



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.08.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 871525862

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 760 797	4 587 342
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 760 797</b>	<b>4 587 342</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		131 786	79 870
Annen driftskostnad		4 341 072	4 036 779
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 472 858</b>	<b>4 116 649</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 287 939</b>	<b>470 694</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		210 913	155 868
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>210 913</b>	<b>155 868</b>
Annen finanskostnad		519 691	534 187
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>519 691</b>	<b>534 187</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-308 778</b>	<b>-378 319</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 979 161</b>	<b>92 374</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 979 161</b>	<b>92 374</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 979 161</b>	<b>92 374</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 979 161	92 374
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 979 161</b>	<b>92 374</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		66 264	15 917
Andre fordringer			336 662
Sum fordringer		66 264	352 579
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 460 957	3 563 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 460 957	3 563 662
Sum omløpsmidler		3 527 221	3 916 241
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 527 221</b>	<b>3 916 241</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 412 148	4 391 309
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 412 148</b>	<b>-4 391 309</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 412 148</b>	<b>-4 391 309</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 607 197	7 938 707
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 607 197</b>	<b>7 938 707</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 607 197</b>	<b>7 938 707</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 359	62
Leverandørgjeld		242 969	142 751
Annen kortsiktig gjeld		86 843	226 030
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>332 171</b>	<b>368 843</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 939 368</b>	<b>8 307 550</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 527 221</b>	<b>3 916 241</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 752429

#### 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.08.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 30.08.2025



Organisasjonsnr: 871 525 862  
HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN  
TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 760 797	4 587 342
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 760 797</b>	<b>4 587 342</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		131 786	79 870
Annen driftskostnad		4 341 072	4 036 779
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 472 858</b>	<b>4 116 649</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 287 939</b>	<b>470 694</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		210 913	155 868
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>210 913</b>	<b>155 868</b>
Annen finanskostnad		519 691	534 187
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>519 691</b>	<b>534 187</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-308 778</b>	<b>-378 319</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 979 161</b>	<b>92 374</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 979 161</b>	<b>92 374</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 979 161</b>	<b>92 374</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 979 161	92 374
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 979 161</b>	<b>92 374</b>



Organisasjonsnr: 871 525 862  
HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN  
TERRASSE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		66 264	15 917
Andre fordringer			336 662
Sum fordringer		66 264	352 579
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 460 957	3 563 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 460 957	3 563 662
Sum omløpsmidler		3 527 221	3 916 241
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 527 221</b>	<b>3 916 241</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 412 148	4 391 309



Sum opptjent egenkapital	-2 412 148	-4 391 309
Sum egenkapital	-2 412 148	-4 391 309
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 607 197	7 938 707
Sum annen langsiktig gjeld	5 607 197	7 938 707
Sum langsiktig gjeld	5 607 197	7 938 707
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 359	62
Leverandørgjeld	242 969	142 751
Annen kortsiktig gjeld	86 843	226 030
Sum kortsiktig gjeld	332 171	368 843
Sum gjeld	5 939 368	8 307 550
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 527 221</b>	<b>3 916 241</b>



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  
0.75

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**



This content is classified as Internal



*Til seksjonseierne i  
Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse*

**Årsmøte 2025**  
**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**  
**S.nr. 1215**





This content is classified as Internal



ØUT  
Ovre Ullern Terrasse



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Innkalling til sameiermøte</b>	<b>6</b>
1.1	Forretningsorden for årsmøtet i sameiet Øvre Ullern Terrasse	6
1.2	Velkommen til sameiermøte 2025	8
1.2.1	Hvem kan delta på sameiermøtet?	8
1.2.2	Tillitsvalgte	8
1.2.3	Forord fra styret	9
<b>2</b>	<b>Oversikt over styrets arbeid, 2024-2025</b>	<b>10</b>
2.1	Styrets arbeid, 2024-2025	10
2.2	Prosjekter	11
2.2.1	Vedlikeholdsplan for HØUT	11
2.2.2	Terrasser	12
2.2.3	HMS plan og tiltak	12
2.2.4	Sopp og manglende lufting i kjellere	12
2.2.5	Utbedring av utearealene i sameiet	13
2.2.6	Lekkasjer i bakrom og jordsig ved bygningene	13
2.2.7	Utendørs varmekabler	13
2.2.8	EL-biler strømkostnader	13
2.2.9	Carportliste	14
2.3	Sameiets økonomi	15
2.3.1	Sameiets driftsresultater i perioden 2016-2024	15
2.3.2	Strøm andre utgifter og framtidige tiltak	18
2.3.3	Utleie av vaktmesterleilighet	18
2.3.4	Utleie av kontor til vaktmesteren	18
2.3.5	Utleie av traktorcarporten	19
<b>3</b>	<b>Konstituering</b>	<b>21</b>
3.1	Valg av møteleder	21
3.2	Godkjenning av de stemmeberettigede	21
3.3	Valg av referent og minst én seksjonseier som protokollvitne	21
3.4	Godkjenning av møteinnkallingen	21
<b>4</b>	<b>Årsregnskap 2024</b>	<b>21</b>
4.1	Kommentarer til årsregnskapet for 2024	21
4.2	Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024	21
4.3	Kommentarer til budsjett for 2025	21
4.3.1	Større vedlikehold	21
4.3.2	Kommunale avgifter i Oslo kommune	22
4.3.3	Energikostnader	22
4.3.4	Forsikring	22
4.3.5	Lån 22	
4.3.6	Felleskostnader	22
<b>5</b>	<b>Revisjonsberetning</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>Saker til beslutning</b>	<b>36</b>
6.1	Forslag fra styret	36
6.1.1	Årsregnskap og Balanse 2024	36
6.1.2	Årsrapport 2024	36
6.1.3	Budsjett 2025	36
6.1.4	Godtgjørelse til styret	36
6.2	Innkome forslag	36
6.3	Valg av tillitsvalgte	41
6.3.1	Valgkomitéens innstillinger	41
<b>7</b>	<b>Annen informasjon om sameiet</b>	<b>42</b>
7.1	Generelle opplysninger	42
7.2	Styrets arbeid	43
7.3	Blokkansvarlig og kommunikasjon	43
7.4	Viktige navn og nummer	44
7.5	Arbeider betalt av sameiet	44



