor er vi avhengige av at du tar deg tid til å lese igjennom og komme med innspill skriftlig til styret. Helst korte notiser basert på observasjon eller dokumentasjon som du også sender med.

Hvordan er planen strukturert?

- a) Tilstand (kun en kort kommentar for de tilstandsområder der vi har tiltak)
- b) Tiltaksliste (en tabell med registrerte tiltak som hører til hvert tilstandsområde)
- c) Detaljinformasjon per tiltak.

2.2.2 Terrasser

Saken er omtalt i vedlikeholdsplanen under Terrasseprosjektet. Tidsplanen er klar og tydelig. Styret tar sikte på å innkalle til et ekstraordinært beboermøte i høst for å behandle metode og finansieringsmodellen for prosjektet.

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

2.2.3 HMS plan og tiltak

Styret har nå utarbeidet en HMS plan og tiltak for sameiet. Planen er utarbeidet og en del tiltak er gjennomført. Tiltak som gjenstår, ligger i vedlikeholdsplanen (se vedlegg 9.4).

1. Beredskapsplan ved brann og branninstruks finner du i vedlegg 8.3.
2. HMS-kontroll som utføres av hver seksjon i sameiet finner du i vedlegg 8.4.
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.
3. HMS-kontroll som utføres av sameiet finner du i vedlegg 8.5. Skal fra nå av utføres innen 1.mai hvert år.

2.2.4 Soppangrep i garasjene på øvre plan

Det er et alvorlig soppangrep på taket og veggene i garasjen på øvre plan. En del av parkeringsplassen er bygget under veien fra gaten over. Ved inspeksjon ser det ut at parkeringsplassen er bygget uten isolasjon eller drenering. I tillegg ble det boret hull for en strømkabelen i veggen som ikke ble tettet, slik at vann siger gjennom. Dessuten er det ingen luftventiler på sideveggene som sikrer luftsirkulasjon i garasjen.

2.2.5 Sopp og manglende lufting i kjellere

Siste HMS runde som ble foretatt (mai 2024) viser til manglende ventilatorer til lufting på kjellerne i sameiet. For å unngå soppangrep og eventuelt Radon oppsamling, er det viktig at det er lufthuller med ventilatorer på begge veggene av kjelleren slik at det er en god luftsirkulasjon, gjerne med en vifte på den ene siden som er koblet til strøm. Styret hentet tilbud på dette arbeidet (se HMS rapport) og ser nærmere på mulige billigere løsninger av dette.

2.2.6 Fordeling av bodarealet

Av HMS grunner er det nå behov for en gjennomgang av fellesarealene, og oppdeling av disse på en rettferdig måte, slik at alle har bod samtidig som det sikres at det ikke samles fukt og sopp i kjellerne (se HMS-rapport).

Styret er i dialog med vaktmester om best løsning for dette å sette i gang dette arbeidet i løpet av våren og sommeren 2024. Informasjon om dette ville bli oppdatert i sameiets fremdriftsplan.

2.2.7 Utbedring av utearealene i sameiet

Det ble utført vask av trapper, ytterveggene i blokkene og i en del av carportene og også av trappene i 2023. Rensning av gelenderet, maling og justering av noen låse partier er i gang nå og skal ferdigstilles denne sommeren (se HMS-rapporten og vedlikeholdsplan).

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.

2.2.8 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.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

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 bakrom/kjeller-delen, og hvor mange av dem som er utvidet og ombygget. Styret vil jobbe framover med å kartlegge dette. Styret mener at begge sakene, lekkasjer i bakrom og jordsig ved bygningene bør sees i sammenheng med et større prosjekt for renovering av terrassene.

2.2.9 Utendørs varmekabler

På forrige årsmøte ble det vedtatt å legge varmekabler på øvre plan ved blokkene A, B, C og D. Dette arbeidet er nå fullført. Det mangler kun delen i øverste plan.

2.2.10 EL-biler strømkostnader

Faktura er nå sendt beboere etter at vaktmesteren har lest av forbruket for 2023. Hver eier av ladepunktet betaler for sitt strømforbruk, og styret har sendt de sjekkede data til OBOS for utfakturering for perioden 2023.

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

Styret har 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.

2.2.11 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.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

2.3 Sameiets økonomi

2.3.1 Sameiets driftsresultater i perioden 2016–2023

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

Sameiets fellesformue er 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, mm. For store prosjekter er det kapitalinnhenting som gjelder.

Det ble tatt opp et lån på kr 10 millioner i 2018. Det faktum at sameiets gjeld er på kr -7.840.237. Med rente pr. 1.5.2024 på 7.70 %, og en felles formue på kr 3.193.310, betyr at de ca. kr 3.2 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, og fra utleie til Vaktmesterkompaniet på et kontor i E-blokken på kr 24.000 pr. år.

Inntektene fra 2016 tom 2023 var på kr 35 562 116.

Utgiftene fra 2016 tom 2023 var på kr 41 016 914.

Differansen er på kr -5 454 798.

Dette utgjør en underskudd på kr -681 849,75 pr år, eller en kr -12 626,85 pr leilighet pr år.

Lånesaldo pr mai 2024 er på kr 7 840 237 med rente på 7.70%.

Dette kunne ha blitt unngått om hver leilighet hadde betalt, via kapitalinnhenting, kr 12.627 pr. leilighet pr. år i gjennomsnitt, uten å ta hensyn til andel av fellesbrøken. Dette tilsvarer kr 1052 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, 27. juni 2024

Tabell 3: Oversikt over noen av sameiets faste inntekter og utgifter 2016-2023

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
2023	4 493 700	93 642	0	4 587 342	-4 116 649	-21 300	92 374
Total:	29 645 307	4 598 165	-158 654	35 562 116	-41 016 914	2 901 169	-6 528 686
Differansen				-5 454 798			
Pr år				-681 850			
pr leilighet				-12 627			
Pr måned				-1 052			

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

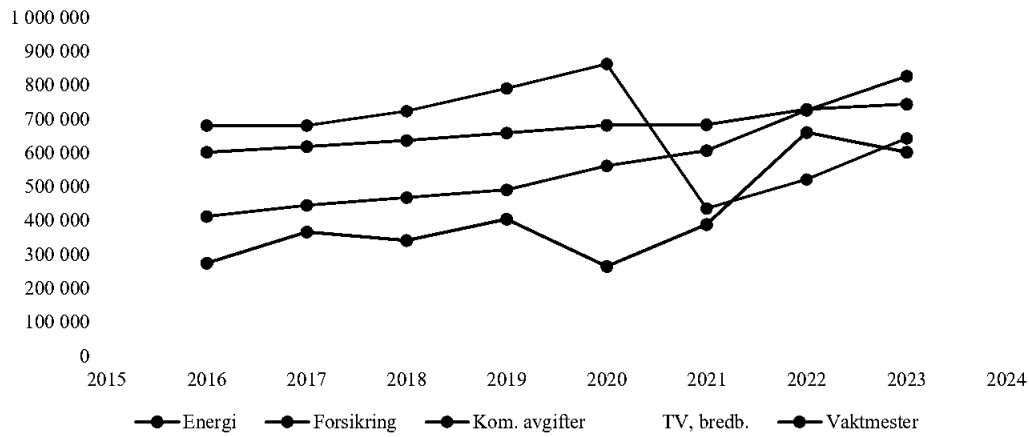
Tabell 4: Oversikt over noen av sameiets faste utgifter 2016-2023

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
2023	602 115	826 612	643 281	309 480	744 295	688 224



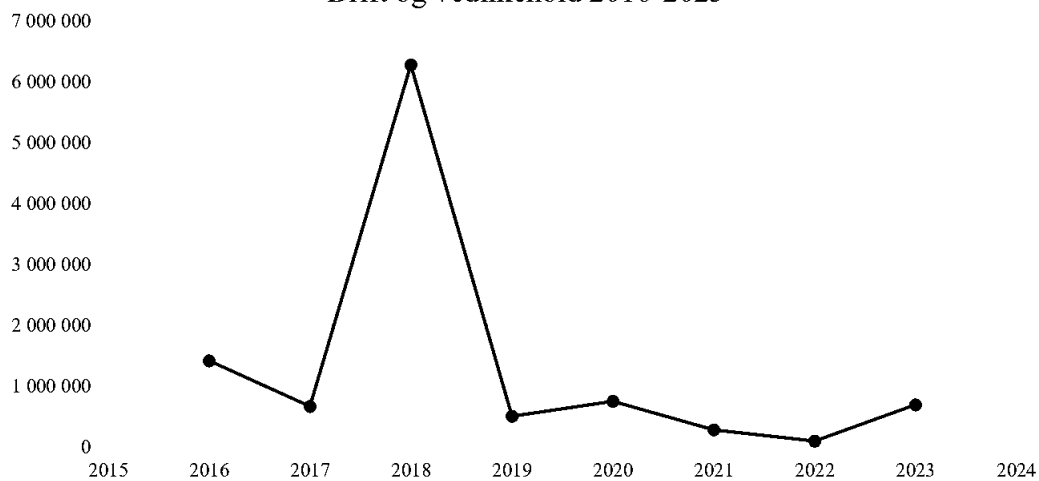
Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

Oversikt over noen av sameiets faste utgifter, 2016-2023



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

Drift og vedlikehold 2016-2023



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



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

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 30% i løpet av året.
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 til lånet som vi har midler til, på sparekonto. 8 av sameiets beboere har valgt å nedbetale sin del av lånet.
6. Planlagte store prosjekter kan finansieres ved kapitalinnhenting i god tid før prosjektets start. Finansieringen av store prosjekter som blir utført i sameiet (se kapittel 7.18) har, historisk sett, vært gjennomført i hovedsak ved kontantinnskudd.

2.3.2 Strøm andre utgifter og framtidige tiltak

Våre felles strømkostnader har gått opp dramatisk siden 2020 med en liten nedgang i 2023.

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 renovert 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 kontor til vaktmesteren

Et kontor på 18 kvm leies p.t. ut av sameiet for kr 2000 pr. måned (indeksregulert) til vaktmesterkompaniet.

Inntektene pr. år er kr 24.000.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

2.3.5 Utleie av traktorcarporten

Vi har en uavklart sak på utleie av traktorcarporten som tilhører sameiet. 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, frem til 2015.

Denne ble leiet på avtale av mai 2016, signert av styreleder Ola Bøsterud. I.h.t. lover og regler kan styreleder godkjenne en slik avtale med egen signatur. I dette tilfelle mener øvrige styremedlemmer at leien skulle være kr 1000 pr. mnd., men styreleder reduserte til kr 400 pr. mnd., frem til juni 2017. Da ble en ny avtale inngått. Denne ga leietaker gratis parkering i 10 år. Igjen signert kun av styreleder. Denne avtalen er ikke gyldig ettersom styreleder påfører sameiet et tap på kr 400 pr. mnd. fra juni 2017, og derfor krever signatur av øvrige uhildete styremedlemmer. Avtalen er oppsigbar fra gjeldene styre, og vil bli oppsagt i.h.t. til oppsigelsestid.




Utleien er ikke fakturert for til nå. En normal leie på kr 1000, utgjør om lag kr 78 000 t.o.m. april 2024. Denne saken ble fulgt opp og blir videre fulgt opp av styret i kommende periode.

Sammen med leilighetene følger respektive parkeringsplasser på området. De som ikke bruker carporten sin, kan leie ut til øvrige beboere, etter inngått avtale.

Etter ønske fra andre beboere skal utleie av traktorcarporten opplyses om i desember 2024, slik at også andre beboere som er interessert i å leie denne kan melde sin interesse. Normal leie er kr 1000 pr. mnd. Se vedlegg 9.1 (Salg av traktoren), vedlegg 9.2 (Avtale om midlertidig bytte av carport i sameiet av 2016) og vedlegg 9.3 (Avtale om midlertidig bytte av carport i sameiet av 2017).

2.3.6 Kunst i sameiet

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

Litt om kunstnerne	Skulptur
<p>Nelly 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, sluttete form som kom til uttrykk i den monumentale Dansk pike (bronse, 1959, Øvre Ullern, Oslo). https://nkl.sn.no/Nelly_Hansen</p>	<p>Dansk 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.sn.no/Skule_Waksvik</p>	<p>Reinsbukk</p> 
<p>Ved ØUT59</p> <p>Denne skulpturen er det beboer i nr. 59, Vivi og Nils Ekjerd som eier.</p>	<p>To rådyr</p> 



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

3 Konstituering

3.1 Valg av møteleder

3.2 Forretningsorden

3.3 Godkjenning av de stemmeberettigede

3.4 Valg av referent og minst én seksjonseier som protokollvitne

3.5 Godkjenning av møteinnkallingen

4 Årsregnskap 2023

4.1 Kommentarer til årsregnskapet for 2023

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 2023 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 2023 var til sammen på kr 4 587 342

Driftskostnadene i 2023 var til sammen på kr 4 116 649

Finanskostnader i 2023 var til sammen på kr 534 187

4.2 Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 92 374 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

4.3 Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr xxx

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 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

4.4.1 Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold ble det brukt kr 688 224.

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.

4.4.3 Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

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. Til tross for denne økningen har styret forhandlet ned vår premie med kr.100.000 for 2024.

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 2024.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

ÅRSRAPPORT FOR 2023

HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN TERRASSE

ORG.NR. 871 525 862, KUNDENR. 1215

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 493 700	3 390 769	4 488 000	4 488 000
Andre inntekter	3	93 642	741 911	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 587 342	4 132 680	4 488 000	4 488 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-6 956	-6 773	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-108 358	-104 190	-109 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-21 300	-431 910	-200 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-688 224	-90 579	-358 000	-178 000
Forsikringer		-826 612	-725 901	-798 000	-909 000
Kommunale avgifter	9	-643 281	-521 894	-642 000	-705 900
Energi/fyring	10	-602 115	-660 777	-705 000	-585 000
TV-anlegg/bredbånd		-309 480	-199 202	-206 000	-324 000
Andre driftskostnader	11	-830 453	-779 329	-807 700	-828 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 116 649	-3 600 424	-3 912 570	-3 871 470
DRIFTSRESULTAT		470 694	532 256	575 430	616 530
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	155 868	83 128	0	0
Finanskostnader	13	-534 187	-367 452	0	-582 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-378 319	-284 324	0	-582 000
ÅRSRESULTAT		92 374	247 932	575 430	34 530
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		92 374	247 932		

HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN TERRASSE

ORG.NR. 871 525 862, KUNDENR. 1215



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 917	33 952
Forskuddsbetalte kostnader		331 162	228 096
Andre kortsiktige fordringer	14	5 500	0
Driftskonto OBOS-banken		362 948	2 993 253
Sparekonto OBOS-banken		3 200 714	735 110
SUM OMLØPSMIDLER		3 916 241	3 990 412
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 916 241	3 990 412
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 391 309	-4 483 683
SUM EGENKAPITAL		-4 391 309	-4 483 683
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 938 707	8 266 262
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 938 707	8 266 262
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 183	44 437
Leverandørgjeld		142 751	52 690
Pålopte renter		62	0
Annen kortsiktig gjeld	17	147 847	110 706
SUM KORTSIKTIG GJELD		368 843	207 833
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 916 241	3 990 412
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2024

Styret i Huseierforeningen Øvre Ullem Terrasse

Per Morten Alvenes/s/

Øyvind Hamre Hanssen/s/

Michal Rachel Suissa/s/

Henning Tunslis/s/

Richard Wangsmo/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 543 383
Lån	772 261
Husleie	178 056
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 493 700

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Elbilstrøm utfakturert	93 642
SUM ANDRE INNTEKTER	93 642

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE: 5



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 956.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 300
SUM KONSULENTHONORAR	-21 300

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-139 645
Drift/vedlikehold elektro	-5 150
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-419 661
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 309
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 249
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-38 282
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 116
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-11 813
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-688 224

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avlopsavgift	-418 134
Feieavgift	-6 885
Renovasjonsavgift	-218 262
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-643 281

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-602 115
SUM ENERGI / FYRING	-602 115

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-33 046
Annet driftsmateriale	-1 088
Vaktmestertjenester	-744 295
Snørydding	-24 668
Andre fremmede tjenester	-1 068
Trykksaker	-6 850



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 757
Andre kontorkostnader	-826
Bank- og kortgebyr	-3 030
Øreavrunding	62
Tap på fordringer,	-13 888
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-830 453

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	82 083
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 789
Renter av sparekonto i OBOS-banken	65 604
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	392
SUM FINANSINNTEKTER	155 868

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-534 187
SUM FINANSKOSTNADER	-534 187

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer for ansatte, forskudd lønn vasking trappeløp	5 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 500

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Handelsbanken

Annuitetslån med flytende rente



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 733 738	
Nedbetalt i år	327 555	
		-7 938 707
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 938 707

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad, fakturaer energi desember		-147 847
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-147 847



Huseierf. OUT, 27. juni 2024

5 Revisjonsberetning



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregister: NO 976 398 987 MVA
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 2023, 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 2023 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 selskapet 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 selskapet 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 skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Publisert: Dokumentnummer F-AmtID-Tilbud-407466-Tilbud-10064-316W34



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

6 Saker til beslutning

6.1 Forslag fra styret

6.1.1 Årsregnskap og Balanse 2023

Styrets forslag til vedtak: Anbefales vedtatt

6.1.2 Årsrapport 2023

Styrets forslag til vedtak: Anbefales vedtatt

6.1.3 Budsjett 2024

Styrets forslag til vedtak: Anbefales vedtatt

6.1.4 Godtgjørelse til styret

Styrets forslag til vedtak: Anbefales vedtatt

6.2 Innkomne forslag

6.2.1 Informasjonsinnhentings-plikt, ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 39

Styret har ved flere anledninger gjennom den senere tid fattet ulike vedtak i enkeltsaker der en, eller et mindre antall huseiere, er part i saken. I slike saker bør det være styrets plikt at enkeltpersonene blir kontaktet, og får uttrykke sine meninger, og fremlegge dokumentasjon i sakene.