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

7.6 Avtale om leveranse av elektrisk kraft	44
7.7 Forsikring	44
7.8 Huseiers vedlikeholdsplikt	45
7.9 Melding om lekkasjer	45
7.10 Vaktmestertjenesten	45
7.11 Sjøpplhåndtering, papir, hageavfall og container	46
7.12 Ventilasjon	46
7.13 Kabel-TV og internett	47
7.14 Energimerking	47
7.15 Ombygging/ utvidelse av leilighet	47
7.16 Parkering og hengere	47
7.17 Beboerliste	47
7.18 Tidligere større vedlikehold og rehabilitering i sameiet	47
<b>8 HMS-arbeid og HMS-dokumenter</b>	<b>50</b>
8.1 Styrets arbeid med HMS	50
8.2 Brann og ulykker	50
8.3 Beredskapsplan ved brann og branninstruks	53
8.4 HMS-kontroll som utføres av sameiet	56
<b>9 VEDELEGG</b>	<b>64</b>
9.1 Utdrag fra sameiets vedlikeholdsplan pr. 2024	65
9.2 Underlagsdokumenter for avtalen mellom leverandør og oppdragsgiver for Terrasse pilotprosjektet - 2025	67
<b>1. Parter</b>	<b>68</b>
<b>2. Anvendelsesområde – gyldighet</b>	<b>68</b>
<b>3. Tilbud</b>	<b>68</b>
<b>4. Oppdragsgivers plikter</b>	<b>68</b>
<b>5. Vederlag</b>	<b>68</b>
<b>7. Ansvarsforhold</b>	<b>70</b>
<b>8. Rettigheter til prosjektmateriale – arkivering av dokumenter</b>	<b>70</b>
<b>9. Opphør - mislighold</b>	<b>70</b>
<b>10. Betaling ved opphør av oppdrag</b>	<b>70</b>
<b>11. Lovvalg og vernetting</b>	<b>70</b>
<b>Byggherreforskriften - Kontrakt</b>	<b>71</b>
<b>1. Partene</b>	<b>71</b>
C/O OBOS AS Postboks 6666 St Olavs plass	71
Engebrets vei 7	72
0275Oslo 72	
Jan Skau 72	
Total rehabilitering av terrasser i Øvre Ullern Terrasse 36,38, 57 og 78	72
Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse	72
0380Oslo 72	
<b>2. Kontraksbestemmelser</b>	<b>72</b>
<b>3. Beskrivelse av oppdraget</b>	<b>73</b>
<b>4. Framdrift</b>	<b>73</b>
<b>5. Honorarform</b>	<b>73</b>
<b>6 Dekning av utgifter</b>	<b>73</b>
<b>8. Fullmakt</b>	<b>73</b>
<b>10. Forsikring</b>	<b>74</b>
<b>11. Tvister</b>	<b>75</b>
<b>12. Særlige bestemmelser</b>	<b>75</b>
<b>13 Underskrifter</b>	<b>75</b>
2025-04-242025-04-24	75
OsloOslo 75	
<b>Byggherreforskriften - Oppgavefordeling</b>	<b>76</b>
Total rehabilitering av terrasser	76
Øvre Ullern Terrasse 36,38, 57 og 78	76
0380Oslo 76	



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

Oppgaver 77	
<b>Forsikringsattest (ansvar)</b>	<b>90</b>
Næringsvirksomhet	90
Bedriftsansvar	90
Advokatforsikring	91
Juridisk rådgivning	91
Tvist og idømte sakskostnader	91
Bemerkninger	92
<b>141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser 24.04.2025</b>	<b>98</b>
<b>1 Formål</b>	<b>100</b>
<b>2 Definisjoner</b>	<b>100</b>
<b>3 Orientering om prosjektet</b>	<b>100</b>
<b>4 Byggherrens målsetting SHA og ytre miljø</b>	<b>100</b>
<b>7 Organisasjonskart SHA</b>	<b>101</b>
<b>8 Forebyggende tiltak</b>	<b>101</b>
<b>9 Fremdriftsplan</b>	<b>101</b>
<b>10 Risikoforhold</b>	<b>101</b>
Spesielle risikoforhold (iht. BHF § 8)	102
<b>11 Avviksbehandling</b>	<b>105</b>
<b>12 Referanser</b>	<b>106</b>
<b>13 Distribusjon</b>	<b>106</b>
Bekjentgjøring	106
<b>14 Vedlegg</b>	<b>106</b>
Vedlegg 1. Organisasjonskart	107
Vedlegg 4 Avvikslogg	110
9.3 Rapporter fra OPAK etter befaring den 2. september 2024	111
<b>Oppdragsopplysninger</b>	<b>113</b>
<b>Sammendrag</b>	<b>114</b>
<b>Oppdrag</b>	<b>114</b>
<b>Hensikt 115</b>	
<b>Eiendom</b>	<b>115</b>
<b>Opplysninger</b>	<b>115</b>
<b>Funn fra befaringen</b>	<b>117</b>
<b>Vurdering/årsak</b>	<b>130</b>
Skader og lekkasje i 45-47	130
Lekkasje eller kondens under terrassedører	130
Slukløsninger	131
Lekkasjer ved gavl, under sideterrassen	132
Løsningen med påstop og flis + systemgulv/flis på pedestall	132
<b>Tiltak 133</b>	
<b>Kostnader</b>	<b>134</b>
<b>Forutsetninger</b>	<b>134</b>
<b>Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning</b>	<b>135</b>
Oppdragsgiver: Huseierforeningen Øvre Ullern terrasse 24.09.2024	137
<b>Oppdragsopplysninger</b>	<b>138</b>
<b>Sammendrag</b>	<b>139</b>
<b>Oppdrag</b>	<b>139</b>
<b>Hensikt 139</b>	
<b>Eiendom</b>	<b>139</b>
<b>Opplysninger</b>	<b>139</b>
<b>Funn fra befaringen</b>	<b>140</b>
<b>Vurdering/årsak</b>	<b>147</b>
<b>Tiltak 149</b>	
<b>Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning</b>	<b>150</b>
9.4 Tilbud fra OPAK på tilstandsvurdering av betongkonstruksjoner januar 2025	151



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

<b>HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN TERRASSE Oslo, 30.01.2025</b>	<b>152</b>
<b>v/ Øyvind Hamre Hanssen</b>	<b>152</b>
<b>Tilbud på tilstandsvurdering av betongkonstruksjoner</b>	<b>152</b>
FORMÅL	152
OPAKS OPPDRAG	152
BEMANNING	153
HONORAR	153
OPPDRAGS- OG ANSVARSBETINGELSER	154
KVALITETSSIKRING OG MILJØSTYRING	154
ANSVARRETT	154
OPPDRAGSBEKREFTELSE	154
for OPAK AS	154
Oppdragsbekrefelse	154
9.5 Vedtekter for Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse	155
9.6 Husordensregler for Huseiereforeningen Øvre Ullern terrasse	163
9.7 Vaktmesterinstruks	166
9.8 Signert kontrakt med vaktmesterkompaniet	168
9.9 Garasje- og carportliste med tilhørighet	172
9.10 EL-lader liste og tilhørighet	174
9.11 Delingsbrøk for fellesutgifter	175



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

## 1 Innkalling til sameiermøte

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

Til behandling foreligger:

### Konstituering

- a. Valg av møteleder Asbjørn Løken fra OBOS
- b. Forretningsorden
- c. Godkjenning av de stemmeberettigede
- d. Valg av referent og minst én seksjonseier som protokollvitne
  - Godkjenning av møteinnkallingen

### 1.1 Forretningsorden for årsmøtet i sameiet Øvre Ullern Terrasse

1. Årsmøtet ledes av valgt dirigent.
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



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## Årsrapport for 2024

## Budsjett for 2025

## Saker til beslutning

### *Forslag fra styret*

1. Årsregnskap og balanse 2024
2. Årsrapport 2024
3. Budsjett 2025
4. Godtgjørelse til styret
5. Forslag vedrørende styregodtgjørelse

### *Innkomne forslag*

- 6.2.1 Forslag 1
- 6.2.2 Forslag 2
- 6.2.3 Forslag 3
- 6.2.4 Forslag 4
- 6.2.5 Forslag 5
- 6.2.6 Forslag 6
- 6.2.7 Forslag 7

## Valg av tillitsvalgte

- a. Valg av styreleder
- b. Valg av styremedlemmer
- c. Valg av varamedlemmer
- d. Valg av valgkomité

Oslo, 30. juni 2025, styret i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

<b>Styreleder:</b> Per Morten Alvenes	<b>Styremedlem:</b> Øyvind Hamre Hanssen	<b>Styremedlem:</b> Richard Wangsmo	<b>Styremedlem:</b> PM Steckmest
--	---	--	-------------------------------------



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## 1.2 Velkommen til sameiermøte 2025

### 1.2.1 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.

### 1.2.2 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	Richard Wangsmo	ØUT57	2023-2024
Styremedlem	Peter-Michael Steckmest	ØUT41	2023-2024
Varamedlem	Hedda Heyerdahl	ØUT38	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



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

### 1.2.3 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, 2024-2025

### 2.1 Styrets arbeid, 2024-2025

Styret har gjennomført 6 styremøter siden siste beboermøte. I tillegg har styret hatt møtevirksomhet både med Vaktmestercompagniet og et antall faglige rådgivere (byggeteknisk 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 styret 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 forsikringsaker 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 fornøyd 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.

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 anbud fra minst to aktører for eksempel.



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

- 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 terrasserens: Mange forsikrings saker 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 9.1.
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

## 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.)

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.

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.



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

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?

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

## 2.2.2 Terrasser

Saken er omtalt i vedlikeholdsplanen under Terrasseprosjektet. Tidsplanen er at vi etter å ha utført prekære utbedringer på de presserende terrasser etter bistand fra OPAK AS vil styret innkalle til et ekstraordinært beboermøte 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).

- Beredskapsplan ved brann og branninstruks finner du i vedlegg 8.3.
- 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.
  - 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 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 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



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

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. Arbeidet er utført i 2025.

### **2.2.5 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 2024. Rensning av gelenderet, maling og justering av noen løse partier er i gang nå og skal ferdigstilles denne sommeren.

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.

### **2.2.6 Lekkasjer i bakrom og jordsig ved bygningene**

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

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

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

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

Styret mangler fremdeles full oversikt over antall leiligheter med fuktskader i 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.

### **2.2.7 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.

### **2.2.8 EL-biler strømkostnader**

Faktura er nå sendt beboere etter at vaktmesteren har lest av forbruket for 2024. Hver eier av ladepunktet betaler for sitt strømforbruk, og styret har sendt de sjekkede data til OBOS for utfaktureringsperiode for perioden 2024.



*Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025*

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.

### **2.2.9 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.

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



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## 2.3 Sameiets økonomi

### 2.3.1 Sameiets driftsresultater i perioden 2016-2024

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 et 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).

**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
----	------------------	-----------------	-------------------	-----------------	--------------	------------------------	----------



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

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
<b>Total:</b>	<b>29 645 307</b>	<b>4 598 165</b>	<b>-158 654</b>	<b>35 562 116</b>	<b>-41 016 914</b>	<b>2 901 169</b>	<b>-6 528 686</b>
<b>Differansen</b>				<b>-5 454 798</b>			
<b>Pr år</b>				<b>-681 850</b>			
<b>pr leilighet</b>				<b>-12 627</b>			
<b>Pr måned</b>				<b>-1 052</b>			

a. Innhenting av kap. b. Rørrenovering	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
---	---	---------------------------------------	--

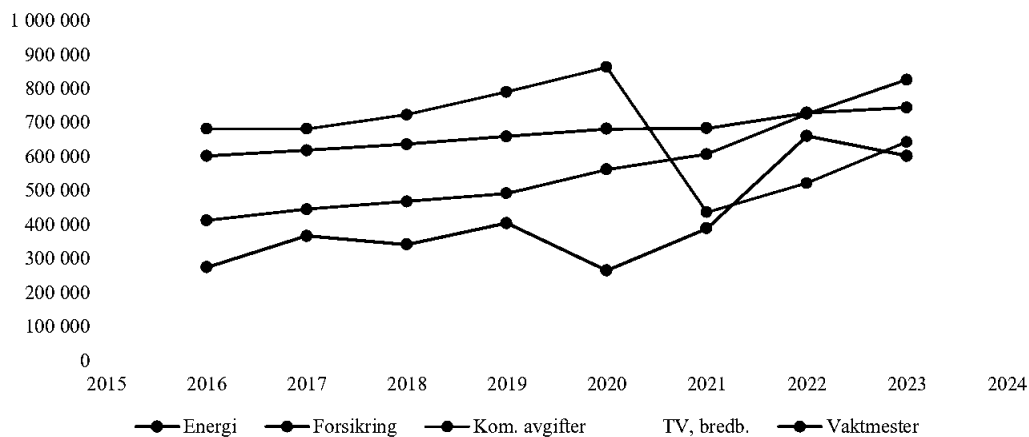
**Tabell 4:** Oversikt over noen av sameiets faste utgifter 2016-2023

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
2024						



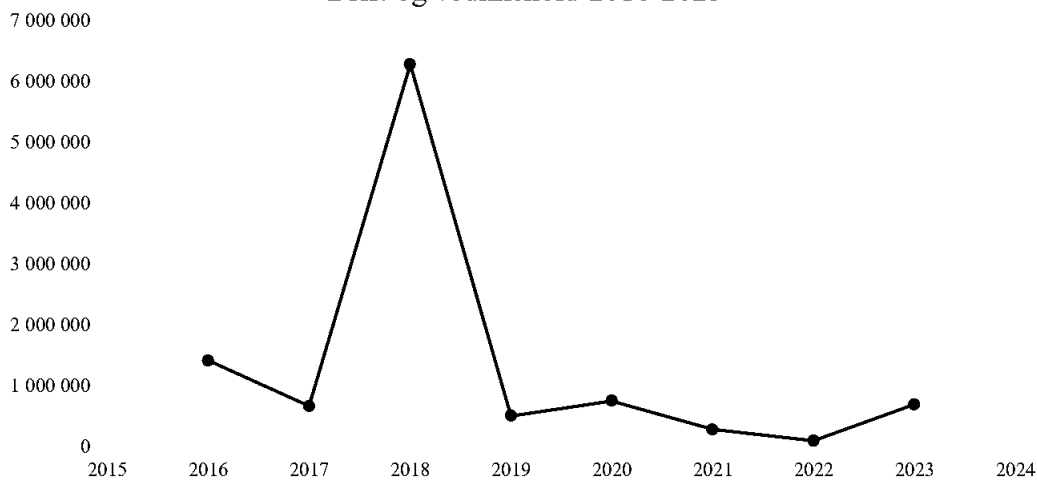
Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## 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.

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.



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

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.
  - 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.
5. 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 og 2024.

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 2024.

(<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 (indeksregulert) pr. måned til vaktmesterkompaniet.

Inntektene pr. år er kr 24.000.

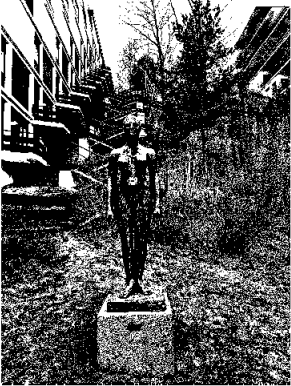

Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

### 2.3.5 Utleie av traktorcarporten

Traktorcarporten er p.t. utleid til Vaktmestercompagniet for kr 1000 pr. Mn

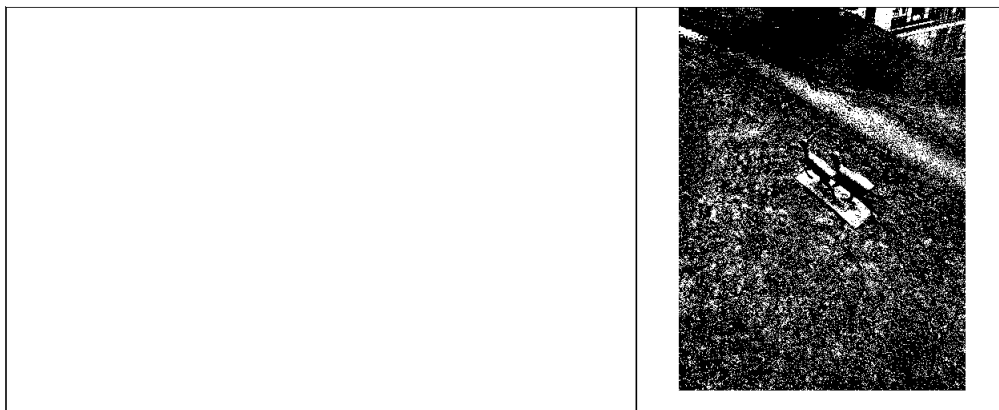
### 2.3.6 Kunst i sameiet

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.