Melbye-Larsens forslag til vedtak:

I enkeltpersonsaker, hvor enkeltpersoner eller et mindre antall huseiere er involvert, skal styret møte de involverte enkeltpersonene, høre deres synspunkter, gjennomgå og forholde seg til ytterligere informasjon og dokumentasjon slik at saken er best mulig belyst fra alle sider, før vedtak treffes. Vedtak skal kommuniseres skriftlig til partene løpende, og vedtak kan underkjennes dersom styret ikke har oppfylt sin informasjonsinnhentings-plikt fra enkeltpersonene saken gjelder.

Ida Melbye-Larsen, ØUT 39

Styrets innstilling:

Styret har ved alle anledninger informert og dokumentert de forhold som er behandlet, og anser forslaget som unødvendig og ikke relevant.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

6.2.2 Kvalitetskrav for etterrettelig og riktig informasjon, ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 39

Bakgrunn

Under årsmøtet 2023 ble sak 6.2.4 om «Etterrettelighet, faktabasert, helhetlig og nøytral styreinformatjon» vedtatt. Dette forslaget ble fremmet fordi Styret gjennom året hadde sendt ut informasjon som i ulik grad var "farget" av meninger, basert delvis på skjønn, delvis mangelfull osv. Årsrapporten fra styret ble omdiskutert i årsmøtet og bar også preg av dette.

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

Vedtaket i årsmøtet var at «Styret skal fremlegge informasjon i nøytral form og presentere god skriftlig informasjon til huseier. I dette skal man etterstrebe at denne er etterrettelig, faktabasert, korrekt og helhetlig».

Sak

Som bruker av «traktorplassen» har vi, gjennom lang tid, vært offer for en mengde feilinformasjon fra Styret. Udokumenterte påstander er presentert for alle sameiere som fakta. Våre forsøk på å gi Styret fakta-informasjon i saken er oversett, og styret har kontinuerlig fortsatt å basere seg på «noe de har hørt av noen». I tillegg har Styret ikke tatt kontakt med noen av partene i saken for å fremskaffe informasjon underveis.

1. Styret har påstått at vi skylder sameiet penger og ikke har betalt regninger over flere år. Dette er beskrevet i årsrapport 2023, informasjon fra styret høst 2023 og vinter 2024.
 - a. Alle regninger vi har fått fra huseierforeningen er betalt. Vi har ikke utestående regninger
 - b. Avtale og beløp Styret har referert til eksisterer ikke, og har aldri eksistert.
2. Styret beskriver at traktorplassen hører sammen med vaktmesterleiligheten. Dette er en feil styret fortsetter å gjenta.
 - a. Carporten tilhører sameiet.
 - b. Ved et eventuelt salg av vaktmesterleiligheten vil carporten fortsatt eies og tilhøre sameiet. Det er separate objekter.

Melbye-Larsens forslag til vedtak:

Styret beklager overfor huseier, det inntrufne. Styret bekrefter overfor alle sameiere at huseier ikke skylder sameiet penger for «Traktorplassen». Styret vil fremover etterstrebe ytterligere å etterleve vedtak fra årsmøte 2023 på sak 6.2.4., etterspørre og ta inn over seg korrigerende informasjon.

Ida Melbye-Larsen, ØUT 39

Styrets innstilling:

Styre fremlegger signert salgavtale mellom henne som daværende styreleder og vaktmester. Se vedlegg 9.1.

Denne dokumenterer at hennes fremstilling er feil og styret har intet å beklage.

Styre etterlyser den manglende siden i avtalen.

Konklusjon: Styret avviser Melbye-Larsen sitt vedtak.

6.2.3 Traktorplassen, ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 39

Bakgrunn

På årsmøtet i Sameiet i 2017 ble det lagt frem en sak vedrørende parkeringsplasser i carport, der 3 ulike huseiere (37,39,43) ba om hjelp til å løse parkeringsproblemer. Problemet er følgende:

- innkjøringsbredden ca. 480 cm (dvs 240 per bil).
- sideveggen for plassen til 45 skrår innover på grunn av trafo-stasjonen
- Carporten bredde innerst er 340 cm bred innerst (eller 170 per bil).
- Minimum standard parkeringsplass-bredde for å få plass til bil er 250cm, hentet fra SINTEF. Breddemålet er nettomål per plass, forutsatt at bredden ikke er begrenset av vegger eller søyler.
- Med vegg på den ene siden er Sintef bredd-mål 2,8 m

Huseieren hadde tidligere bedt styret vurdere ulike muligheter med ny merking, skråstilling av plasser etc. Traktorplassen var ikke i bruk etter at traktoren var solgt for flere år siden.

Vedtaket i 2017 var «Huseierforeningen har forståelse for problemstillingen med parkeringsplassene for huseier 45, 39 og hvordan dette innvirker på huseier i 37, og gir styret fullmakt til å utarbeide en midlertidig og tidsbegrenset avtale for å avhjelpe situasjonen». På basis av dette utarbeidet styret en bytteavtale der 39 benytter traktorplassen og sameiet disponerer plassen til 39, og med en varighet på 10 år.

Sak

Avtalen har vært til stor hjelp for alle involverte parter og har sikret at alle andre som har carport på samme rekke har kunnet opprettholde sine plasser som tidligere (ref. skråstilte plasser). Styret vurderer nå å si opp denne avtalen, for å leie ut plassen. Som berørt part er vi ikke informert om planer for alternative løsninger.

Problemstillingen er vedvarende. Det er ikke plass til to biler på disse plassene. Basert på nødvendige breddemål summerer dette seg til 5,3 m pga vegg. Dette vil ha konsekvenser for alle biler i denne carport-rekken, og bilene vil muligens måtte stå delvis ut i veibanen.

I tillegg må etablert lading (betalt av 39) flyttes eller tilsvarende erstattes, og nivået på traktorplassen heves med ca 30 cm (eller mer) dersom bilene skal skråparkeres.

Av helsemessige årsaker var det 39 som inngikk bytteavtale. Dette kunne vært og kan i fremtiden være 45. Viktigheten er muligheten til en carport plass som er mulig å benytte, d.v.s. å kunne komme inn og ut av bilen.

Huseierne har tidligere klart sagt at de forstår problemet, og gitt styret fullmakt til å løse dette på en god måte. Dette bør være gjeldene fortsatt.

Dette er en sak i sameiermøte fordi det er en omdisponering av våre fellesarealer. All omdisponering av fellesarealer er sak for sameiet.

Melbye-Larsens forslag til vedtak:

Avtalen om bytte av plasser opprettholdes slik den er utformet. Dette minsker belastning for alle i denne carport-rekken og har vært verdsatt og fungert godt siden 2017. Partene ØUT 39 og 45 kan være alternativt part i avtalen. Intensjonen er å opprettholde avtalen gjennom avtaleperioden.

Ida Melbye-Larsen, ØUT 39

Styrets innstilling:

Styre fremlegger signert salgavtale mellom henne som daværende styreleder og vaktmester. Se vedlegg 9.1.

Denne dokumenterer at hennes fremstilling er feil og styret har intet å beklage.

Styre etterlyser den manglende siden i avtalen.

Dokumentasjon på leieavtalen og disposisjonsrett lot seg ikke oppdrive før april 2024, til tross for gjentatte etterlysninger fra styret om leieforhold og leiekontrakt. Disse er nå kommet frem og er angitt som vedlegg 9.2 og 9.3. Saken er under behandling av styret, og det vil bli informert om endelig utfall.

Konklusjon: Styret avviser denne saken.

6.2.4 Utleie eller omdisponering av fellesarealer, ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 39

Bakgrunn

Fra årsmøte 2023, pkt. 2.2.14 Fordeling av bod-arealer, ble det opplyst om at Bodene i A, B og C blokken ble ryddet i 2018. Videre ble det skrevet at 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 skulle ha dialog med vaktmester om å sette i gang dette arbeidet i løpet av våren og sommeren 2023.

Sak

Huseiere har i perioden fra forrige årsmøte ikke mottatt informasjon omkring gjennomgang eller videre oppdeling av fellesarealer. Det er store ulikheter i størrelser på boder og bod-områder nederst i hver blokk. Samtidig har vi store bod-arealer fordelt i byggene som disponeres ulikt av delvis beboere og delvis den enkelte blokk.

Samtidig betaler vi for fellesarealer i henhold til en brøk basert på leilighetsstørrelse.

Vi er nå kjent med at styret har, eller vurderer å leie ut fellesarealer og bod-plass til vaktmester. Dette skjer samtidig som vi har utfordringer med flere leiligheter som ikke har bod-plass, og det ikke er presentert en gjennomgang av fellesarealer og forslag til fordeling av disse på en rettferdig måte.

Melbye-Larsens forslag til vedtak:

Begge vedtakene skal stemmes over

Vedtak 1:

Styret må fremlegge utleie av alle former for fellesarealer som sak for huseierne. Dette er en omdisponering av fellesskapets arealer. Utleie av fellesarealer kan ikke gjøres før huseierforeningen har fått fremlagt en oversikt av alle fellesområder og plan for rettferdig oppdeling og disponering. Utleie krever 2/3 flertall iht. vedtektene.

Vedtak 2:

Dersom styret allerede har inngått avtaler om utleie av fellesområder skal disse sies opp umiddelbart og behandles som en eventuell mulighet som del av styrets forslag under vedtak 1.

Ida Melbye-Larsen, ØUT 39

Styrets innstilling:

Det er rikelig med bodplass i blokk D nedre plan i.h.t. informasjon fra vaktmester. Dette punktet har vært reist på tidligere årsmøte i 2018 og pålagt daværende blokkansvarlig for D blokken. Dette er tydeligvis ikke gjort.

Det å leie ut en bod til vaktmester for å lette arbeidssituasjonen, krever ikke 2/3 flertall. I likhet med utleie av garasje plass, som heller ikke krever 2/3 flertall.

Konklusjon: Vedtak 1 og 2 avvises.

6.2.5 Vara representasjon ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 39

Styret i ØUT har alltid tidligere praktisert at vara-representanter deltar og aktivt bidrar i styret og styrets arbeid, og at de ikke har stemmerett i styremøtene. Vara-representantene har alltid vært gode ressurser i styret og vært en avlastning for styrets totale arbeidsmengde.

Nåværende styre har utestengt varamedlemmene fra ethvert bidrag. Styre hadde sitt konstituerende møte uten varamedlemmene invitert eller til stede. Ved første ordinære styremøte ble varamedlemmer invitert, med kort frist og over en uke etter styrets medlemmer, til styremøte – uten å få underlag og



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

saksdokumentasjon for forberedelse. Varamedlemmer fikk også beskjed om at de hverken hadde uttalelsesrett eller stemmerett.

Deretter har varamedlemmer ikke vært invitert til et eneste styremøte, ikke fått noe dokumentasjon, ikke vært eller blitt involvert.

Dette betyr at styret har gått glipp av arbeidskraften til 3 personer som kunne bidratt i styrets arbeid. Dette hadde redusert arbeidsbelastning eller bedret gjennomføringsevnen av oppgaver, og avlastet styrets medlemmer.

ØUT har behov for ressurser i styret for gjennomføring av oppgaver. Varamedlemmer er og har alltid vært benyttet som en ressurs. Styret i Huseierforeningen uttaler selv at arbeidsbelastningen har vært svært høy.

Melbye-Larsens forslag til vedtak:

Varamedlemmer er en viktig del av styrets totale arbeidskapasitet. Disse er valgt av huseierne, og skal inkluderes i styrets arbeid, til det beste for alle. Styret velger ikke selv om eller når varamedlemmer skal møte. Varamedlemmer har ikke stemmerett, men inkluderes i styrets arbeid, og har rett og plikt til å forberede seg på linje med valgte styremedlemmer. Varamedlemmer har talerett.

Ida Melbye-Larsen, ØUT 39

Styrets innstilling:

Etter erfaring fra årsmøter som endte som polsk riksdag, har styret valgt å arbeide i arbeidsgrupper med profesjonell bistand fra kapasiteter blant beboerne. Samtlige styremøter har behandlet saker hvor oppfatninger og synspunkter mellom styret og varamedlem Ida M. Larsen har vært totalt motstridende og umuliggjort videre konstruktivt arbeid.

Fra tidligere periode har styret bestått av 3 medlemmer og 1 vara. Det nye styret har 5 medlemmer, og så lenge disse er til stede er behovet for varamedlemmer ikke nødvendig under dagens forhold.

Konklusjon: Styre avviser forslaget.

6.2.6 Utestående oppgaver, ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 39

En rekke oppgaver vedtatt på forrige årsmøte i 2023 er ikke gjennomført. Huseierforeningen gjorde også prioriteringer av oppgaver på årsmøtet, med klart fokus på terrasseprosjektet. Styret la frem en punktliste med oppgaver relatert til dette på 2023 årsmøtet:

1. Få oversikt over hver terrasses tilstand fra en ekspert på terrasse-rehabilitering.
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 renoveret i grupper, i forhold til reparasjon av terrasser enkeltvis.
4. Finne den beste måte å finansiere prosjektet i samsvar med beboernes ønske og behov.

Vi er fortsatt ikke noe nærmere en løsning på terrasseprosjektet. Dette er ikke gjennomført. For å tydeliggjøre prioritering av dette mener vi at følgende vedtak bør treffes.

Melbye-Larsens forslag til vedtak:

Huseierforeningens vedtak til oppgaver for styret skal prioriteres fullt og helt før styrets utarbeider og gjennomfører oppgaver som ikke er forankret i disse vedtakene, med unntak av kritiske hendelser.

Ida Melbye-Larsen, ØUT 39

Styrets innstilling:

Styret viser til dokumentasjon i årsmøteheftet og utarbeidet vedlikeholdsplan.

Konklusjon: Saken avvises.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

6.2.7 Saksgang ved ekstraordinært årsmøte ved Ida Melbye-Larsen, ØUT 39

Bakgrunn

Ved forrige årsmøte ble en rekke beboersaker uteglemt i utsendelsen til årsmøte. Dette medførte at det ble satt opp et ekstraordinært digitalt møte der, forruten de uteglemte sakene, styret ønsket behandling av varslet sak om «Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld».

I tillegg til disse sakene ble det fremmet en sak til: «Forretningsorden for årsmøter i sameiet Øvre Ullern Terrasse»

Sak

Ved ordinære årsmøter blir alle beboere invitert til å spille inn saker. Dette skjer ikke ved ekstraordinære møter. Ekstraordinære møter er definert i våre vedtekter. Disse er enten basert på at styret har saker som krever avstemning blant alle huseiere, eller at en gruppe huseiere krever møte omkring en sak.

Ekstraordinære møter åpner ikke for å ta inn øvrige saker. Saken «Forretningsorden for årsmøter i sameiet Øvre Ullern Terrasse» var ikke en sak fremlagt fra styret, den var fremlagt fra en beboer – men ikke basert på en gruppe beboere som sammen krevde avstemning.

I tillegg står det i saken at denne er fremmet av Ida Melbye-Larsen (meg) og det er feil. Jeg har ikke fremmet saken og er ikke kjent med hvem som har fremmet saken.

Denne saken ble godkjent med 1 stemme overvekt.

I saken etableres nye roller som «dirigent» som ikke er definert i våre vedtekter. Det er også uklart om retningslinjene er overordnet eller underordnet vedtektene da enkelte punkter dekker det samme. Enkelte punkter, som at forslag skal gis dirigenten, kan feiltolkes i forhold til om man kan komme med forslag direkte på møtet eller om disse skal sendes inn på forhånd.

Melbye-Larsens forslag til vedtak:

– begge skal stemmes over individuelt

1. Ved ekstraordinære møter kan det ikke tas inn saker fra beboere annet enn de saker for kommer som krav fra en beboergruppe iht vedtektene.
2. Dokumentet «Forretningsorden for årsmøter i sameiet Øvre Ullern Terrasse» rettes opp
 - Riktige rolle- benevnelser
 - Punkter som er i konflikt med vedtektene fjernes
 - Punkter som er nødvendige forsterkninger inkluderes i neste revisjon av vedtektene.
 - Punkter som kan feiltolkes i forhold til beskrivelsen som ligger i vedtektene rettes opp slik at misforståelser unngås.

Ida Melbye-Larsen, ØUT 39

Styrets innstilling:

Styret har et nært samarbeid med vår saksbehandler og rådgiver hos OBOS og kjenner seg ikke igjen i beskrivelsen til Ida M. Larsen. Styret vil videre minne om overføringen fra tidligere styre til deler av dagens styre. Alle henvendelser ble ignorert, og ingen dokumentasjon ble videreført. Det nye styret brukte mye tid på å skaffe dokumentasjon via andre kilder bl.a. for å kunne utøve reklamasjon for det mislykkede pilotprosjektet på terrassen i nr. 49 som foreløpig har kostet sameiet om lag kr 1.2 mill. uten mulighet for reklamasjon.

Konklusjon: Saken avvises.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

6.3 Valg av tillitsvalgte

6.3.1 Valgkomitéens innstillinger

Valgkomiteen har enstemmig gått inn for gjenvalg av sittende styre, men mener at det er tilstrekkelig med to vararepresentanter. Det betyr at Ida Melbye Larsen utgår.

Mvh

Kåre J. Grøtta

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøtet stemmer over forslaget som er framstilt av valgkomiteen:

Verv	Navn	Adresse	Periode
Leder	Per Morten Alvenes	ØUT55	2024-2025
Styremedlem	Øyvind Hamre Hanssen	ØUT32	2024-2025
Styremedlem	Henning Tunslie	ØUT36	2024-2025
Styremedlem	Michal Rachel Suissa	ØUT51	2024-2025
Styremedlem	Richard Wangsmo	ØUT57	2024-2025
Varamedlem	Hedda Heyerdahl	ØUT38	2024-2025
Varamedlem	Peter Michael Steckmest	ØUT41	2024-2025

Valgkomiteen har bestått av:

Navn	Adresse	Periode
Kåre J. Grøtta	ØUT30	2023-2025
Tuula Annikki Raasakka	ØUT63	2023-2025
Victor Tasca	ØUT73	2023-2025



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.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig)

Huseierforeningens revisor er Ernst & Young AS

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

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.

Huseierforeningen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forskrift om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid (HMS) gjelder også boligselskaper.

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.

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.

7.2 Styrets arbeid

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

Retningslinjer for styrearbeid er nedfelt i sameiets vedtekter. 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.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

7.3 Blokkansvarlig og kommunikasjon

Det ble besluttet av styret at hvert styremedlem blir blokkansvarlige 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	416 155 09	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.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

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 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.

Sameiet 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 Sæderholm AS for avtrekk og vifter til alle blokkene.
- Schneider Electric for brannvarslingsanlegget.
- Came og Anderson Elektro AS for garasjeporter.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

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 Sjøppelhåndtering, papir, hageavfall og container

Sjøppelhåndteringen gjennomføres av vaktmester som henter søppel i kassene 2 ganger pr. uke. Sjøppelet 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.

Styret oppfordrer alle beboere til å laste opp Oslonøkklene appen i deres mobiltilf. slik at man kan benytte det mini miljøstasjonen ved Lilleaker bensinstasjonen til levering av små mengder av malingrester, batarier, mm.. Med appen kan man få åpnet døren til Mimi miljøstasjonen i alle døgnstider.

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.

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.

Hageavfall inkluderer ikke plastpotter, keramiske potter 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. Mye av det som kastes ned for D bygningen kommer fra a bygningen i Silurveien til tross for at dette er sameiets grunn. 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, en uke før 17. mai, 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.

Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

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.

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.

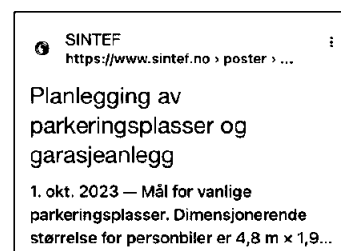
Som et ledd i dette arbeidet er det utarbeidet en erklæring til underskrift av nye huseiere. Den inneholder en plikt til å følge vårt regelverk ved vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider. Erklæringen sendes ut av OBOS og er en del av eierskiftedokumentene.

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.





Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

SINTEF sine mål for 2023 kan ikke benyttes på parkeringsplasser planlagt og bygget i 1963, da bilparken i Norge bestod av Volkswagen boble og Ford Anglia.

Parkeringssituasjonen på øvreplan er fremdeles problematisk, og styre vurderer å kreve at hver bil har en innvendige merking i frontvinduet med leilighetsnummer og tlf..

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, 27. juni 2024

Prosjekt, år, kort beskrivelse	Kostnad / mill
2023. HMS skilting Det ble satt HMS skilt på samtlige kjellerdører, samt skilt for innsamlingspunktet ved brann og evakueringen, på alle tre planer i sameiet	?
2023: 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	419 661
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 Ullern 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 blokkenes egen strømtilførsel. Betalt av garasjeeierne	Betalt av beboerne
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	Betalt av beboerne
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.	Ca. 780 000+
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: Installering av nytt ventilasjonsanlegg i alle blokkene	~ 2,3
2007: Installering av kabler for TV-anlegg og internettilknytning	~ 1
2004: Oppussing av fasader, mur og treverk. Utskifting av vinduer	~ 12
2004: Takk tetting	??
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 er trykket på plakater som står nå på hver bygning i kjelleren nærmere døren eller ved postkassene.
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 sløkkeutstyr 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 rønningsveier 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.

Etter instruks fra styret satt vaktmester oppslag med beredskapsplan ved brann og større ulykker i ØUT-sameiets branninstruks på veggen i hver bygning og ved postkassene i øvre planen.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

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.

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 er hengt opp i alle kjellere på høyre side ved inngangen og ved postkassene i øvre og midtre planene.

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 sløkkeutstyr 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 (gjern 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 og utlei delen.



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, 27. juni 2024

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>Styremedlem:</i>	<i>Styremedlem:</i>
Per Morten Alvenes pm@alvenes.no Mobil: 92061742	Øyvind Hamre Hanssen hanoyv6@hotmail.com Mobil: 97098766	Michal Rachel Suissa michi.suissa@gmail.com Mobil: 92293036	Henning Tunslie henning@tunslie.com 92803069	Richard Wangsmo richwang05@gmail.com 92232600



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

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 røykvarslere regelmessig?			
Er seksjonen din utstyrt med husbrannslange?			
Er husbrannslangen din formstabil og fastmontert?			
Har seksjonen din pulverapparat?			
Er håndslukkestyret 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	Seksjonseierens signatur
------	--------------------------



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

8.5 HMS-kontroll som utføres av sameiet

OBS! Styret gjør oppmerksom på at ingenting av det som står i rapporten er vedtatt av styret. De er saker som er under behandling.

HMS-kontroll som utføres av sameiet, mai 2024

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

NB: Utfylling av internkontrollskjemaet er sameiets ansvar ved styret, ved gjennomføring av lovpålagt HMS-kontroll. Styret skal så bruke skjema for å registrere alle HMS-punktene som ble gjennomgått, i OBOS styrerommet, under HMS.

Utføres innen 1.mai hvert år.

HMA ansvarlig:	Michal Rachel Suissa (MRS), ØUT51
Vaktmester:	John Sæthern

Innhold

1. Elektriske anlegg i fellesarealer
2. Brannslukningsutstyr og brannberedskap
3. Ventilasjonsanlegg
4. Peisene
5. Gasspeiser, gassovner, gass i kjøkken
6. Snømåking og isfjerning i bratte partier og trapper
7. Avfallssortering
8. Radon-måling
9. Asbest
10. Legionella
11. Støy
12. Forebyggende tiltak ifm byggeprosjekt i Silurveien
13. Gjerde rundt nedregrense av sameiet og elektrisk bom ved inngangen til nedre gårdsplass
14. Gelendre og trapper i sameiet
15. Alvorlige soppangrep i garasjene på øvre plan
16. Veggen til venstre for parkeringsplassen, bygning C
17. HMS-runde i kjellerne
18. Andre saker som er tatt opp med vaktmesteren



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

1. Elektriske anlegg i fellesarealer

<i>Er felles elektriske anlegg kontrollert i samtlige blokker A-F?</i>
Ja. Ble gjort med AS elektrisk i 2022 da El-bil punktene ble montert
<i>Strøm i utearealer</i>
Ja. Dette blir kontrollert av vaktmesteren hver uke, lyspærer osv. skiftes ved behov.
<i>Strøm i kjellerne</i>
Ja. VM ser på kjelleren i bygning E.
<i>Strøm i carportene</i>
Ja.
<i>Varmekabler i trappene</i>
Ja. Nederst i bygning E er det ikke koblet til strøm. M-Tek må kontaktes
<i>Varmekabler ute</i>
Ja.
<i>Merknader</i>
Det som står igjen er varmekabler og asfalteringen fra bygning B til C, helt øverst.

2. Brannslukningsutstyr og brannberedskap

<i>Vet beboerne i hver av blokk A-F hvor dette utstyret befinner seg?</i>
Ja. Skilt ble hengt opp i 2023. Det er kun møteplass skiltet som mangler på øverste plan. Dette kommer opp i juni 2024.
<i>Ble det foretatt en årlig kontroll av felles brannslukningsapparat?</i>
Ja. Dette utføres av vaktmesteren to ganger i året, i januar og i juli.
<i>Er batteriene i røykvarslere i fellesarealene skiftet?</i>
Ja. Det er ingen batterier, de går på strøm og de er plassert i kjellere og opp til i ventilasjonsrommene. Der er det kontroll en gang i året, i november, utføres av Schneider Electric AS.
<i>Hvilke brannslukningsutstyr har sameiet i hver blokk og nøyaktig hvor?</i>
Det er brann-detektor-anlegg på fellesarealene, koblet via brannsentral, på hvert bygg i kjellerne, i ventilasjonsrommene og i EL-rommene der skap for elektriske målere er plassert til hver leilighet. Pulverapparatene befinner seg i hver bygning i El rommene og i kjellerne, det vil si oppe og nede i hver bygning så det skal være lett for beboerne å nå dem når det er nødvendig.
<i>Kan brannbiler nå alle leiligheter på hver side av blokkene A-F?</i>
Ja. Biler har adkomst til samtlige bygninger i sameiet, både ovenfra og nedenfra når det trengs.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

Er veien til sameiets blokker lett tilgjengelige for brannbiler?

Ja. Brannbiler har god tilgjengelighet ,men brannfolkene må gå mange trapper utfra hvor i bygningen brannen oppstår. Brannvesenet har sine egne rutine kart for adkomst ved brann.

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?

Blikra & Søderblom AS (<https://www.blik-blom.no>) har årlig kontroll hver sommer på både ventilasjonen og røykeavtrekkene.

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?

Siste kontroll ble foretatt fra Brann og redning (<https://brannredning.no>) i 2023, Blikra & Søderblom AS har serviceavtale på røykavtrekk.

5. Gasspeiser, gassovner, gass i kjøkken

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?

De som har gasspeis, er antagelig registeret hos brannvesenet, da det jo må søkes om tillatelse for dette i sin tid.

Vi har ikke pr dato en liste over gassovner og gass i kjøkkenet, som bør sendes brannvesenet.

6. Snømåking og isfjerning i bratte partier og trapper

Har sameiet gode rutiner vedr brøyting og strøing 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?

Trappene har varmekabler.

F-blokket har et bratt parti, men har blir det strødd regelmessig når det er glatt.

Snømåking gjøres av vaktmester etter snøfall.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

7. Avfallssortering

Fungerer avfallssorteringen i sameiet?

Til en viss grad. Men det er noen som fremdeles kaster både glass og metall og annet spesiell avfall i de felles avfall containere.

Blir spesialavfall sortert, levert og behandlet etter avfallsforskriften?

Det er noe hver enkelt beboer må gjøre på egen hånd, og styret kan ikke kontrollere dette. Avfall i de felles containere blir selvsagt sortert. Sameiet bestiller to containere hvert år en uke før 17. mai for å rydde i både leiligheter og kjellere. Vaktmesteren henter alt av elektriske avfall, maling mm., og behandler dent forskriftsmessig sortert til miljøstasjonen.

Merknader

Avfall blir hentet 2 ganger i uken av vaktmesteren. Papir og papp leges i egne merkede containere . Restavfall har også egne merkede containere. Vi oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med rutine og være seg sitt ansvar bevist for miljøet.

Vedrørende roter og andre skadedyr, er det viktig å bruke tette beholdere så de ikke skal bli tiltrukket av avfallet. Man kan få kjøpt avfallsbeholdere hos Renovasjons etaten.

8. Radon-måling

Radon-nivåer er målt regelmessige i sameiets seksjoner og fellesarealer. Målte verdier ligger på 40, som er langt under farenivået på 100.

Det utlagte Radon kartet på nettet viser at våre boliger IKKE er i et utsatt område.

9. Asbest

Finnes det asbest i sameiet?

Ja.

Hvis ja, hvor og hva er sameiets plan for håndtering av asbest? Hvor ligger dokumentasjon på dette i så tilfelle?

Vi har asbest ventilasjonsrør i hver leilighet

Det er viktig at alle er kjent med at det er asbest i leiligheten og at de gjør riktige tiltak ved eventuelt renoveringsarbeid

Vi har asbest i leilighetene i:

Inn mot fjellet

Rundt røykrøret fra peisen, der ligger en metall kappe som gir beskyttelse.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

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?

Dette er ikke aktuelt da alle har separate varmtvannsbeholdere i leilighetene.

11. Støy

Foregår det arbeider som fører til høye støy-nivåer?