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, sluttede form som kom til uttrykk i den monumentale Dansk pike (bronse, 1959, Øvre Ullern, Oslo). <a href="https://nkl.snl.no/Nelly_Hansen">https://nkl.snl.no/Nelly_Hansen</a></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><a href="https://nkl.snl.no/Skule_Waksvik">https://nkl.snl.no/Skule_Waksvik</a></p>	<p>Reinsbukk</p> 
<p>Ved ØUT59</p> <p>Denne skulpturen er det beboer i nr. 59, Vivi og Nils Ekjord som eier.</p>	<p>To rådyr</p>



*Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025*





Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## 3 Konstituering

### 3.1 Valg av møteleder

### 3.2 Godkjenning av de stemmeberettigede

### 3.3 Valg av referent og minst én seksjonseier som protokollvitne

### 3.4 Godkjenning av møteinnkallingen

## 4 Årsregnskap 2024

### 4.1 Kommentarer til årsregnskapet for 2024

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 2025.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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 2024 var til sammen på kr 4 701 952

Driftskostnadene i 2024 var til sammen på kr 4 472 858

Finanskostnader i 2024 var til sammen på kr 519 691

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 1.979.161 og foreslås ført mot egenkapital.

### 4.2 Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld (kr 332.171) fra omløpsmidler (kr 3.527.221) og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 3.195.050

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2025”.

### 4.3 Kommentarer til budsjett for 2025

Til orientering for årsmøtet legger Styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

#### 4.3.1 Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold ble det brukt kr 599.848.



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

#### **4.3.2 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.

#### **4.3.3 Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, 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 2024.

#### **4.3.4 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 i 2024.

#### **4.3.5 Lån**

HØUT har lån i Handelsbanken. Driftskonti er i OBOS-Banken.

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

#### **4.3.6 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 2025.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.07.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per Morten Alvenes	2024-2025
Styremedlem	Øyvind Hamre Hanssen	2024-2025
Styremedlem	Michal Rachel Suissa	2024-
Styremedlem	Henning Tunsli	2024-
Styremedlem	Richard Wangsmo	2024-2025
Varamedlem Hedda Heyerdahl		2024-2025
Varamedlem Peter-Michael Steckmest		2024-2025

### Valgkomiteen

Kåre J Grøtta	2024-2025
Tuula Annikki Raasakka	2023-2025
Victor Tasca	2023-2025

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse (HØUT)

Sameiet består av 55 seksjoner (inkludert sameiets utleie-enhet).

Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 871 525 862, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

Gårds- og bruksnummer: 647 / 28

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

Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

Sameiets revisor er EY.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025**

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 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.

### **Resultat**

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

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 3 547 398.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".



*Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025*



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2.880.000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av terrasser.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, 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 2024.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Huseierforeningen. Øvre Ullern Terrasse.

### Lån

Huseierf. Øvre Ullern Terrasse har lån i Handelsbanken.

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

### 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 2025.

Budsjettet er basert på indeksregulering pluss ytterligere pålegg 10% for året 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

## HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN TERRASSE ORG.NR. 871 525 862, KUNDENR. 1215

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 514 232	4 493 700	4 488 000	4 569 000
Andre inntekter	3	187 720	93 642	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>4 701 952</b>	<b>4 587 342</b>	<b>4 488 000</b>	<b>4 569 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 786	-9 870	-9 870	-15 510
Styrehonorar	5	-110 000	-70 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-7 450	-6 956	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-114 101	-108 358	-114 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-132 625	-21 300	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-599 848	-688 224	-178 000	-2 880 000
Forsikringer		-834 034	-826 612	-909 000	-900 000
Kommunale avgifter	9	-799 042	-643 281	-705 900	-843 000
Energi/fyring		-689 468	-602 115	-585 000	-585 000
TV anlegg/bredbånd		-331 162	-309 480	-324 000	-337 000
Andre driftskostnader	10	-833 341	-830 453	-828 700	-860 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 472 858</b>	<b>-4 116 649</b>	<b>-3 871 470</b>	<b>-6 757 510</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:</b>		<b>229 094</b>	<b>470 694</b>	<b>616 530</b>	<b>-2 188 510</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 058 845	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 287 939</b>	<b>470 694</b>	<b>616 530</b>	<b>-2 188 510</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	210 913	155 868	0	0
Finanskostnader	12	-519 691	-534 187	-582 000	-422 652
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-308 778</b>	<b>-378 319</b>	<b>-582 000</b>	<b>-422 652</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 979 161</b>	<b>92 374</b>	<b>34 530</b>	<b>-2 611 162</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	92 374		
Til annen egenkapital		1 979 161	0		

## HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN TERRASSE ORG.NR. 871 525 862, KUNDENR. 1215



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		66 264	15 917
Forskuddsbetalte kostnader		0	331 162
Andre kortsiktige fordringer		0	5 500
Driftskonto OBOS-banken		139 946	362 948
Sparekonto OBOS-banken		3 321 011	3 200 714
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 527 221</b>	<b>3 916 241</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 527 221</b>	<b>3 916 241</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	13,14	-2 412 148	-4 391 309
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 412 148</b>	<b>-4 391 309</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 607 197	7 938 707
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 607 197</b>	<b>7 938 707</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 517	78 183
Leverandørgjeld		242 969	142 751
Påløpte renter		2 359	62
Annen kortsiktig gjeld	16	17 326	147 847
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>332 171</b>	<b>368 843</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 527 221</b>	<b>3 916 241</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025

Styret i Huseierforeningen Øvre Ullem Terrasse

Per Morten Alvenes

Øyvind Hamre Hanssen

Richard Wangsmo



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 543 820
Lånekostnad	774 289
Husleie	178 056
Regulering Lånekostnad (Adm-avtale)	18 067
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 514 232</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Elbilstrøm	62 311
Forsikringserstatning	90 409
Vaskeri	35 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>187 720</b>



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-5 500
Arbeidsgiveravgift	-16 286

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-21 786**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025, og er på kr 110 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 450.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 788
Andre konsulenthonorarer	-122 838

**SUM KONSULENTHONORAR** **-132 625**

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-202 010
Drift/vedlikehold VVS	-66 127
Drift/vedlikehold elektro	-21 681
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 470
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 045
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 268
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-125 660
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-79 588
Egenandel forsikring	-32 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-599 848**

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-546 449
Feieavgift	-14 688
Renovasjonsavgift	-237 906

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-799 042**



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 729
Container	-13 899
Vaktmestertjenester	-782 195
Snørydding	-17 131
Andre fremmede tjenester	-1 536
Trykksaker	-9 188
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 693
Andre kontorkostnader	-966
Bank- og kortgebyr	-2 934
Øreavrunding	-70
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-833 341</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	91 642
Renter bank	117 897
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 374
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>210 913</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-519 691
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-519 691</b>

**NOTE: 13**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-4 470 993
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	2 058 845
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-2 412 148</b>

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 14**

**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 låne-



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

opptaket 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: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Opprinnelig 2018	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 061 293	
Nedbetalt i år ordinære avdrag	272 665	
Nedbetalt i år ekstraordinære avdrag	2 058 845	-5 607 197

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-5 607 197**

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avergningskonto administrasjonslån **-17 326**

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-17 326**

**Annen informasjon om sameiet**

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 63454893. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future  
with confidence**

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 25. mai 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OHR6-DIWSZ-EBBBE-ZN638-ZBWQ3-MNE80



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## 6 Saker til beslutning

### 6.1 Forslag fra styret

#### 6.1.1 Årsregnskap og Balanse 2024

*Styrets forslag til vedtak:* Anbefales vedtatt

#### 6.1.2 Årsrapport 2024

*Styrets forslag til vedtak:* Anbefales vedtatt

#### 6.1.3 Budsjett 2025

*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 Parkering/forsøpling v.F blokken ved Jan Schiøth

Viser til tidligere meldinger ubesvart

Som nevnt gjelder det parkering av opptil 5 maskiner og kjøretøy samt oppsamling av skrot, søppel og organisk, [avfall.spesiet](#) er kronisk parkering av en gammel lastebil< til enorm [irritasjon](#).Den står parkert utenfor kjøkkenvinduene 20 timer i døgnet og kontinuerlig døgnet rundt i helger og ferietid. Oprinnelig var et lite område innerst til venstre reservert rent planteavfall ikke kulørte plastposer og store sekker som skulle fjernes minst hver annen uke. I praksis flyter det opp hauger døgnet rundt.