Ikke i selve sameiet, men det er planlagt et stor og omfattende bygge Project ved sameiets bygninger som vil berøre sameiets beboere i varierende grad, se punkt 12.

12. Forebyggende tiltak ifm byggeprosjekt i Silurveien

Byggeprosjektet Silurhagen er omfattende beskrivelse på nettet. Det skal bygges 150 leiligheter over 13000 m² på tomten, og det starter opp 26.mai 2024. Bygningsmassen er redusert til 60 %. Det blir ca. 50 meter med skog mellom nr 51 og boligområdet.

Det er forventet mye støy over lang tid med støv og rystelser. Nedreplan kan dessuten bli brukt til snuplass for lastebiler slik det ble gjort da det ble bygd nytt i Silurveien for noen år siden.

Styre har vært i dialog med Statnett og viser til bekreftelse på registrering av tilstand på våre bygg før anleggsstart.

Frå: Kristian Patrick Kulsveen <kristian.kulsveen@statnett.no>
Dato: 4. juni 2024 kl. 14.35.36 CEST
Til: Per Morten Alvenes <pm@alvenes.no>
Kopi: Richwang05 <richwang05@gmail.com>, Henning Tunsli <henning@tunsli.com>, Oeyvind Hanssen <haneyv@hotmail.com>, Michal Rachel Suissa <michl.suissa@gmail.com>
Emne: SV: Dokumentnummer 4023079

Hei Per Morten!

Takk for din henvendelse.

Nå har jeg fått tilbakemelding fra prosjektet om at tilstand på bygg, hager, asfalt m.m. skal registreres. Dette blir gjort i god tid før anleggsstart.

Ønsker deg en fin dag videre.

Med vennlig hilsen

Kristian Patrick Kulsveen
Rådgiver (NPMG)
Grunn- og rettighetsrådgiver
M +47 93 83 17 64
T + 47 23 90 20 22

Statnett
Nydalens Allé 33, 0484 Oslo
PB 4904 Nydalen, 0423 Oslo

statnett.no

Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

13. Gjerde rundt nedregrense av sameiet og elektrisk bom ved inngangen til nedre gårdsplass

Sameie eier skråning ned mot Mærradalen og det er en reel fare for at folk som ferdes der kan skli og skade seg. Det er dessuten blitt en et stort problem for oss som bor i det nedre delen for at området blir benyttet til hund lufting av hunder som mange som ellers bor i området, til løpingsaktiviteter i trappene, og bruk av gården som snuplass for lastebiler. Antall lastebiler har økt betydelig etter at PostNord etablerte leveringspunktet ved Silurveien. Det kan være et enormt trykk når Silurhagen prosjektet også settes i gang.

14. Gelendre og trapper i sameiet



Alle gelendre i sameiet er blitt undersøkt i mai måneden, ved å riste hvert parti for seg. Det er overaskende mange gelenderpartier som er løse og bevegelige. Midt på bygning B er det noen som er så løse at de må forsterkes snarest mulig. Resten må tas fortløpende. Det er spesielt bygning B og C som har mange løse partier.

Det er også noen trapper, spesielt de store mellom-plataene, som har knuste kanter. HMS-ansvarlig har laget liste av de delene som skal forsterkes, men vaktmesteren, eller vedkommende som skal gjøre jobben, må undersøke alle delene før det utføres.

NB! Noen få trappetrinn beveger seg særlig i bygning B. Dette har ikke HMS ansvarlig testet grundig i denne omgang. Det bør følges opp da det kan være kritisk med løse trappetrinn pga varmekabler også.

Noen trapper i bygning E er frakoblet strømmen. M-Tek må kontaktes. Hvem gjør dette? Vaktmester eller styret?

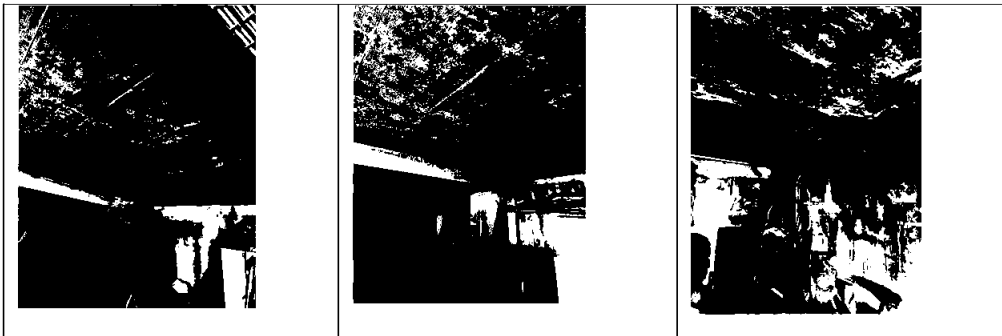
Gelender som må repareres er i nærhet av følgende leiligheter
26, 28, 32, 34, 46, 48, 50, 56, 58, 60, 62, 63, 65, 68, 72, 74, 82, 84, 47, 49, 71
Første til venstre på bygning C, de første 3 fra nede i bygning D, 75 beveger seg litt helt oppe.

Eksempler på knuste kanter og løse gelender partier	
	

Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

15. Soppangrep i garasjene på øvre plan

Der et soppangrep i taket og på veggene i garasjene på øvreplan. En del av plassene går under Slalåmveien. Ved nærmere ettersyn ser det ut til at garasjen er bygget uten isolasjon eller drenering. I tillegg ble det boret hull for strømkabelen i veggene som ikke er tettet, slik at vann renner gjennom. Dessuten er det ingen ventilasjon på sideveggene som sørger for luftsirkulasjon i garasjen.



16. Veggen til venstre for parkeringsplassen, bygning C

Veggen til venstre for parkeringsplassen ser slitt og presset ut, og i samtale med vaktmester vil veggen bli fjernet da det på baksiden er en intakt pen stenmur.

Veggen er råttet og er ikke verd å reparere, og vil bli tatt ned og kjørt vekk.



17. HMS-runde i kjellerne

Siste HMS-runde som ble foretatt (mai 2024) viser manglende ventilasjon for lufting av kjellerne i sameiet. For å unngå soppangrep og Radon-opsamling, er det viktig at det er luftehull med ventilasjon på begge veggene slik at det gir god luftsirkulasjon, gjerne med en vifte på den ene siden som er koblet til strøm.


HMS-runden ble foretatt i samtlige kjellere. Noen boder har lås slik som i Blokk C og F, noe som hindrer luftsirkulasjonen der.

Det er generelt anbefalt å fjerne samtlige trevegger i alle kjellerbodene, utvide luftelukene eller borre nye der det mangler, og sette en vifte på en side i hver kjeller. Dette er svært viktig som forebyggende tiltak for bygningsmassene.

HMS-ansvarlig anbefaler å ikke tillatte lås på noen av kjellerbodene. Løsningen i bygning E er en god løsning som både tillater lufting og adgang f.eks. ved brann, vannskader, osv..

Bygning	Kommentarer
A	Det er lufteluker på begge sider slik at det er ikke noe problem å sette en ventilasjonsvifte med strøm på den ene siden. Det er sopplukt i kjelleren. Det er en kjellerbod som er innelukket med stengt dør og dermed ikke blir ventilert.
B	Det er ingen lufteluker i denne kjelleren hverken på dørsiden (kortsiden) eller på langsiden. Det er et inndrom som er tilgjengelige kun via et vindu, men som er umulig å komme til pga enorme mengder ting som er satt rett under.
C	Hele kjelleren er delt med trevegg tvers gjennom, noe som hindrer lufting av kjelleren.
D	Kjelleren kan ikke deles slik som det er i bygning E da der er flere betong vegger i kjelleren. Deling av arealet mellom beboere er ikke noe problem. Det er ingen lufteluke ut mot veien
E	Hele kjelleren er et stort rom delt opp med nettingvegger mellom de ulike bodene. Det mangler lufteluke på dørens vegg. Det er en lufteluke på veggen mot parkeringsplassen, men noen har satt en strømkabel gjennom den.
F	Kjelleren har store glassvinduer på begge sider og det er lett å få til ventilasjonsluge på begge sider. Problemet er at hele kjelleren er delt med trevegg. Siste delen er delt med en trevegg og en dør som ikke er låst. Inne er det en dør som går direkte til naboileiligheten og arealet er innredet som et slags inngangsparti. Hvis døren til naboileiligheten var der fra før, er det mulig å lage en lufting via to andre vegger.

18. Andre saker som er tatt opp med vaktmesteren

<p>Sprukket asfalt ved inngangen til bygning E</p> <p>Asfalten ved inngangen til bygning E er sprukket og hullete, spesielt rundt kummene hvor folk lett kan snuble.</p> <p>Rekeverk kan ikke brukes på grunn av farlig grøft som man kan snuble i.</p>	
<p>Måling og markering av parkeringsplassene</p> <p>Måling og maling av oppdelingen av parkeringsplassene midtreplan ved F blokken.</p>	
<p>Skilting av parkering plasser på øvre plan</p>	
<p>Forbud skilting av inngangsparti på nedreplan</p> <p>Det er skiltet både på øvre – og midtre plan, men ikke på nedre plan, hvor parkeringsplassen blir brukt både som snuplass for lastebiler, som lufteplass for hunder som ikke bor i sameiet, osv..</p>	
<p>Sette opp skilt om privat parkering i Slålåmveien</p>	
<p>For høyt første trinn i trapp på bygning E</p> <p>Det er for høyt første trinn på trapp både til vaktmesterboligen og til leilighet 55.</p>	



Huseierf. OUT, 27. juni 2024

9 Vedlegg

9.1 Salg av sameiet straktoren, anno 2015, ved daværende styreleder Ida Melby Larsen.

(NB! Vi har kun 3 sider av totalt 4 sider av denne kontrakten som er undertegnet av styreleder Ida Melby Larsen. Styre etterlyser den manglende siden.)



side 1/4

KONTRAKT

OM KJØP AV BRUKT TRAKTOR

Selgar Huseierforeningen O.U.T.		Kjøper Adrian Valdemar Reinhold AS	
Adresse og telefon c/o DBS, P.B. 4668 St. Olavs pl. 0229 Oslo		Adresse og telefon Ekevadveien 7, 2390 Hælo 911 82 800	
Selgar er ... <input type="checkbox"/> sjølvstendig næringsdrivende <input type="checkbox"/> privatperson Org.nr. Fødselsdato		Kjøper er... <input checked="" type="checkbox"/> sjølvstendig næringsdrivende <input type="checkbox"/> privatperson Org.nr. Fødselsdato	

1: Oppgjør	Kjøpesummen skal betalast slik: (selgar skal i alle høve sende faktura)
Kjøpesum med mva inkl. <u>70 000,-</u>	til selgars konto nr. <u>9820.17.53023</u> med forskot kr Dato for overtaking
Forfallsdato forskot	Evt. leasingavtale
sluttoppgjør <u>70 000,-</u>	Selskap
frakt blir betalt av selgar <input type="checkbox"/> kjøper <input checked="" type="checkbox"/>	Avtalenr.

Dersom kjøper og kjøper er sjølvstendig næringsdrivende, er det viktig å avtale i tillegg kontrakt som gir kjøper rett til å kjøpe ut av kontrakt ved konkurs eller likvidasjon. Ved kjøp betalt med forskot, er kjøper ansvarlig for evt. transp. skader.

2: Spesifikasjoner og utstyr som følger med			
Traktormerke, modell (type og utstyrsnivå)	Årsmodell	Tidmetall	
<u>MF 4220 4WD/H27185</u>	<u>1999</u>	<u>1470</u>	
Registreringsnr.	Første gong reg.	Motortype	<input checked="" type="checkbox"/> Originalmotor <input type="checkbox"/> Byttomotor
<u>DK 6645</u>	<u>19.8.1999</u>	<u>Diesel 2</u>	<u>44</u> Effekt (kW)
Transmisjon Type	Gir f/b	Kraftuttaksturtal	Er traktoren bruktilport? nei ja år / frå land?
			<input checked="" type="checkbox"/>
Instruksjonsbok	Fastmontert utstyr		Hjul og dekk
Servicehefte	<input checked="" type="checkbox"/> Frontlastar <u>ny / skuffen</u>	type	dim
Nøklar - tal:	Merke/type	Årsmodell	tilstand
<u>2</u>	<u>Traxx 310</u>	<u>1999</u>	Framhjul
Frontvekter - stk:	Tilstand/tilbehør, type reiskapskopling		Bakhjul
<u>1</u>	<u>A-tramme</u>		Tvillinghjul
Motorvarmar	Trepunkt framme		
- motorvarmarkabel			
- kupevarmar	Merke/type	Årsmodell	Ekstra sett hjul - forklaring
Verktøysett			
Rotorlampe	Tilstand/merknader/tilbehør		
Landbruksdrag			

fs.



Huseierf. OUT, 27. juni 2024



Formål: Årsregnskap

3: Tidlige skader, reparasjoner og ombygginger (noter også tilstand)

Kjøper har tidligere leiet traktoren, med ansvar for services og vedlikehold.

Traktoren leveres med velutladd tank.

4: Erklæringer og vilkår	ja	nei	merknader
Traktoren blir levert "som den er" (jf. også pkt. 6)	X		
Traktoren er prøvekøyd og kontrollert av kjøper	X		
Selger erklærer traktoren fri for vesentlige feil og mangler	X		
Selger har opplyst om alle vesentlige skader, reparasjoner o.l.	X		
Er det vist fram dokumentasjon på teknisk tilstand fra verkstad?	X		
Har motoren vore- eller er motoren oppjustert, chippa e.l.?		X	
Er det vedlagt effektmåling av traktoren?			
Fråmgår effekt og vektor av vedlagt vognkort?	X		
Er traktoren brukimportert?		X	
Er traktoren registrert på selger?	X		
Er traktoren fri for hefte? sjekk Brønnøysund tlf 75 00 75 00 - www.brreg.no	X		
Gir selger opplæring i bruk av traktoren? (opplæringsfest på gardsdrift.no)		X	

Dersom kjøper oppdager vesentlige mangler innen _____ dager, skal selger kontaktast, og...			
- selger kan betale kostnaden med å utbetre mangelen			
- kjøpet kan hevast			
- mot at kjøper betaler returfrakt			
- partene avtaler ei minneleg ordning			
- slike manglar skal stadfestast av uavhengig tredjepart			
Selger syter for omregistrering (skjema på www.vagvesen.no)			

5: Følgjande arbeid skal utførast og følgjande utstyr skal skiftast før levering:				
Arbeidet skal utførast av	selgar	andre, for	selgar	kjøpar si rekning
/				

Oslo 9. nov. 2015
 Stad. dato

Avtalen har _____ vedlegg.
 Avtalen er signert i to eksemplar.
 Eitt til kjøper og eitt til selger.

[Signature]
 signatur selgar

[Signature]
 signatur kjøper



Huseierf. OUT, 27. juni 2024



Kontrakt om kjøp av brukt traktor - side 3/4

VEDLEGG 1

A: Utfyllende tekniske data					
Transmisjon		Hydraulikk, trepunkt		Ekstra hjul	
tal gir fram		oljepumpe: l/min		Type	
	mekanisk	tal dobbeltverkande ventilar		dimensjon	
	med hurtiggir	tal enkeltverkande ventilar		merke	
	automatiserte hurtiggir	elektroniske hydraulikkventilar		tilstand/sitasje	
	semipowershift	EHR (elektr. hydraulikkreg.)		Type	
	powershift	mekanisk hydraulikkregulering		dimensjon	
	trinnlaus	lev. med hydraulisk toppstag			
	hydrostat	lev. med mekanisk toppstag			
	vendegir	ventil for hydr. tilhengarbrems			
	kløtsjefritt vendegir				
merknader transmisjon		Andre tekniske data		merke	
				tilstand/sitasje	

B: Andre vilkår, liste over reparasjonar/utstyr ut over det før nemnde osv:
Årlig leieavtale kr 35000,- opphevet den 1. november 2015
Årlig kontraktsum for vaktmester tjenester over tilsvarende, fordelt på månedlig fakturering.
Kr. 70.000,- innbetales til Huseierforeningen Dove ullean's bankkonto Kontonr.:
Alt utstyr som tilhører traktor og som står i carport ryddes.

1/11
7.5.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

9.2 Avtale om midlertidig bytte av carport i sameiet av 2016

Oslo 1 mai 2016

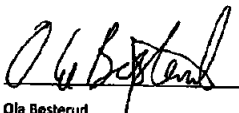
Leieavtale garasje plass

Huseier nr. 39, Ølstein Grevskott Larsen, leier garasje plass etter traktor for en midlertidig periode fram til sameiermøtet 2017, med unntak av Juli da plassen ikke benyttes.

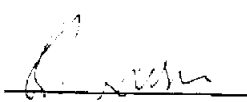
Leien er kr. 400,- pr. måned i perioden og faktureres fra Huseierforeningen som en helhet.

Leieavtalen er inngått for å avhjelpe parkeringssituasjonen i forhold til naboer med tilstøtende plasser, da disse er særdeles smale på grunn av skrånende vegg.

For Styret i ØUT


Ola Bøsterud

for Huseier nr. 39


Ølstein Grevskott Larsen



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

9.3 Avtale om midlertidig bytte av carport i sameiet av 2017

Avtale om midlertidig bytte av carport i sameiet.


Avtalen omfatter dagens beboere av Øvre Ullern Terrasse 39 og Sameiet Øvre Ullern Terrasse.

*Beboerne av Øvre Ullern Terrasse 39 har kjøpt seksjonen med carport 2 (nummer 2 fra innkjøringen, midtre nivå, vis-a-vis F-Blokken - Heretter kalt gammel carport).
Bruk av gammel carport er svært utilfredstillende og skaper store ulemper for flere av beboerne i sameiet, noe også årsmøtet i sameiet april 2017 har samtykket i.*

1. Sameiet har frem til nå benyttet en carport som "traktorplass", men traktoren er nå solgt og plassen er utdisponert. Denne carporten er siste carport, midtre nivå, vis-a-vis F-blokken. (Heretter kalt ny carport).
2. Årsmøtet, april 2017, har vedtatt at beboere midlertidig og vederlagsfritt kan bytte den gamle carporten med den nye carporten under følgende betingelser:
 - a. Den nye carporten gir en personlig bruksrett. Denne kan ikke utleies for penger og kan kun disponeres av husstanden i ØUT 39.
 - b. Sameiet vil i samme tid ha full bruksrett på den gamle carporten som beskrevet i det ovenstående.
 - c. Sameiet, ved styret, kan når som helst si opp det midlertidige byttet med seks måneders varslingsplikt til beboere av ØUT 39.
 - d. Beboere av Øvre Ullern Terrasse 39 kan ikke si opp denne avtalen om midlertidig bytte
 - e. Avtalen løper i ti år fra dagens dato og fornyes automatisk med ti år av gangen etter dette.
 - f. Avtalen skal umiddelbart avsluttes dersom Øvre Ullern Terrasse 39 blir solgt. Tilbakeføring fra den nye carporten til den gamle carporten skal da skje ved nye eieres overtagelse, samt at Sameiet skal stille den gamle carporten tilgjengelig for beboerne i ØUT 39. Styret kan imidlertid godkjenne at ny eier av Øvre Ullern Terrasse 39 får inngå ny avtale lik nærværende.

Oslø: 30. Okt 2017

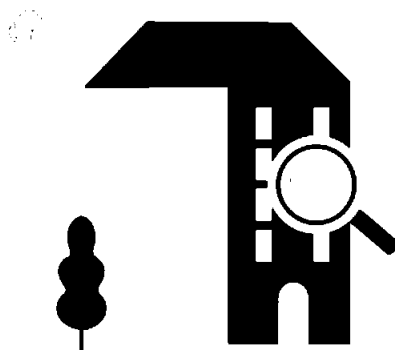

.....
Styreleder Øvre Ullern Terrasse


.....
Beboere i ØUT 39



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

9.4 Sameiets vedlikeholdsplan pr 2024



Vedlikeholdsplan

Huseierf. Øvre Ullern Terrasse

23. mai 2024

Laget av styret



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

BYGNING UTVENDIG

Vegger og fasader

◆ Redusert

Vi kategoriserer vegger og fasader som redusert som følge av behov for løpende vedlikehold:

Det er mye grønske og svarte merker etter nedbør og skitt på ytterveggene og ytre delene av terrassene, samt inngangsrops og treverk der.

Se tiltaksplan.

BYGNING UTVENDIG

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

◆ Redusert

Tilstandsrapport fra 2015 og 2024 påpeker foreløpig påpekt skader på terrasser som følge av slit og elde. Det pågår for tiden en uavhengig faglig vurdering av de områder som ble utpekt som mulige rehabiliteringsområder:

1. Sluk og avløp: Vi har erfart enkelte skader ved overgang duk til avløp
2. Isolasjon under duk er ved stikkprøver fylt med vann
3. Stål i betong kan utvide seg og stå i fare for å medføre sprekker i betong

Dette er en hovedsak for styret. Se informasjon og tiltaksplan.

Styret vedtok 7. mai å gjennomføre følgende aktiviteter i forbindelse med terrasserehabilitering:

1. Valg av faglig nøytral rådgiver (tidsfrist: 30. mai)
2. Avklare eventuell finansiering (tidsfrist: 30. juni)
3. Diagnose av utvalgte terrasser (tidsfrist: 30. juni)
Anbefaling av løsning og vurdering av budsjett for punkt 4-5 med vurdering av ekstraordinært beboer
4. (tidsfrist 30. august)
5. Utarbeidelse av anbudsinvitasjon (tidsfrist: 30. september)
6. Anbud blant potensielle leverandører (tidsfrist: 30. oktober)
7. Finansieringsløsning, utarbeide forslag og utforme beslutningssak for beboermøte (30. november)
8. Beboer møte med beslutning (tidsfrist: 30. desember)
9. Prosjektoppstart (desember / januar)

Parallelt med dette følges alle saker som er meldt til Forsikringsavdelingen i OBOS. Styret vurderer fortløpende konsekvenser for dette prosjektet.

Se tiltaksplan.

Nyttig informasjon

Huseierforeningen engasjerte Selvaag til å vurdere terrassene i 2015. Det ble gjennomført et pilotprosjekt som ikke var vellykket. Et omfattende forslag til rehabilitering av alle terrasser ble avvist på et beboermøte i 2022.

Et nytt styre ble valgt. Det nye styre har arbeidet med å få oversikt over avtaleforhold, beslutningsprosess og pilotprosjektet. Det tar dessverre tatt mange måneder å få dokumentasjonen tilgjengelig. Etter dette vurderte styret foreningens muligheter for reklamasjon og erstatning fra et mislykket pilotprosjekt. Det ble valgt en uavhengig juridisk rådgiver til å gjøre vurderingen. Konklusjonen ble dessverre at foreningen ikke har anledning til verken reklamasjon eller erstatning på grunn av foreldelse.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

Våren 2024 har styret igangsatt arbeidet med å velge en ny uavhengig og uhildet faglig rådgiver til foreningen. To selskaper har befart terrassene og gitt sitt tilbud. I tillegg har styret utarbeidet en prosjektplan for prosjektet som beskrives kortfattet ovenfor.

Tiltakene under er basert på innkomne saker styret har fått de siste årene. Sakene som gjelder spesifikke leiligheter er forsikringsaker som behandles av Obos Forsikringsavdeling og forsikringsselskapet Gjensidige. Terrasseprosjektet har som formål å fjerne hovedårsakene til lekkasjer i leilighetene.

BYGNING UTVENDIG

Tak, torg og takterrasser

- Redusert

Taktrekkene ble lagt i 1990 og har en levetid på 40 år. Det nærmer seg ordinær levetid. Dermed er det aktuelt å forberede et fremtidig bytte med å innhente faglig råd om type dekke og anbud knyttet til jobben med å bytte.

I den forbindelse foreslår styret å vurdere om det er godt egnet for solcelle paneler på taket for å redusere felleskostnader og samtidig bidra til et mer bærekraftig huseierskap. Dette er beskrevet som et eget tiltak. Bytte av taktrekk ligger også som et eget tiltak.

Nyttig informasjon

Se tiltakslisten.

vvs

Rør for vann, avløp og takvann

A blokken	• Redusert
B blokken	• Redusert
C blokken	• God
D blokken	• God
E blokken	• God
F blokken	• God
Øvre garasjeanlegg i Slalåmveien	Ikke vurdert
Nedre garasjeanlegg i Slalåmveien	Ikke vurdert

Drenering av overvann ved kraftig nedbør i kjeller:

Rehabilitering av dreneringsvei i A-blokken.

Mulig avløpsproblem i B-blokken. En innmeldt vannskade i kjeller i nr. 76 har årsak i avløpsrør i nr. 78. Saken ligger hos Forsikringsavdelingen i OBOS. Styret avventer forsikringsselskapets vurdering.

Se tilstand for balkong/terrasse for Terrasseprosjektet (ikke en del av dette tilstandsområdet).



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

vvs

Ventilasjon

A blokken	* Redusert
B blokken	Ikke vurdert
C blokken	Ikke vurdert
D blokken	Ikke vurdert
E blokken	Ikke vurdert
F blokken	Ikke vurdert
Øvre garasjeanlegg i Slalåmveien	Ikke vurdert
Nedre garasjeanlegg i Slalåmveien	Ikke vurdert

ELEKTRO

Lading av elbiler

- God

BRANNSIKKERHET

Brannceller og rømningsveier

- God



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

Tiltak

Tiltak	Årstall	Status	Estimat
Ny takteking på alle 6 blokker	2028	Planlagt	
Solcellepanel på takene av alle blokkene for å spare kostnader til strøm	2026	Til vurdering	
Utbedring av riss over vinduer og i bærende søyer av betong	2025	Planlagt	
Utbedring av reposer og sideterrasser i Blokk A	2025	Planlagt	
Lekkasjer i leilighetene og jordsig ved trappeløpet til bygningene grunnet dreneringsproblemer	2025	Planlagt	
Regler for bruk av gjesteparkering på øvre plan v. Slåmveien	2024	Pågår	
Terrassesaken	2024	Pågår	
Ventilasjon og råteforebygging i garasjene	2024	Akutt	
Vedlikehold av drenering og oppgradert ventilasjon i kjellerbod	2024	Planlagt	
Fasadevask og maling av uteveggene i blokkene, inngangsrepos, carportene og kantene av terrassene	2024	Pågår	
Reparasjon av asfalt i sameiets gangstier, spesielt ved inngang til ØUT69	2024	Planlagt	
Fjerning av trær som vokser nær bygningene og som kan forårsake skader	2024	Pågår	
Rehabilitering av rekkverkene i trappegangene	2024	Pågår	
L78/76 vannskade i kjeller: Inspeksjon og eventuell reparasjon	2024	Til vurdering	
L78/76 vannskade terrasse	2024	Til vurdering	
L38/36 vannskade terrasse	2024	Til vurdering	
Årlig inspeksjon og vedlikehold av korrodert betong	2024	Planlagt	
L49 pilotprosjekt. Inngår i Terrassesaken	2024	Til vurdering	



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

Ny takteking på alle 6 blokker

Bygning utvendig · Planlagt 2028

Tak, torg og takterrasser

Det foreligger et tilbud fra Nortekk (oktober 2023) på hhv 1,71 mill eller 2,05 mill

KONTAKTER

Styret
Per Morten

BYGNINGER OG OMRÅDER

A blokken
B blokken
C blokken
D blokken
E blokken
F blokken
Øvre garasjeanlegg i Slalåmveien
Nedre garasjeanlegg i Slalåmveien

Solcellepanel på takene av alle blokkene for å spare kostnader til strøm

Bygning utvendig · Til vurdering 2026

Tak, torg og takterrasser

Vurdere tilbud på solceller for takene og benytte den stønadsordningen som Enova tilbyr.

Følge opp allerede innhentede tilbud

Gjøres ikke før ny membran er lagt på takene, se egen sak

Utbedring av riss over vinduer og i bærende søyler av betong

Bygning utvendig · Planlagt 2025

Vegger og fasader

Å skjære rissanvisninger og fuge dette. Vasking av beslagene som skiller etasjene.

Reparere avskallinger pga korrosjon av betong på bærende søyler.

Ref punkt 20.06 i rapport fra A.L. Høyer Skien AS fra 2010. TGO-3



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

Utbedring av reposer og sideterrasser i Blokk A

Bygning utvendig · Planlagt 2025

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

Avskalling grunnet korrodering av betongen på sideterrasse, TG3.

Enkelt repos har flasket maling på uk repos. Her må all løs maling fjernes og to strøk kalkmaling påføres.

Ref. punkt 25.01 fra A.L. Høyer Skien AS fra 2010.

BYGNINGER OG OMRÅDER

A blokken

Lekkasjer i leilighetene og jordsig ved trappeløpet til bygningene grunnet dreneringsproblemer

Bygning utvendig · Planlagt 2025

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

Ved store nedbørsmengder flommer det over av regnvann fra speielt parkeringsplassen på øvre nivå ved Slalåmveien og foran A-blokken. Dette vannet trenger så inn i enkelte av kjellerene bak leilighetene inn mot fjellet.

Har VaktmesterCompaniet et forslag til løsning på dette eller må vi dele i to;

1. En sak som går på vanninntrenging i kjellerom som sees på i forbindelse med terrasserehabiliteringen
2. Den utvendige dreneringen foran trappene i hver blokk.

BYGNINGER OG OMRÅDER

A blokken



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

Regler for bruk av gjesteparkering på øvre plan v. Slalåmveien

Uteområder · Pågår 2024

Veier, parkering og bommer

Forslag fra Årsmøtet-23: 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 garasje plass, bør dette løses på annet vis enn å belaste fellesarealet.

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).

Plan:

A. Innkjøp av skilt for parkeringen: Parkering med tidsbegrensning. Ved brudd på regelverket kan kjøretøyet fjernes for eierens regning.

B. Innkjøp av skilt for stikkvei: Parkering forbudt.

Prosjektleder: Mitchi

KONTAKTER

BYGNINGER OG OMRÅDER

Styret
Mitchi

Nedre garasjeanlegg i Slalåmveien

Terrassesaken

Bygning utvendig · Pågår 2024

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

Forslag fra Årsmøtet-23 om angrepsmåte for å følge opp terrasserehabiliteringen:

Styret pålegges å engasjere en eksternt 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.

Styret har i perioden fra årsmøtet innhentet nødvendig dokumentasjon og tidligere styrets avtaler med leverandører i forbindelse med saken og spesielt Pilotprosjektet. I november var dokumentasjonen på plass.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

Dernest har styret fått en juridisk redegjørelse for mulig reklamasjon til Selvaag. Konklusjonen på dette ble presentert i februar 2024.

Styret vedtok 7. mai å gjennomføre følgende aktiviteter i forbindelse med terrasserehabilitering:

1. Valg av faglig nøytral rådgiver (tidsfrist: 30. mai) Avklare eventuelle finansiering fra Gjensidige og/eller Enova)
2. Diagnose av utvalgte terrasser (tidsfrist: 30. juni)
Anbefaling av løsning og vurdering av budsjett for punkt 4-5 med vurdering av ekstraordinært beboermøte.
3. (tidsfrist 30. august)
4. Utarbeidelse av anbudsinvitasjon (tidsfrist: 30. september)
5. Anbud blant potensielle leverandører (tidsfrist: 30. oktober)
6. Finansieringsløsning, utarbeide forslag og utforme beslutningssak for beboermøte (30. november)
7. Beboer møte med beslutning (tidsfrist: 30. desember)
8. Prosjektoppstart (desember / januar)

KONTAKTER

Styret
Per Morten Alvenes

BYGNINGER OG OMRÅDER

A blokken

B blokken

C blokken

D blokken

E blokken

F blokken

Ventilasjon og råteforebygging i garasjene

VVS · Akutt 2024

Ventilasjon

Det foreligger sopp i vegger og tak i garasjene på øvre plan. Vurdere mulighet for å få inn ventilasjon i garasjene på øvre plan grunnet stor fuktighet, spesielt om vinteren.