. I tillegg fylles hele området med restavfall fra nabolaget takket være værevaktmesterkompaniet. Styreformannen har henvist meg til firmaet og da hjelper det litt noen få dager.

Det som virkelig forundret meg er at styret har leid bort areal og tar imot [leie.Om](#) noen skulle bli betalt måtte det være undertegnede



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

som har fått alle ulempene med vandaliseringen.kloss på døgnet runt.

Fler steder i vårt regelverk pekes det på hvor viktig renhold og ryddighet er samt respekt for parkeringsbestemmelsene.

Det omtalte område var en nærmest fredelig oase hvor hunder ble luftet og barn plukket blomster nå ligner det mer på et industriområde - en total bruksendring.

Jeg vil mene at om styret står samlet om bruksendringen er det urovekkende. I den sammenheng viser jeg til sameiets vedtekter pt.8.4 side 99 stemmeberegning og flertallskrav der det står tydelig at ALLE seksjonseiere må enten på årsmøte eller et annet tidspunkt si seg enig hvis sameiet skal ta beslutninger om (bokstav c "tiltak som medfører en vesentlig endring an samsiets karakter og d tiltak som går ut over sameiernes bo bruksinteresser.

Ber om forståelse for at jeg skal kunne beholde mitt hyggelige bommiljø gjennom ca 50 år og den lille tiden jeg måtte ha igjen

### **Styrets innstilling:**

Vårt sameie krever bruk av flere maskiner og da vi har et sterkt behov for at vaktmester kan ha tilgang til disse gjør at vi må benytte plassen vi har til rådighet, og gir sameiet inntekter i form av utleie.

### **6.2.2 AD styret Øvre Ullern terrasse - Kommunikasjon og svar på spørsmål fra styret v Øistein Grevskott Larsen**

Det oppleves som stor frustrasjon i forhold til spørsmål og informasjon som stilles styret men forblir ubesvart. I dette ønsker vi følgende to vedtak:

1) Styret plikter å svare alle spørsmål og innspill som stilles direkte til styret. Kan ikke spørsmål eller innspill besvares, så skal dette informeres tilbake.

2) Det innføres en forventet svarfrist på henvendelser til styret. Fristen settes av Årsmøtet

Forslag til vedtak:

1) Styret skal besvare henvendelse fra beboere. Styret har en svarfrist på 30 dager, som settes av årsmøtet.

2) Når spørsmål eller innspill ikke kan besvares skal informasjonen til beboer være innenfor fristen og inkludere en antatt dato for svar.



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## Styrets innstilling:

Forslaget vedtas.

### 6.2.3 Tilkobling til billadere lokalisert i carportene beliggende i veien Øvre Ullern terrasse ved Ida Melbye-Larsen

Som beboer registrer jeg at stadig flere av beboerne anskaffer, og tilkobler, billader i carportene i Øvre Ullern terrasse. Ved etablering av ladeanlegget ble det informert om en tilkoblingsavgift. Alle som i ettertid kobler seg til anlegget skal også betale denne til sameiet. Det er styret som har ansvar for å kreve inn denne betaling for bruk av felles infrastruktur til Sameiet.

Jeg ber styret om å fremlegge det følgende i årsmøtet:

- 1) En liste over hvilke leiligheter som nå er utstyrt med billadere i deres carporter
- 2) Hvem av disse har betalt felleskostnadene som er besluttet, og hvem har ikke betalt disse felleskostnadene
- 3) For leiligheter som er blitt tilkoblet fellesskapet billadersystem de siste tre årene, hvem er dette, og hvilken kostnad er innbetalt for hver av disse

Forslag til vedtak:

- a) Styret fremlegger denne informasjonen til årsmøtet eller
- b) Styret sender ut det etterspurte underlaget til alle huseiere innen 30 dager etter årsmøtet

## Styrets innstilling:

Styret vil undersøke situasjonen blant beboerne og fremlegge resultatet etter årsmøtet.

### 6.2.4 Terrasser ved Ida Melbye-Larsen

Styret har begynt rehabilitering av enkelte terrasser i sameiet. I forhold til det følgende forventer vi følgende dokumentasjon og informasjon fremlagt på årsmøtet:

- 1) Tidligere har en rekke bygningstekniske rådgivere og spesialistselskaper har lagt frem oversikt over hvilke utfordringer og problemer som har oppstått ved våre terrasser. Vi ber styret om å legge frem en liste og redegjøre for hvilke utfordringer og problemer som har blitt belyst tidligere av alle spesialistselskapene, i en fullstendig liste.
- 2) Dersom alle utfordringer og problemer som er dokumentert ikke er inkludert i det nåværende rehabiliteringsprosjektet, ber vi om en saklig begrunnelse for hvilke dokumenterte utfordringer og problemer som blir utbedret og hvilke problemer og utfordringer er ikke er inkludert i det nåværende prosjektet.
- 3) Vi ber om en saklig begrunnelse og konsekvensbeskrivelse for alle elementer som er definert som problemstillinger og som ikke er inkludert i rehabiliteringsprosjektet (f.eks . rør-rehabilitering, stolpeinnfesting, blomsterkassen etc)



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

4) Vi har over 50 terrasser som må rehabiliteres. Styret må fremlegge fremdriftsplanen for hvilke terrasser som er avtalt rehabilitert nå, og en tidsplan for når alle øvrige terrasser, og hvilken rekkefølge alle de øvrige terrassene skal rehabiliteres.

5) Kostnadene ved rehabiliteringsprosjektet er beskrevet som 500.000,-. Styret må gå igjennom og presentere avtalen som er inngått med utfører. Den ubeskrevne summen på 500,000,- må beskrives bedre, slik at innhold i avtalen blir kjent. Styret må forklare hvordan kostnadene fordeles på de enkelte leiligheter. Styret må presentere hvilke ulike former for finansiering av prosjektet/prosjektene, både for sameie og for enkeltleiligheter, som er tilgjengelig og mulig.

**Forslag til vedtak:**

Styret fremlegger informasjon iht alle punktene over på årsmøtet og sender ut tilsvarende informasjon til alle sameiere etter årsmøte.

**Styrets innstilling:**

Det vil på årsmøtet bli informert grundig fra Jan Schau fra OPAK AS.

## 6.2.5 Bruk av VIBBO ved Pauliene van den Dool

Bakgrunn;

Vi flyttet inn høsten 2024. Kommer fra ett sameie hvor vi brukte Vibbo aktivt.

Både som informasjonskanal, samt «oppslagsverk» (i Tema-løsningen) hvor beboere kunne finne relevant informasjon, samt historikk i saker/vedlikehold.

- (foregående) Årsmøteinnkalling/protokoll
- HMS
- Daglig drift (renovasjon m.m.) og vedlikehold.
- Kontaktinfo

Styret rapporterte regelmessig om løpende saker (med mulighet for kommentar/spørsmål synlig for alle) slik at alle beboere hadde mulighet til å være informert/engasjert.