Tidsplan:

A. Diagnose og tilbud fra potensielle leverandører (Periode: Mai/Juni)

B. Beslutning/ finansiering

C. Gjennomføring (Periode: Juli/August/September)

Prosjektleder: Mitchi

KONTAKTER

Styret

BYGNINGER OG OMRÅDER

Nedre garasjeanlegg i Stalåmveien



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

KONTAKTER

Styret
Richard Wangsmo

BYGNINGER OG OMRÅDER

A blokken
B blokken
C blokken
D blokken
E blokken
F blokken

Reparasjon av asfalt i sameiets gangstier, spesielt ved inngang til ØUT69

Uteområder · Planlagt 2024

Veier, parkering og bommer

Det er flere sprekker i asfalt og det ser ikke pent ut. Spesielt er det nødvendig ved bygning E der asfalt har sunket rundt de kummene som er rett ved inngangen til kjelleren.

Dette er delvis utført i forbindelse med varmekabelarbeidet høsten -23 men bør verifiseres om noe gjenstår.

Kumlokkene nede i bakken er stygt og vi ber vaktmestercompagniet å gjøre dette

Fjerning av trær som vokser nær bygningene og som kan forårsake skader

Uteområder · Pågår 2024

Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager

Dette bør innebære å fjerne ugress og nye skudd mellom alle blokkene. Burde legges inn som en årlig rutine og tas av Vaktmester på fast tidsrom hvert år.

KONTAKTER

Leverandører
Vaktmester John

Rehabilitering av rekkverkene i trappegangene

Bygning utvendig · Pågår 2024



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

Mitchi

Vedlikehold av drenering og oppgradert ventilasjon i kjellerbod

VVS · Planlagt 2024

Rør for vann, avløp og takvann

Undersøke vannlekkasje i kjellerrom i bunnen av blokk A spesielt, da det siver vann inn ved store nedbørmengder og alt som oppbevares på gulvet i denne kjelleren risikerer å bli vannskadet. Må vurderes supplert med en avtrekksvifte da det er tilnærmet 100% relativ fuktighet i denne kjelleren, noe som er uforenelig med opptørring etter vanninntrengning.

Vaktmester får dette prosjektet (vedlikehold av drenering).

Avtrekk vurderes parallellt med arbeidet. Samkjøres med avtrekk i garasjer.

Prosjektleder: Mitchi

KONTAKTER BYGNINGER OG OMRÅDER

Styret Mitchi	A blokken
	B blokken
	C blokken
	D blokken
	E blokken
	F blokken

Fasadevask og maling av uteveggene i blokkene, inngangsrepos, carportene og kantene av terrassene

Bygning utvendig · Pågår 2024

Vegger og fasader

Fasadevask og maling av uteveggene i blokkene, inngangsrepos, carportene og kantene av terrassene. Styret hadde en leverandør på dette som har trukket seg. Styrets tidsplan for prosjektet:

A. Innhente tilbud fra 2 aktører (Tidsfrist: Innen 10. juni)

B. Beboere får tilbud om fasadevask alternativt utstyr for dugnad/egenvask

C. Gjennomføring (Periode: Juni-August)

Prosjektleder: Richard Wang



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

Rekkverkene ved de utvendige trappene er avflasket. Fjerning av avflasket maling, grunning og maling av nye 2 strøk med lakk/maling basert på fargekode og malingstyper som vaktmester oppgir. Dette arbeidet har følgende aktiviteter:

A. Testprosjekt (skraping og lakkering) i E blokken (Periode: Innen årsmøte 27/6)

B. Innhente tilbud til de som ikke vil gjøre dette på dugnad (Periode: Juni-juli)

C. Gjennomføring (Periode: Juli/August)

Prosjektansvarlig: Richard Wang

Rekkverk på terrassene er beboernes ansvar.

NB! I forbindelse med styrets HMS kontroll er det avdekket at en del bolter mangler på rekkverkene i trappegangen. Vedlikehold av dette utføres av vaktmesteren.

KONTAKTER	BYGNINGER OG OMRÅDER
Styret Richard Wangsmo	A blokken
	B blokken
	C blokken
	D blokken
	E blokken
	F blokken

L78/76 vannskade i kjeller: Inspeksjon og eventuell reparasjon

VVS · Til vurdering 2024

Rør for vann, avløp og takvann

Vanninntrengning i bakre avløpsrør hos Merckoll (1 av 2). Bør kontrolleres og korrigeres.

L78/76 vannskade terrasse

Bygning utvendig · Til vurdering 2024

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

Innmeldt vannskade. Inngår i terrasseprosjektet.

BYGNINGER OG OMRÅDER

C blokken



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

L38/36 vannskade terrasse

Bygning utvendig · Til vurdering 2024

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

Innmeldt skadesak. Inngår i terrasseprosjektet.

BYGNINGER OG OMRÅDER

A blokken

Årlig inspeksjon og vedlikehold av korrodert betong

Bygning utvendig · Planlagt 2024

Vegger og fasader

Avskalling av betongen grunnet armeringskorrosjon som skyldes klorider i betongen og karbonisering som følge av dette.

Punkt 20.1 fra A.L. Høyer Skien AS hvor det anbefales å inngå en avtale med et firma som driver med betongrehabilitering og kan foreta årlig inspeksjon.

Saken har TG3.

KONTAKTER

Styret
Øyvind Hamre Hanssen

L49 pilotprosjekt: Inngår i Terrassesaken

Bygning utvendig · Til vurdering 2024

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

Etter fullført pilot på terrassen i nr 49 er det kommet nye problemer med denne terrassen og gjentatte lekkasjer som følge av dette, ned til nr 51.

Denne utbedringen ble i sin tid ikke bekostet av beboer i Nr 49 men av Sameiet i ØUT. Da det så oppsto problemer med utbedringen av terrassen er det nå en tvist mellom utbygger Selvaag Prosjekt og HØUT.

Saken er foreldet i forhold til ansvar for utbedring så dette faller på felleskostnadene til HØUT. Forøvrig må denne saken dermed også tas som endel av terrasseprosjektet.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

9.5 Rapport fra OPAK



141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser

RAPPORT

Oppdragsgiver: HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN TERRASSE

30.05.2024

RAPPORT

Fra befaring med åpning av tekking på terrasse



OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engestrøts vei 7
0275 Oslo
TW. 22 51 77 00



OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 386 736
Sølvsteinsgaten 16 b
3038 Bergen
TW. 22 51 77 00



OPAK TROMSØ AS
org.nr. 921 386 787
Tungveien 30
7047 Trondheim
TW. 22 51 77 00



firmapost@opak.no
www.opak.no
[LinkedIn](#)



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

OPAK®

141673 Øvre Ullem Terrasse - Terrasser

Innhold

Oppdragsopplysninger.....	3
Sammen drag.....	3
Oppdrag.....	4
Mensikt.....	4
Eiendom.....	4
Opplysninger.....	4
Fun n fra befaringen.....	5
Vurdering/årsak.....	14
Oppsummering.....	16
Tiltak.....	16
Kostnader.....	17
Forutsetninger.....	17
Kontrollsjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning.....	18



Huseierf. OUT, 27. juni 2024



141673 Øvre Ullem Terrasse - Terrasser

Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse: Øvre Ullem terrasse 26, 28, 30, 32, 34, 36-80, 82, 84, 86, 88, 90, 0380 OSLO
 Møtested: Øvre Ullem terrasse 38 og 57
 Oppdragsgiver: Huseierforeningen Øvre Ullem Terrasse
 Oppdragsleder: Jan Skau
 Befaringsnummer: 1 og 2
 Befaringsdato: 02.05 og 07.05.2024
 Oppdragsbeskrivelse: Vurdering av årsak til lekkasjer fra terrasser

Egenkontroll Sidemannskontroll Overordnet kontroll
 30.05.2024 Initialer 30.05.2024 ÅA Dato Initialer

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	Epost	Deltatt	Sendt til
Oppdragsgiver: Huseierforeningen Øvre Ullem Terrasse	DPG	Styreleder		Befaring	
	PMA	Per Morten Ahnesen Byrådsleder	pm@ahnesen.no	1 og 2	X
	ØHH	Øyvind Hamre Harsen	hanyvo@hotmail.com	1	X
Beboer i nr. 38	HH	Hedda Heyerdahl	hesda@talbeleg.no		
Beboer i nr. 57	RW	Richard Whangmo	richwang@online.no	1 og 2	
Tilbeder A.Hansen gruppen AS	IK	Igor Kodjan	igor@ahansen.no		
	AD	Andreas Døstola	andreas@ahansen.no	2	
Oppdragsleder: OPAK AS	JSK	Jan Skau	jan.skau@opak.no	1 og 2	
	ÅB	Åsmund Blindheim	asmund.blindheim@opak.no	1	X

Sammendrag

OPAK AS v/ Jan Skau og Åsmund Blindheim har gått befarings og har vurdert årsaken til lekkasjer på to terrasser, der terrassene i nr. 38 og 57 er befart.

Etter OPAKs vurdering er feil type sluk den mest sannsynlige årsaken til lekkasjene. Terrassene ble tekket med PVC-takfolie i årene 2000-2002. Ved en omtekkning ble det montert nye sluk «Innstikksluk» der det skulle vært sluk beregnet for UV-system. Innstikksluk er ofte ikke tette nok i overgangen mellom slukrør og avløpsrør, slik at tidvis oppstuvning av takvann (ved kraftig nedbør) kan lekke ut i koplingen. Resultatet av lekkasjene er vannansamlinger under tekkningen. Over tid har vannet trukket inn i isolasjonen. Åpning på to terrasser viser et det er fritt vann liggende både over og under isolasjonen.

Terrassene ble åpnet opp lokalt på befaring 07.05.24. I nr. 38 er det ett lag PVC-takbelegg, en migreringssperre (filt) og to lag asfalt-takbelegg, der asfaltbelegget mest sannsynlig er tekket fra byggeår. Terrassene er isolert med EPS (isopor), som ved sluket har en tykkelse på ca. 6 cm. I nr. 38 er EPS-isolasjonen så våt at det renner vann ut av den.

I nr. 57 er terrassen nylig utbedret lokalt, da med ny tekkning og ny isolasjon, der det på ett utbedret felt er isolert med XPS (ekstrudert polystyren). Også her er det fritt vann både over og under isolasjonen, men isolasjonsplatene har per nå ikke trukket til seg vannet. I nr. 57 er det påstøp og flis, der ca. 10m² av dette er pigget opp. Der er det utbedret med ny tekkning, og ny isolasjon. Mest sannsynlig er det også på denne terrassen en EPS-isolasjon under der påstøpen ikke er pigget opp.



Huseierf. OUT, 27. juni 2024

OPAK®

141673 Øvre Ullem Terrasse - Terrasser

Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av Huseierforeningen Øvre Ullem Terrasse, jmfør bestilling av 04.03.2024

Hensikt

Hensikten med oppdraget er å vurdere årsaken til vannlekkasjer fra terrassene, da med befaring på to terrasser, med lokal åpning av takkingen.

Eiendom

På eiendommen er det i årene 1961-1963-64 oppført i alt 6 terrasseblokker, med varierende antall etasjer, fordelt på 54 seksjoner. Boligene ble bygget av Selvaag. De er oppført i plaststøpt betong i et sterkt skånende terreng, med terrasser på ca. 70-80 m². Terrassene er tekket med PVC-takbelegg, isolert med EPS, antatt snitttykkelse på 10 cm. Lokal åpning viser at det er dampsperre av asfalt takbelegg under isolasjonen, montert som en PRO-tekking på betongdekke. Noen terrasser har påstøp og flis, andre er dekket med tremmer. Deler av terrassene har en større blomsterkasse, tekket med PVC-takbelegg

Opplysninger

Oppdragsgiver opplyser følgende:

Det er sammensatte problemer med terrassene, noe går på betong, noe går på drenering/avløp/slut og andre igjen er på rekkverk, isolasjon, kondens og membran. Det er avlagt ulike rapporter opp gjennom årene som tar for seg tilnæringsmåter for å adressere disse problemene generelt og under ett for alle terrassene.

Leilighetene har ulike problemer innenfor disse nevnte kategoriene. Det spenner fra at det for de fleste ikke er noen kjente problemer, til at det for noen få er pågående lekkasjer til underliggende leilighet.

Styret vil prioriterer de som har størst problemer (pt. 5-6 stykker) først og så deretter legge en plan for de øvrige leiligheter som ikke har akutte behov. Det er viktig at OPAK ser på hva som kan være forebyggende utbedringer basert på befaringer og erfaring fra rehabilitering av de som har akutte behov.

OPAK opplyser følgende:

OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

To terrasser er åpnet lokalt, vurderinger bygger på resultatene fra disse to åpningene og visuell befaring på de to terrassene.

OPAK har eiendomsrett til materialet utarbeidet av selskapet. Det prosjektmaterialet som er utarbeidet av OPAK kan iht. avtalen bare benyttes av vår oppdragsgiver i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

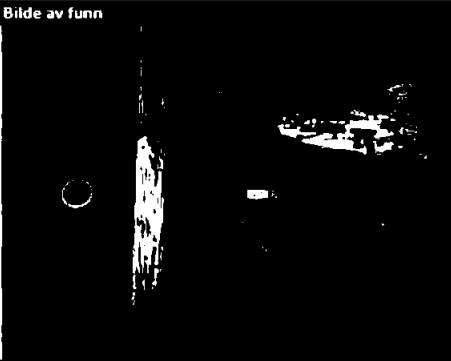




Huseierf. OUT, 27. juni 2024

OPAK

141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser

Funn fra befaringen




Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
1.		<p>Nr. 30 På terrassen er beboer i gang med å utbedre med nytt treemnegulv, med tilfarere montert på pedestaller.</p> <p>På terrassen er det et 50 mm «innstikksluk» med et åpent rør rett ned i bygningen.</p>
2.		<p>Nr. 32 Bildet er tatt i boligen nr. 32. Dette er mest sannsynlig et avløpsrør fra en terrasse, mulig at det er to etasjer over, vurdert ut ifra plassering. Røret måler ca. 75 mm.</p>
3.		<p>Nr. 38 Når vi åpnet PVC-tekkingen vises en migreringssperre (filt som et separasjonssjikt) der filten er kliss våt. Det renner vann ut av filten når den løftes opp. Her er terrassen tekket med to lag asfalt takbelegg, der det ligger fritt vann oppå tekkingen.</p>



Huseierf. OUT, 27. juni 2024

OPAK®

141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
4.		<p>Nr. 38 Bildet viser at det renner vann fra fiten.</p>
5.		<p>Nr. 38 Under fiten ligger det fritt vann oppå EPS-isolasjonen.</p>
6.		<p>Nr. 38 Vi tok ut en bit av isolasjonen, som her måler ca. 65 mm nære skuket.</p>

10 1285

Side 6 av 18

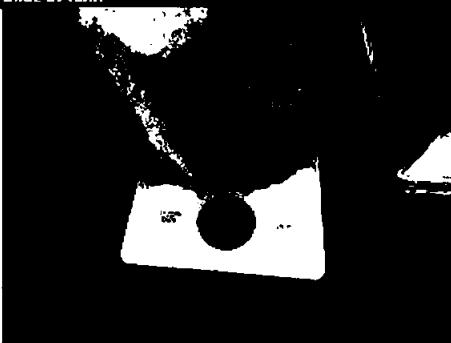


Sten vnr/Budnr: 30.05.2024 1820



Huseierf. OUT, 27. juni 2024

OPAK®

141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser




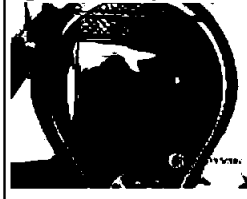
Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
7.		Nr. 38 Isolasjonen har et volum på ca. 1,35 liter, og veide 745 gram. Egenvekt er på EPS er ca. 100 kg per 1 m ³ . Det betyr at biten vi tok ut skal vei ca. 135 gram tørr, og at det er ca. 6,1 dl vann i denne biten med isolasjon.
8.		Nr. 38 Bildet viser en oversikt mot utestuen på terrassen. Vi målte fall (med Elma krysslaser) der fallet er ca. 6 cm fra sluk bort til døren ved utestuen, et fall på ca. 1:40- 1:50. På denne delen er det en snittykkelse på isolasjonen på ca. 10 cm, forutsatt at betongdekke er plant.
9.		Nr. 38 Ved den ene terrassedøren er det ca. 29 cm fra kanten på skuket til oppunder terskelen, som her er ca. 10 cm lavere enn den grønne laserstreken.