Opplever at det er vanskelig å finne informasjon om sameiets drift. Informasjon som blir sendt ut er ofte for begrenset.

**Forslag til vedtak:**

Styret i ØUT tar Vibbo aktivt i bruk for å bedre informasjon og øke samspill mellom beboere og styret.

Relevant dokumentasjon og historikk til saker i sameiet vil bli lettere å finne tilbake til for fremtidige beboere.



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## **Styrets innstilling:**

Styret tar forslaget til etterretning, og vil komme tilbake med et svar ved senere anledning etter å ha utredet forslaget nærmere.

### **6.2.6 Styrets sammensetning ved Pauliene van den Dool**

Slik det er lagt opp nå vil alle styrets medlemmer starte/stoppe i styret samtidig hvis ingen tar gjenvalg (alle er valgt inn for samme 2-årsperiode).

Gjør man en endring ved oppstart styreåret 2025 og velger inn noen for 1 og noen for 2 år vil du oppnå at ikke alle slutter samtidig.

Dette bedrer informasjonsflytt til neste styreperiode.

#### **Forslag til vedtak:**

Fortrinnsvis blir styremedlemmene valgt inn i variable perioder (1 eller 2 årsperiode), slik at 50% av styret fortsetter inn i neste perioden for å sikre god drift.

Lurer dessuten på hvordan dere / valgkomité har tenkt å flagge hvem som er på valg til neste periode og få noen nye til å stille evt.

Siden informasjonen fra styrets side er nokså begrenset er det nok ikke gitt at alle får det med seg.

## **Styrets innstilling:**

Styret vil innføre det vedlagte forslaget med en eller to årsperioder.

### **6.2.7 Felleskostnader ved Pauliene van den Dool**

Praksis i ØUT med å ta kontantinnbetaling når det skal utføres større vedlikehold er uforutsigbart for beboerens økonomi. Spesielt når informasjonen rund prosjektene er begrenset. Samtidig betyr dette også at prosjekter som vil gi fordeler i mange år fremover (enten økonomisk eller lignende) kun bekostes av de som bor her på innbetalingstidspunkt istedenfor en belastning over flere år som speiler noe av brukertid.

Kommunale kostnader vil øke betydelig de neste årene, i tillegg vil klimaendringer medføre mer nedbør som vil by på utfordringer.

Felleskost i forhold til størrelse på boliger i ØUT er ikke så høy og det er mye etterslep på løpende vedlikehold.

Enkelt vedlikehold bør fikses gjennom dugnadsinnsats.

#### **Forslag til vedtak:**

Månedlig felleskostnad økes mer en vanlig stipulert prosent-økning for å sikre bedre likviditet og mulighet for jevnere vedlikehold av bygg og fellesområdene i årene fremover.

Kontantinnbetalinger vurderes ut ifra kost/nytte perspektiv på lengre sikt samt forankres gjennom



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

bedre, langsiktig informasjon.

#### Styrets innstilling:

Styret er enig i forslaget og vil komme med utspill på økning av husleie.

**Pauliene van den Dool:** Lurer dessuten på hvordan dere / valgkomité har tenkt å flagge hvem som er på valg til neste periode og få noen nye til å stille evt.

Siden informasjonen fra styrets side er nokså begrenset er det nok ikke gitt at alle får det med seg.

**Styrets kommentar:** Tidligere styremedlemmer har ofte sittet i valgkomiteen, i tillegg til nye beboere.

Månedlig felleskostnad økes mer en vanlig stipulert prosent-økning for å sikre bedre likviditet og mulighet for jevnere vedlikehold av bygg og fellesområdene i årene fremover.

Kontantinnbetalinger vurderes ut ifra kost/nytte perspektiv på lengre sikt samt forankres gjennom bedre, langsiktig informasjon.

#### Styrets innstilling:

Styret er enig i forslaget og vil komme med utspill på økning av husleie.

**Pauliene van den Dool:** Lurer dessuten på hvordan dere / valgkomité har tenkt å flagge hvem som er på valg til neste periode og få noen nye til å stille evt.

Siden informasjonen fra styrets side er nokså begrenset er det nok ikke gitt at alle får det med seg.

**Styrets kommentar:** Tidligere styremedlemmer har ofte sittet i valgkomiteen, i tillegg til nye beboere.

## 6.3 Valg av tillitsvalgte

### 6.3.1 Valgkomitéens innstillinger

Valgkomiteen har enstemmig gått inn for gjenvalg av følgende styre:

Verv	Navn	Adresse	Periode
Leder	Per Morten Alvenes	ØUT55	2025-2026
Styremedlem	Øyvind Hamre Hanssen	ØUT32	2025-2026
Styremedlem	Peter Michael Steckmest	ØUT41	2025-2027
Styremedlem	Richard Wangsmo	ØUT57	2025-2026



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

Varamedlem	Øystein Solberg	ØUT90	2025-2026
Varamedlem	Hedda Heyerdahl	ØUT38	2025-2026

Mvh

Kåre J. Grøtta

### Styrets innstilling

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

Valgkomiteen har bestått av:

Navn	Adresse	Periode
Kåre J. Grøtta	ØUT30	2023-2025
Victor Tasca	ØUT 73	2023-2025
Tuula Annikki Raasakka	ØUT 63	2023-2025

Forslag til ny valgkomite:

Navn	Adresse	Periode
Victor Tasca	ØUT 73	2025-2026
Henning Tunslie	ØUT 36	2025-2027
Tuula Annikki Raasakka	ØUT 63	2025-2026

## 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



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

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) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

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 kraftleveranse til fellesanlegg.

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

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.

## 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.



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

Blokkansvarlig		
E, F	A, B	C, D
<b>Styreleder:</b> Per Morten Alvenes <a href="mailto:pm@alvenes.no">pm@alvenes.no</a> Mobil: 92061742	<b>Styremedlem:</b> Øyvind Hamre Hanssen <a href="mailto:hanoyv6@hotmail.com">hanoyv6@hotmail.com</a> Mobil: 97098766	<b>Styremedlem:</b> PM Steckmest <a href="mailto:pm@steckmest.no">pm@steckmest.no</a> Mobil: 9069 6669

## 7.4 Viktige navn og nummer

Hovedpunkt for kontakt ved saker som omhandler feil og situasjoner som oppstår er styret ([ovreullernterrasse@styreverrommet.no](mailto:ovreullernterrasse@styreverrommet.no))

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	<a href="mailto:john@vaktmestercompagniet.no">john@vaktmestercompagniet.no</a>
Skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS	22 86 55 00	<a href="mailto:forsikring@obos.no">forsikring@obos.no</a>
Web-side for Huseierforeningen		<a href="http://www.ovreullern.no">www.ovreullern.no</a>

## 7.5 Arbeider betalt av sameiet

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

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

## 7.6 Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

## 7.7 Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 63454893.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

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 Vaktmestercompagniet AS (<https://www.vk.no/>, tlf.: 416 15 509) 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 Søderholm AS for avtrekk og vifter til alle blokkene.
- Schneider Electric for brannvarslingsanlegget.
- Came og Anderson Elektro AS for garasjeporter.

Vaktmester John Sæthern 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.



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

## 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. yret 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 mobiltelefon. 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 Ullem 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 forsøpe 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.

## 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](http://www.telia.no).

## 7.14 Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://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.



## 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 styret 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



*Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025*

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.