Huseierf. OUT, 27. juni 2024

OPAK®

141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser


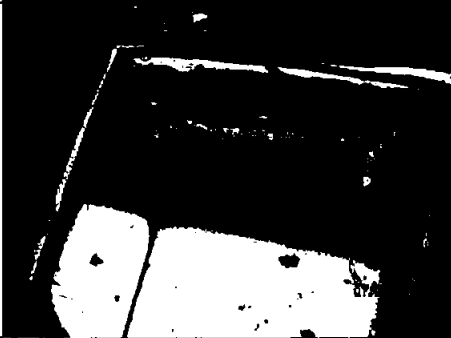

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
10.		<p>Nr. 38 Ved endt befaring sveiset AD en lapp over steder der vi åpnet. Skukristen er montert tilbake.</p>
11.		<p>Nr. 57 Før åpning av terrassen sjekkes avløpsrøret, der det går rett ned i etasjen under. Også her er det et innstikksluk med diameter på ca. 50 mm. Terrassen er tekket med PVC-takbelegg, og det er lagt på en ekstra beskyttelse oppå tekkingen, kalt en «vrakbane»</p>
12.		<p>Nr. 57 Vrakbanen kappes vekk for å få tilkomst til selve tekkingen. Før åpning gjør vi et fuktsøk med Protimeter MMS3, det vi registrere en forhøyet verdi.</p> 



Huseierf. OUT, 27. juni 2024

OPAK®

141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser




Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
13.		<p>Nr. 57 Sluket er ikke nytt, da vi registrerer avleiring fra påstøp og betong i kanten på sluket. Der vi åpnet ligger det i alt tre lag PVC-takbelegg. Det er en filt ned inn mot isolasjonen. Filten er kliss våt. Isolasjonen er av nyere dato, ettersom det på denne terrassen er gjort lokale utbedringer. Utbedringene har ikke gitt ønsket resultat, da det fortsatt er lekkasje og fritt vann nede i taket.</p>
14.		<p>Nr. 57 Under XPS-isolasjonen er det et lag med asfalt takbelegg, der det mest sannsynlig er betong i etasjeskille mot leiligheten under. Det ligger fritt vann på asfaltbelegget. Her ser vi at det er 3 lag PVC-takbelegg. Det er sannsynlig at takkingen har vært brettet til side ved lokale utbedringer, og at det er sveiset ny takking i flere utbedringsforsøk.</p>
15.		<p>Nr. 57 Ved endt befaring sveiset AD en lapp over steder der vi åpnet.</p>



Huseierf. OUT, 27. juni 2024

OPAK®

141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser


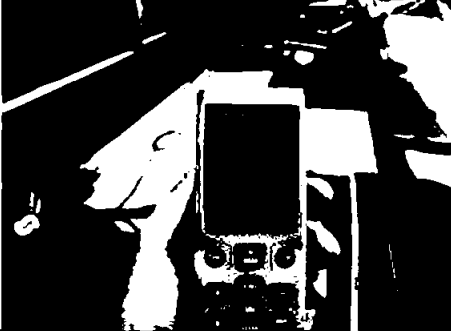


Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
16.		<p>Nr. 57 Hele terrassen er dekket med sorte fliser. De fleste av flisene er løse, med «børn», mye sannsynlig som følge av frost og is-sprenging under flisene.</p> <p>På terrassen er det totalt ca. 88 m² som er dekket med flis.</p>
17.		<p>Nr. 57 På denne terrassen er det en påstøp og flis. Ved døren er det marginalt med høyde mot terskel. Beboer opplyser at dette ble bygget av tidligere eier, som var rullestolbruger.</p> <p>Laserhøyden viser her ca. 43 mm.</p>
18.		<p>Nr. 57 Bort mot sluket viser laserhøyden ca. 103 mm, slik at det er ca. 60 mm fall fra døren mot sluket. Fallet på dekke ansees som tilfredsstillende. Fall under påstøpen er ikke vurdert.</p>



Huseierf. OUT, 27. juni 2024

OPAK

141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser




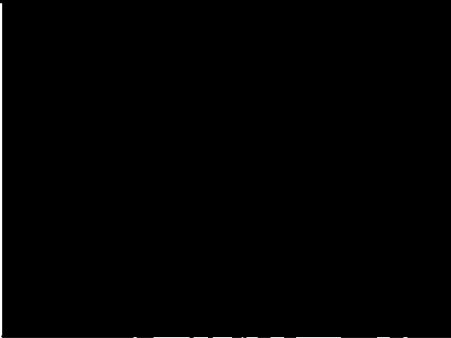

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
19.		<p>Nr. 57 På denne terrassen er det marginalt med høyde ved terskel til den ene døren, her målt til ca. 80 mm.</p>
20.		<p>Nr. 57 Hoveddelen av terrassen målet i alt 19,5 + 38 m²</p> 
21.		<p>Nr. 57 Den smale delen av terrassen måler ca. 31 m².</p>



Huseierf. OUT, 27. juni 2024

OPAK

141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser




Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
22.		<p>Nr. 57 På et felt utenfor rekkverket er det ca. 24 m² som er dekket med falset telking</p>
23.		<p>Nr. 57 Og en blomsterkasse på ca. 12 m², det er tekket med PVC-takbelegg.</p> 
24.		<p>Nr. 57 I blomsterkassen er det et lite sluk, tilkøpelt med en slange ut på terrassen. Tilstanden på løsningen er ukjent, og det er ikke mulig å se om det er fagmessig.</p> 



Huseierf. OUT, 27. juni 2024

OPAK

141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
25.		Nr. 57 På befaringen 02.05.24 registrerer vi at påstøpen på terrassen er en stålfiber-armert betong, full av små tynne ståltråder, som vises der de stikker ut av betongen på kanten der det er pigget.
26.		Nr. 32 På denne terrassen er det et UV-sluk av typen JOTI super UV
27.		Nr. 32 Det vises her at sluket har egnet klemring på sluket, og det er meget sannsynlig at overgangen mot avløpsrør er fagmessig montert, at den er tett. Det er ikke meldt om lekkasjer under denne seksjonen.

Huseierf. OUT, 27. juni 2024

OPAK®

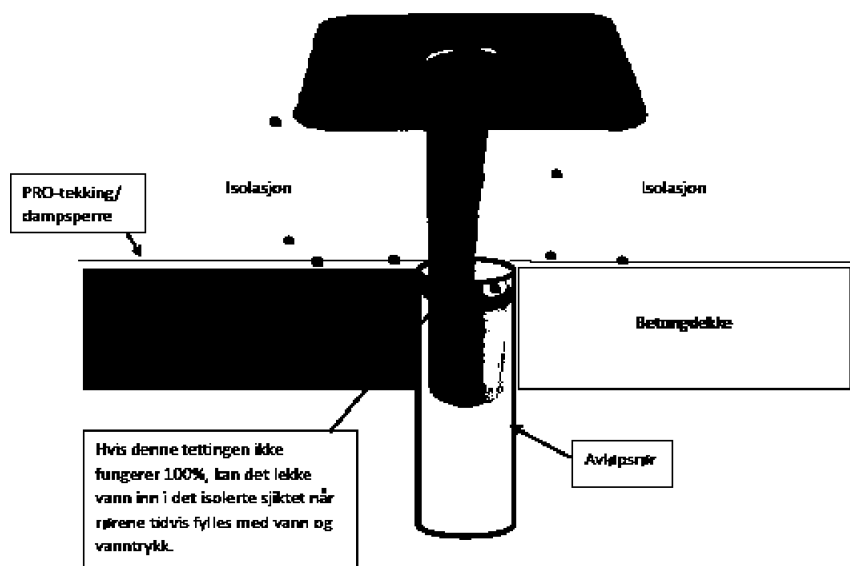
141673 Øvre Ullem Terrasse - Terrasser

Vurdering/årsak

Terrassene i blokkene er bygget med vertikale avløpsrør med en diameter på 75 mm, vist på bilde 2. Det er meget sannsynlig at det er konstruert som «UV-sluk» (vakuum-sluk), der rør av mindre dimensjoner benyttes. UV-systemet fungerer ved lengere loddrette fall på avløpene, der kapasiteten mangedobles fordi det oppstår et vakuum i rørene når røret fylles med vann. Det benyttes spesielle sluk til systemet, der klemring og sluktilkopling er vanntrykkstett. Systemet er 100% avhengig av vanntrykkstett tilkopling, fordi det ofte bygges opp et vanntrykk på takene før vakuumsystemet oppnår sin funksjon.

Når terrassene ble tekket om tidlig på 2000-tallet, ble det noen steder montert innstikksluk, noe som er sammenfallende for de to terrassene med påviste lekkasjer. Sluktypen er ofte løst med en tykk «o-ring» som pakning mellom UV-rør på 75 mm og det nye sluket på 50 mm. Løsningen er ikke tilfredsstillende vanntrykkstett. Hvor tett det er i denne nye skjåten vil variere veldig avhengig av hvordan dette ble montert, og det kan hende at o-ringene ikke ble montert. På bakgrunn av forskjellig montering og da varierende tetthet, er det OPAKs vurdering at lekkasjene vil variere fra terrasse til terrasse. Som vist på bilde 26 og 27, er det terrasser med egnet type UV-sluk, som ser ut til å fungere. Vi kan med relativt stor sikkerhet si at det på terrassene i nr. 38 og 57 er utett i overgangen. Sluket i nr. 32 har ingen kjente lekkasjer.

Innstikksluk har en tykk O-ring som pakning. Når et sluk monteres, skal denne pakningen rulle oppetter det rustfrie røret, og o-ringene skal presses inn så den tetter mellom rørene. Er monteringen ufagmessig utført, vil tettingen ikke fungere, og lekkasjene er et faktum.



01 1205

Side 14 av 18

Side 146 - Revisjon: 30.08.2024 18:10

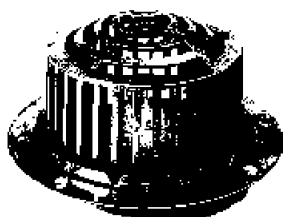
Huseierf. OUT, 27. juni 2024

OPAK®

141673 Øvre Ullem Terrasse - Terrasser

Bildet er hentet fra nettsiden til Purus, og viser et UV-sluk med klemring for taktekkingen. Koplingen over til avløpet må utføres fagmessig, slik at den er 100% vanntrykkstett.

PROTEKTORSLUK MED AVLØPSKOP OG 100% VANNTRYKKTETT



SUPER UV FLENS 4, 75MM GLATT STUSS

Med innstikk - 400000

Super UV-flens er OPAKs mest populære flens til bruk på terrasser. Den har en høy kvalitet på PVC og er svært holdbar og tåler UV-stråling og høye temperaturer.

Nr. 38

Da vi åpnet tekkingen på terrassen var det svært vått under PVC-tekkingen. Det rant fritt vann ut av filten under membranen, og det lå mye fritt vann nede på PRO-tekkingen under isolasjonen.

Terrassen måler ca. 60 m² der den er isolert. Med et snitt på 10 cm isolasjonstykkelse er det ca. 6m³ isolasjon på terrasse. Bilde 7 viser at det er ca. halve volumet av isolasjonen som er vann, noe som kan utgjøre opp i mot 3000 liter vann liggende i isolasjonen, dersom all isolasjonen er like våt.

Denne terrassen har en oppbygning fra tidlig på 2000-tallet, fra da terrassen ble tekket om. På terrassen er det ett lag PVC-tekking, en migreringssperre og to lag asfalt takbelegg, der sistnevnte kan være fra byggeår. Migreringssperren legges inn for å separere asfalt takbelegg fra PVC, slik at beleggene ikke skader hverandre. Hvis migreringssperren stedvis mangler, eller er for tynn, kan beleggene sklades så mye at det kan oppstå lokale lekkasjer. Vi opplyser at vi ikke har registrert slike forhold.

Nr. 57

Også her er det svært vått både over og under isolasjonen, men der vi åpnet er det utbedret lokalt, da med ny isolasjon og ny tekking. Utbedringen har ikke gitt ønsket resultat. Det er også derfor at OPAK påpeker den svært store muligheten for lekkasjene ved sluk og avløpsrørret på begge terrasser.

Der vi åpnet ligger det 3 lag PVC-takbelegg, og en tynn filt oppå isolasjonen. Det er sannsynlig at tekkingen ble brettet til side ved lokale utbedringer, og at det er sveiset ny tekking i flere utbedringsforsøk. Vi har ingen kontroll på om det er flere lag med tekking også under der det fortsatt er betong og fliser.

Terrassen har en påstøp oppå tekkingen, der påstøpen på terrassen er en stålfiber-armert betong. Det betyr at betongen er full av små tynne ståltråder, som vises der de stikker ut av betongen på kanten der det er pigget. Etter OPAKs vurdering er løsningen meget uheldig, da det ikke er noe kontroll på om disse ståltrådene også kan punktere tekkingen under påstøpen.



Huseierf. OUT, 27. juni 2024

OPAK®

141673 Øvre Ullem Terrasse - Terrasser

Oppsummering

Det er OPAKs vurdering at lekkasjen er ved sluk og overgang til UV-røret i dekke, og at lekkasjene oppstår kun de gangene det bygges opp med mye vann etter svært kraftig nedbør. Vanntrykk i rørene sendes i retur opp i skjøten mellom slukrør og UV-rør. Lekkasjene har sannsynligvis pågått helt fra de slukene ble byttet på disse terrassene. På grunn av at terrassene er tekket med en PRO-tekking, et lag med asfalt takbelegg oppå betongdekke, blir lekkasjene mindre synlige inne i etasjen under. Vann som presses inn i isolasjonssjiktet, blir i isolasjonen, noe prøven i nr. 38 viser.

Det ble ikke på noen av terrassene registrert synlige skader, feil eller åpenbare mangler som tilsier at de skal ha så omfattende lekkasjer som vannmengden inne i isolasjonen viser.

Tiltak

Tekkingen og isolasjonen på de skadde terrassene må rives i sin helhet. I nr. 38 må tremmegulvet demonteres, i nr. 57 betyr dette at påstøp og flis må pigges vekk. PRO-tekkingen må undersøkes og eventuelt utbedres der det er skader, slik at PRO-tekking/dampsperrer er 100% tett før ny isolasjon og tekking monteres.

Det må monteres nye UV-sluk, der overgangen mot eksisterende avløpsrør må være fagmessig tett. Slukene må ha egnet klemring.

I forbindelse med ny isolering på terrassene anbefaler OPAK at det prosjekteres med nye løsninger, der det benyttes isolasjon med bedre isolasjonsverdi, eks. PIR-isolasjon. Anbefalingen er med bakgrunn i nye direktiver der boligene i Norge etter hvert skal kvalifisere til energiklasse A.