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

Prosjekt, år, kort beskrivelse	Kostnad / mill
2024. Rengjøring av fasader på alle hvite flater på samtlige bygninger Flatene ble rengjort kjemisk og renses bl.a. med dronebaserte spyleslanger.	160 000
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 blokkens 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 garasjeeiere 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: Rørforying Styret engasjerte, etter vedtak på årsmøtet i 2018, selskapet Proline som gjennomførte rørforying i alle blokkene, med selskapet Øivind Moen som teknisk konsulent.	~ 6 mill
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 mill
2013: Helt nytt elektrisk anlegg inn til alle blokkene, utskifting av inngående strømkabler og tavler til alle blokkene i sameiet.	~ 3 mill
2011: Nye membraner på alle sideterrasser	~ 1,2 mill
2010? Takk tetting	?
2009: Installering av nytt ventilasjonsanlegg i alle blokkene	~ 2,3 mill
2007: Installering av kabler for TV-anlegg og internettilknytning	~ 1 mill
2004: Oppussing av fasader, mur og treverk. Utskifting av vinduer	~ 12 mill
2000: Alle membraner skiftet ut på frontterrasser og i blomsterkasse	~ 5 mill
1990-årene: Alle fasader malt og grøntareal oppgradert	~ 2 mill
1980-årene: Membraner på terrassene reparert og alle fasader malt	~ 1 mill
<b>Totalt i ~ 40 år</b>	<b>~ 34 mill</b>



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange

### 8.2 Brann og ulykker

#### *Målsettinger for brannsikkerhetsarbeidet*

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

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

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

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

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

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

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.



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## **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.

Seksjonseieren melder umiddelbart fra til brannvesenet, politi og ambulanse, og venter på dem på et trygt sted. Telefonnummer 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontroll av utstyret. Dersom utstyret er defekt, er det seksjonseierens ansvar å få utstyret i stand umiddelbart.

## **Brannvernutstyr**

Rømningsveier skal til enhver tid ha fri passasje.

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

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

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

Brannslukningsapparater må kontrolleres/testes årlig.

## **Førstehjelpsutstyr**



*Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025*

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



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## 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.

<b>Varsle</b>	Den som oppdager brann eller røyk skal umiddelbart varsle brannvesenet. Slå alarm og begynne å varsle beboerne.
<b>Redde</b>	Evakuere bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.
<b>Slukke</b>	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.



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

4. Rydd plass til utrykningskjøretøyene.

### 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.

<b>Styreleder:</b>	<b>Styremedlem:</b>	<b>Styremedlem:</b>	<b>Styremedlem:</b>	<b>Styremedlem:</b>
Per Morten Alvenes <a href="mailto:pm@alvenes.no">pm@alvenes.no</a> Mobil: 920 61 742	Øyvind Hamre Hanssen <a href="mailto:hanoyv6@hotmail.com">hanoyv6@hotmail.com</a> Mobil: 970 98 766	Richard Wangsmo <a href="mailto:richwang05@gmail.com">richwang05@gmail.com</a> Mobil: 922 32 600	PM Steckmest <a href="mailto:pm@steckmest.no">pm@steckmest.no</a> Mobil: 906 96 669	



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

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?			
Skiiftes 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?			
<b>For pulverapparat:</b>			
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:			

--	--



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

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

## 8.4 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 2025

#### 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.

HMS ansvarlig:	Peter-Michael Steckmest
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



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## 1. Elektriske anlegg i fellesarealer

<b>Er felles elektriske anlegg kontrollert i samtlige blokker A-F?</b>
Ja. Ble gjort med AS elektrisk i 2022 da El-bil punktene ble montert
<b>Strøm i utearealer</b>
Ja. Dette blir kontrollert av vaktmesteren hver uke, lyspærer osv. skiftes ved behov.
<b>Strøm i kjellerne</b>
Ja.
<b>Strøm i carportene</b>
Ja.
<b>Varmekabler i trappene</b>
Ja. Nederst i bygning E er det ikke koblet til strøm. M-Tek må kontaktes
<b>Varmekabler ute</b>
Ja.

## 2. Brannslukkingsutstyr og brannberedskap

<b>Vet beboerne i hver av blokk A-F hvor dette utstyret befinner seg?</b>
Ja. Skilt ble hengt opp i 2023. Det er kun møteplass skiltet som mangler på øverste plan. Dette kommer opp i juni 2024.
<b>Ble det foretatt en årlig kontroll av felles brannslukningsapparat?</b>
Ja. Dette utføres av vaktmesteren to ganger i året, i januar og i juli.
<b>Er batteriene i røykvarslere i fellesarealene skiftet?</b>
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.
<b>Hvilke brannslukkingsutstyr har sameiet i hver blokk og nøyaktig hvor?</b>
Det er branddetektor-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.
<b>Kan brannbiler nå alle leiligheter på hver side av blokkene A-F?</b>



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

Ja. Biler har adkomst til samtlige bygninger i sameiet, både ovenfra og nedenfra når det trengs.

*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.

### 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 blitt strødd regelmessig når det er glatt.

Snømåking gjøres av vaktmester etter snøfall.



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## 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 det forskriftsmessig sortert til miljøstasjonen.

### *Merknader*

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

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

## 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.



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## 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 prosjekt ved sameiets bygninger som vil berøre sameiets beboere i varierende grad, se punkt 12.

## 12. Forebyggende tiltak ifm byggeprosjekt i Silurveien

Silurhagen er navnet på prosjektet. (Omfattende beskrivelse på nettet.) Det skal bygges 70 leiligheter. Det blir ca. 50 meter med skog mellom nr. 51 og boligområdet.

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

### Forslag til forebyggende tiltak:

1. Har styret hatt møte med den /de ansvarlige for prosjektet og hva det vil innebære for beboerne i sameiet? Hvis ikke, hva er styrets planer her?
2. Sette målere som kan registrere rystelser som medfører skader i betongen.
  - Sette opp skilt om forbudt adgang til gården.

## 14. Gelendre og trapper i sameiet



Alle gelendre i sameiet er blitt undersøkt 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.

Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

<b>Gelender som må repareres er i nærhet av følgende leiligheter</b>
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.

<b>Eksempler på knuste kanter og løse gelender partier</b>	
	

## 16. Veggen til venstre for parkeringsplassen, bygning C

Veggen til venstre for parkeringsplassen er fjernet og kjørt bort gjenbruksstasjonen av styremedlemmer. På baksiden er en intakt pen stenmur. Besparelsen fra styrets innsats er kr 50.000,-.



## 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-oppsamling, 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	Forslag til tiltak for styret
---------	-------------	-------------------------------




Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

A	<p>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.</p>	<p>Utvide luftelukene og sette en vifte med strøm på den ene siden.</p> <p>Fjerne trevegg mellom den ene boden og resten av kjelleren for å unngå utvikling av sopp.</p>
B	<p>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.</p>	<p>Borre lufteluker på begge sidene og sette en vifte med strøm på den ene siden.</p> <p>Sørge for at det er adgang til det indre vinduet, og gi beskjed om at det ikke må settes ting under vinduet ved eventuelle behov for tilgang ditt.</p>
C	<p>Hele kjelleren er delt med trevegg tvers gjennom, noe som hindrer lufting av kjelleren.</p>	<p>Borre lufteluker på begge sidene og sette en vifte med strøm på den ene siden.</p> <p>Fjerne trevegg og sette opp delevegger som det er i bygning E. Noe som tiltaler både lufting og adgang f.eks. ved brann o.a..</p> <p>NB! Her er det noen ekstra smale betong trintrapper!!</p>
D	<p>Kjelleren kan ikke deles slik som det er i bygning E da der er flere vegger i kjelleren. Deling av arealet er ikke noe problem.</p> <p>Det er ingen lufteluke ut mot veien</p>	<p>Fjerne de to tredørene slik at de ikke hindrer sirkulasjon av luft.</p> <p>Borre lufteluke på veggen mot veien og sette inn en ventilasjonsvifte.</p>
E	<p>Hele kjelleren er et stort rom delt opp med nettingvegger mellom de ulike bodene. Det mangler lufteluke på dørens vegg.</p> <p>Det er en lufteluke på veggen mot parkeringsplassen, men noen har satt en strømkabel gjennom den.</p>	<p>Ventil i veggen er rensset, da det var et fuglerede der.</p> <p>Ingen sopplukt.</p> <p>Tagging på veggen er fjernet.</p> <p>Boden har belysning.</p>
F	<p>Kjelleren har store glassvinduer på begge sider og det er lett å få til ventilasjonsluke 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.</p>	<p>Fjerne trevegg og sette opp skiledeling slik som i bygning E som tillater både lufting og adgang ved branntilfelle osv..</p> <p>Hvis den innerste delen skal beholdes av naboileiligheten, er det mulig å lage lufting via to vegger.</p>