<https://www.bygg.no/na-kommer-eu-krav-til-oppradering-av-boliger/1544294/>

Terrassene bygges opp iht. veiledningene fra Sintef Byggedetaljer: 525.304 «Terrasse på etasjeskille av betong for lett eller moderat trafikk». Terrassene må prosjekteres med isolasjon og fall på minst 1:100 (1 cm per meter).

OPAK anbefaler løsninger med tremmegulv på tilfere på pedestal, ev. på egnede isolasjonsklosser, slik at vann kan renne fritt mot sluk. Vi kan også anbefale et systemgulv, med flis på pedestal, dersom beboer ønsker en flisdekket terrasse. Løsninger med påstøp og flis anbefales ikke, da dette som regel løsner etter få år i bruk.

[https://modena.no/tips/med-systemgulv-leser-du-utegulv-i-en-fei/?gad_source=1&gclid=CjwKCAjwgdayBhBQEWAXhMxtqrcamoYYXa\\$5CaEdgbPegDHuPriyYEDhNM P3zG5Yky3zycworb14xoCFX8QAvD_BwE](https://modena.no/tips/med-systemgulv-leser-du-utegulv-i-en-fei/?gad_source=1&gclid=CjwKCAjwgdayBhBQEWAXhMxtqrcamoYYXa$5CaEdgbPegDHuPriyYEDhNM P3zG5Yky3zycworb14xoCFX8QAvD_BwE)

OPAK anbefaler at avløpsrørene filmes og undersøkes helt til enden, slik at man er sikker på at det ikke er tette avløp som forhindrer fri avrenning.



Huseierf. OUT, 27. juni 2024

OPAK®

141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser

Kostnader

Erfaringstall på komplett utskifting av tekking og isolasjon på terrasser av tilsvarende type, tisier kostander på ca. kr 7-8 000,- pr m² eks mva. Kostanden vil variere ut fra hvor mange terrasser som tekkes samtidig. Da riggekostandene er vesentlig høyere ved enkeltvis omtekkning.

Forutsetninger

Kostnadene er basert på følgende forutsetninger:

- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, men er basert på erfaringstall fra liknende arbeider.
- Det innhentes konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Pris- og lønnsnivå per dags dato.
- Eventuell lønns- og prisstigning i byggetiden er ikke inkludert.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er ikke inkludert.

For OPAK AS

Jan Skau

Jan Skau

Byggfaglig seniorrådgiver blikkenslagermester

Tegning hentet ut fra nettsiden til Plan- og bygningssetaten i Oslo (PBE)





Huseierf. OUT, 27. juni 2024



141673 Øvre Ullem Terrasse - Terrasser

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

Henvisning for interne kvalitetskrav
OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok OPAKs HMS – Håndbok Prosesskjema med tilhørende rutiner

Sjekkliste intern kvalitet	Ja	Nei
Oppdragsbeskrivelse, betingelser og honorar er avtalt og bekreftet av oppdragsgiver og bekreftelsen er lagret i på oppdraget i OPAK365/SharePoint.	JA	
Sikringstiltak ved befarng er ivare tatt i henhold til HMS-Håndbok. Eventuelt bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentserver.	JA	
Alle oppdragsdokumenter og arkiververdige e-poster er lagret i hhv. oppdragets SharePoint-område og e-postarkivet i OPAK365.	JA	
Kvalitetskontroll av OPAKs dokumenter i oppdraget er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	JA	

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat
<ul style="list-style-type: none">• Sintef Byggedetaljer: 525.304 «Terrasse på etasjeskille av betong for lett eller moderat trafikk».• Tegninger fra byggeår

Måleinstrumenter som er benyttet ved befarng
<ul style="list-style-type: none">• Protimeter MMS3• Elma krysslaser• Elma avstandslaser

Oppdragsvaluering
OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er taknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål.
For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via denne linken , og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

9.6 Tilbud fra K. Apeland

From: Petter Lahlum <petter@kapeland.no>
Sent: Thursday, June 13, 2024 11:26
To: Øyvind Hamre Hanssen <hanoyv6@hotmail.com>
Cc: Eirik Haugen <eirik@kapeland.no>; Snorre Larsen <snorre@kapeland.no>; Iver Tøsti <iver@kapeland.no>
Subject: SV: Øvre Ullern Terrasse -K. Apeland - Tilbud på tilbudsbeskrivelse - kontrahering og byggeledelse - 11.06.2021

Hei.

Viser til samtaler 16 mai og 6.juni, samt tidligere eposter/tilbud.

Som nevnt mhp levertid på membraner:

Generelt for membraner lagt i ca. 2000-2 har nå membraner hatt en levetid på ca. 22-24 år. Iht Byggforskeren detaljblad 700.320 «Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler» er det stipulert følgende intervaller:

- For reparasjon: Korte-2 år, middels-4 år og lange-8 år.
- For utskifting: Korte-15 år, middels-25 år og lange-35 år.

Banemembraner lagt i 2000-2 har nådd en middels livslengde. Indikatorer som kan tas til vurdering om banemembraner bør skiftes generelt er antall, omfang/hyppighet og type lekkasjer som dukker opp.

Tilstanden på terrasser er varierende og som styret har beskrevet har beboere enkeltvis vedlikeholdt sine terrasser i varierende grad. Omfanget og tilstanden bør undersøkes nærmere basert i første omgang på en visuell tilstandskontroll supplert med fuktmålinger/IR kamera. Avvik i himlingsflater og på veggflater der nedløpsrør går(f.eks skjolder, utfelling, riss/sprekker, blæring) kan indikere lekkasjer. Det er da viktig med også tilgang inne i leiligheter for å kunne vurdere flater. For å få oversikt på alle terrasser og inne i leiligheter må det gis aksept mhp tilgang. Omfang på en slik registrering er tenkt gjennomført på seks blokker(ca. 47 terrasser) over en periode på ca. 1- 2 uker. Hver leilighet/terrasse blir da dokumentert med tilstandsskjema, bildedokumentasjon og en kort oppsummering. Organisering av tilgang forutsettes gjennomført av styret og en representant/vaktmester fra sameiet må være med under befaringer. Vi tilbyr arbeidene utført etter medgått tid og kan gjennomføre beskrevne arbeider i ca. sept-okt 2024 etter nærmere avtale. Det antas at det vil grovt estimert medgå ca. 100-150 timer à kr. 1450.- eks. mva.

Vi håper vårt tilbud er av interesse og imøteser en tilbakemelding, evt. nærmere avklaringer.

Mvh Petter Lahlum

+47 22 06 61 54 / +47 932 57 321

petter@kapeland.no

K. APELAND

Dr. techn. Kristoffer Apeland AS

Pb 6632 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Linstows gate 5, 0166 OSLO

www.kapeland.no

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 stigekablene 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.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

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

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



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

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

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

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

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

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

5.2. Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

Nærmere regler om vedlikehold kan tas inn i husordensreglene.

6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etterhvert som de forfaller slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for 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 sameierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til utgiftsbrøken for fellesutgifter.



7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

8. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

8.2 Deltakere

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

Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseierens ektefeller, samboere eller et annet medlem av seksjonseierens 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.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner slik at hver seksjon har en stemme. Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

9.2 Valg av styre

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

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

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

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

9.3 Valgkomité

Sameiet skal ha en valgkomité bestående av 3 medlemmer som velges på ordinært årsmøte for 2 år av gangen. Alle 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



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

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

9.6 Representasjon

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

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

10. Mindretallsvern

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

11. Forretningsfører og vaktmester

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører og vaktmester. Styret ansetter forretningsfører og vaktmester, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og vaktmester avskjed.

12. Regnskap og revisjon

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

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

13. Mislighold

13.1 Pålegg om salg

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

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

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 tvangsfyllbyrdeslovens 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 forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenheter, 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, 27. juni 2024

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 sjenende 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 blokkeres. Før opptenning i peisen bør det sjekkes om peisavtrekket virker. Ombygging eller installasjon av nye ildsteder, krever skriftlig godkjenning av såvel styret, som fra Brann- og redningsetaten, alternativt fra et kvalifisert installasjonsfirma



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

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 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/opsyn 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.



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

5. I de tilfellene hvor det engasjeres håndverkere eller bestilles varer plikter vaktmesteren å overvåke at arbeidene blir tilfredsstillende utført, og at vi får levert det vi har bestilt. Han har plikt til å kontrollere og eventuelt attestere fakturaer for slikt arbeide og å sende dem til forretningsføreren. Ved uregelmessigheter har han plikt til å varsle styret.
Ved bestilling/innkjøp skal vedkommende i styret som innehar attesteringsmyndighet bli varslet slik at vedkommende er forberedt på hva som er bestilt før faktura kommer.
6. Vaktmesteren skal påse at han eller hans assistent er tilgjengelige over telefon ved brannalarmer i henhold til den instruks som gjelder ved slike alarmer.
7. Vaktmesteren skal hver 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 strømbrytning, 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, 27. juni 2024

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.

AS/SØ

107



Huseierf. OUT, 27. juni 2024

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 kl. 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 HØUTs 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 kontraktstidspunkt 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 tilleggsløst arbeid (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. OUT, 27. juni 2024

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

Endring i arbeidsomfang, tilleggssarbeider

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 tilleggssarbeider (arbeider som ikke er omfattet av det faste honoraret), gir dette grunnlag for tilleggsbetaling. Aktuelle timepriser for slikt tilleggssarbeid 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 tilleggssarbeid 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 Sæthern, mobil: + 47 416 15 509, epost: john@valentia.no eller

Sjeron Flodin, mobil: + 47 977 09 977, epost: sjeron@valentia.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 Sæthern 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. OUT, 27. juni 2024

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

Andre bestemmelser

VC skal gi HOUT 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).

Verneting for kontrakten er Oslo tingrett.

Oslo, 27-6-24

John Salmen
John Salmen,
Vaktmestercompagniet AS

Arvid
Huseierforeningene
OUT

Simon Flodin
SIMON FLODIN
VAKTMESTERCOMPAGNIET AS



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

9.10 Garasje- og carportliste med tilhørighet

Vedlagt er det en liste over carportene og til hvilken leilighet den tilhører, oppdatert pr 1.5.2024. I tillegg har hver leilighet en gjesteparkering som kan benyttes.

Leilighet nr.	Eier	Tilhørende garasje- eller carport plass
A		
26	Olsen Mathias	Carport nr 2 fra venstre på tvers bak blokk C
28	Dahl Johny	Carport nr 1 fra venstre mot blokk F
30	Grøtta Kåre J	Carport nr 3 fra venstre på tvers bak blokk C
32	Hanssen Øyvind Hamre	Garasjeplass nr. 3 fra høyre øverst i Slalåmveien 11
34	Buun Kjersti Iren	Garasjeplass nr. 2 fra høyre øverst i Slalåmveien 11
36	Tunslie Henning	Garasjeplass nr. 3 dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
38	Heyerdahl Hedda	Garasjeplass nr. 1 dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
40	Handal Ninni Staff Ingjær	Garasjeplass nr. 2 dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
42	Jerkø Elisabeth	Garasjeplass nr. 4 dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
B		
44	Øverli Olav	Carport nr 4 fra venstre på tvers bak blokk C
46	Dahl Thorleif Thorsson	Carport nr 5 fra venstre på tvers bak blokk C
48	Kristvik Bjørn	Carport nr 6 fra venstre på tvers bak blokk C
50	Knudsen Oddhild	Carport nr 7 fra venstre på tvers bak blokk C
52	Eik Ellen	Carport nr 8 fra venstre på tvers bak blokk C
54	Hauland Trine Grønhaug	Garasjeplass nr. 7 dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
56	Fisknes Hege	Garasjeplass nr. 6 fra høyre øverst i Slalåmveien 11
58	Tidemann Ingunn	Garasjeplass nr. 8 dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
60	Cappelen Peder Hans August	Garasjeplass nr. 4 øverst fra høyre i Slalåmveien 11
62	Sandven Jan Hogne	Garasjeplass nr. A (10) dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
64	Fjeld-Hansen (Bo) Eva	Garasjeplass nr. 1 fra høyre øverst i Slalåmveien 11
66	Schanke Kaare	Garasjeplass nr. 6 dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
C		
68	Hølland Sven Ove	Carport nr 7 og 8 fra venstre under blokk C
70	Andersen Kristian	Carport nr 5 og 6 fra venstre under blokk C
72	Thilert Henriette	Carport nr 1 fra venstre under blokk C
74	Kaltenborn Inger Kr Lindseth	Carport nr 2 fra venstre under blokk C
76	Merckoll Else Marie	Carport nr 1 fra venstre på tvers bak blokk C
78	Bastian Braathen	Garasjeplass nr. A (10) fra høyre øverst i Slalåmveien 11
80	Reinboth Mona Bekkelund	Garasjeplass nr. 9 fra høyre øverst i Slalåmveien 11



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

82	Sundsbo Gyrd	Garasje plass nr. 5 fra høyre øverst i Slalåmveien 11
84	Dahl Pål Andreas	Garasje plass nr. 8 fra høyre øverst i Slalåmveien 11
86	Aasen Gunnar	Garasje plass nr. 7 fra høyre øverst i Slalåmveien 11
88	Siverts Lise Beate	Garasje plass nr. 5 dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
90	Solberg Øystein	Garasje plass nr. 9 dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
D		
37	Borge Jan-Fredrik	Carport nr 3 fra venstre mellom blokk C og F
39	Melbye-Larsen Ida	Carport nr 2 fra venstre mellom blokk C og F
41	Steckmest Peter-Michael	Carport nr 5 fra venstre mellom blokk C og F
43	Kjenner Signe Moen	Carport nr 4 fra venstre mellom blokk C og F
45	Clemet Berit	Carport nr 1 fra venstre mellom blokk C og F
47	Thingvold Anne-Berit	Carport nr 1 fra venstre nederst under blokk D
49	Maartmann Erik	Carport nr 7 og 8 fra venstre nederst under blokk D
51	Suissa Michal Rachel	Carport nr 2 fra venstre nederst under blokk D
E		
53	Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse	Carport nr 12 fra venstre mellom blokk C og F
55	Alvenes Per Morten	Carport nr 9 fra venstre mellom blokk C og F
57	Wangsmo Richard	Carport nr 8 fra venstre mellom blokk C og F
59	Ekjord Nils	Carport nr 5 og 6 fra venstre mot blokk F
61	Olavson Leiv	Carport nr 7 fra venstre mellom blokk C og F
63	Raasakka Tuula Annikki	Carport nr 6 fra venstre mellom blokk C og F
65	Wendl Vladimir	Carport nr 3 og 4 fra venstre mot blokk F
67	Eri Unni Margrethe	Carport nr 5 og 6 fra venstre nederst under blokk D
F		
69	Butt Bushra	Carport nr 3 og 4 fra venstre nederst under blokk D
71	Schiøth Jan	Carport nr 3 og 4 fra venstre under blokk C
73	Tasca Victor	Carport nr 11 fra venstre mellom blokk C og F
75	Francese Domenico Livio	Carport nr 7 og 8 fra venstre mot blokk F
77	Myrmo Mona Lill Ruud	Carport nr 10 fra venstre mellom blokk C og F
79	Habil Holding As	Carport nr 2 fra venstre mot blokk F



Huseierf. ØUT, 27. juni 2024

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, 27. juni 2024

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, 27. juni 2024

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:	

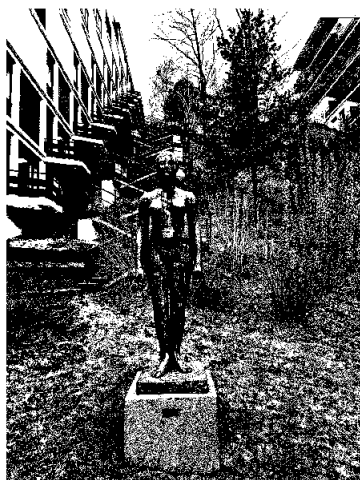
FULLMAKT

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