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## 18. Andre saker som er tatt opp med vaktmesteren

Sak	Forslag fra Vaktmester og når kan dette gjøres
<p><b>Sprukket asfalt ved kumlokk.</b></p> <p>Asfalten er sprukket og hullete rundt kummene hvor folk lett kan snuble.</p> <p>Rekkverk kan ikke brukes på grunn av farlig grøft som man kan snuble i.</p>	<p>Vaktmester kontakter Alt i asfalt as. Dette skal gjøres sammen med varmekabler på øvreplan hvis styret godkjenner det.</p> <p>Det må være nærhet mellom der asfalten slutter, og rekkverket begynner. Det ble bedt om ekstra treverk for å unngå fall.</p> 
<p><b>Måling og markering av parkeringsplassene</b></p> <p>Måling og maling av oppdelingen av parkeringsplassene.</p>	
<p><b>Parkering av tilhengere og biler av forskjellig</b></p> <p>Det er en tilhenger og diverse andre biler som står vis a vis bygning A. Ikke bare er det lite estetisk, men det kan hindre fremkommeligheten for nødetatenes biler.</p>	<p>Forslag til utbedring: Flytte dem bak avfallsrommet vis a vis bygning F.</p>



*Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025*

## 9 VEDLEGG



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## 9.1 Utdrag fra sameiets vedlikeholdsplan pr. 2024

### Tiltak

Tiltak	Årstall	Status	Estimat
Ny taktakking 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 søyler av betong	2025	Planlagt	
Utbedring av reposer og sideterrasser i Blokk A	2025	Planlagt	
Lektasjer i leilighetene og jordsig ved trappelepet til bygningene grunnet dreneringsproblemer	2025	Planlagt	
Regler for bruk av gjesteparkering på øvre plan v. Slalåmveien	2024	Pågår	
Terrassesaken	2024	Pågår	
Ventilasjon og råteforsbygging i garasjene	2024	Avutt	
Vedlikehold av drenering og oppgradert ventilasjon i kjellerbod	2024	Planlagt	
Fasadavask og maling av utsveggene i blokkene, inngangsrepos, carportene og kantene av terrassene	2024	Pågår	
Reparasjon av asfalt i sameiets gangstier, spesielt ved inngang til ØUTØB	2024	Planlagt	
Fjerning av trær som vokser nær bygningene og som kan forårsake skader	2024	Pågår	
Rehabilitering av rakkverkene i trappegangene	2024	Pågår	
L78/76 vannskada i kjeller: Inspeksjon og eventuell reparasjon	2024	Til vurdering	
L78/76 vannskada terrasse	2024	Til vurdering	
L38/36 vannskada terrasse	2024	Til vurdering	



*Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025*

Årlig inspeksjon og vedlikehold av korrodert betong	2024	Planlagt
L49 pilotprosjekt: Inngår i Terrasesaken	2024	Til vurdering



*Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025*

## **9.2 Underlagsdokumenter for avtalen mellom leverandør og oppdragsgiver for Terrasse pilotprosjektet - 2025**



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025



## OPAKs generelle oppdragsbetingelser – 15. februar 2024

### 1. Parter

I disse generelle oppdragsbetingelsene er OPAK AS, OPAK Bergen AS, eller OPAK Trondheim AS benevnt som "OPAK" og OPAKs kontraktspartner som "Oppdragsgiver".

### 2. Anvendelsesområde – gyldighet

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder oppdragsbetingelsene for oppdrag mellom OPAK og Oppdragsgiver og har gyldighet etter OPAKs skriftlige tilbud og avtaler mellom Partene. I tillegg, men med gyldighet etter disse Oppdragsbetingelsene, gjelder NS 8402.

Hvis ikke annet er avtalt, vil oppdragsbetingelsene gjelde også ved gjentatte oppdrag av samme art for samme oppdragsgiver.

### 3. Tilbud

Tilbud fra OPAK er bindende i 30 dager dersom ikke annet er angitt. Tilbudet bortfaller automatisk dersom oppdragsbekreftelse ikke er signert innen tilbudsfristen.

OPAK er ikke forpliktet til å starte arbeidet før signert oppdragsbekreftelse er mottatt.

### 4. Oppdragsgivers plikter

Oppdragsgiver skal skriftlig gi OPAK fullstendig og korrekt beskrivelse av alle forhold som er relevant for inngivelse av tilbud og utførelsen av oppdraget.

Oppdragsgiver bærer selv risikoen for feil eller mangler ved opplysninger eller andre ytelser  
Oppdragsgiver skal utføre.

Oppdragsgiver kan ikke holde OPAK ansvarlig for konsekvenser av svikt i overnevnte plikter.

### 5. Vederlag

OPAKs vederlag består av *honorar, samt utlegg og utgifter*, herunder honorar/utlegg/utgifter påført av underleverandører benyttet i forbindelse med utførelse av oppdraget.

*Honorar:* Hvis ikke annen avtale foreligger, beregnes honorar etter medgått tid (herunder eventuell reisetid). Normal arbeidsdag faktureres med 8 timer. Ved befaringer, møter eller tilsvarende som etter avtale med kunden gjennomføres utenom ordinær arbeidstid (07.00-17.00) vil det bli fakturert et påslag på 50 % på gjeldende timesats for oppdraget. Hvor ikke timesats er angitt særskilt, gjelder den til enhver tid gjeldende timesats fastsatt av OPAK.



*Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025*

Ved avtale om fastpris, honorarbudsjett eller øvre tak for honorar, ligger forhold OPAK var kjent med ved tilbudsinnivelse til grunn for prisingen. Avvik fra dette gir OPAK rett til regulering av honoraret. Slike avvik kan gå ut på at utførelsen av oppdraget endres i tid (oppstart, avslutning og/eller gjennomføringsperiode), volum, entreprisform eller andre forhold som påvirker arbeidsmengden. Forhold som Oppdragsgiver var eller burde være klar over at vil øke arbeidsomfanget til OPAK, medfører ikke at OPAK plikter å varsle om honorarøkning. Oppdragsgiver plikter også straks å gi skriftlig beskjed, dersom videre bistand ikke ønskes.

Dersom Oppdragsgiver eller dennes representant initierer utførelse av tjenester som partene skriftlig har avtalt at OPAK ikke skal utføre, kan OPAK anse dette som bestilling av merarbeider som honoreres etter medgått tid.

Hvis et oppdrag medfører arbeid og/eller fremmøte i forbindelse med vitneavhør ved en eventuell tvist, beregnes honorar for medgått tid, etter OPAKs til enhver tid gjeldende timesatser for slikt arbeid.

*Utlegg og utgifter:* Ved bruk av teknisk spesialutstyr beregnes leie etter egne satser. Innkjøp av kontraktsblanketter, kart, gebyrbelagte utskrifter fra registre o.l., faktureres til selvkost. Utgifter til porto ved større forsendelser og budbil faktureres til selvkost.

Reise og opphold i tjenesten faktureres iht. "*Særavtale for reiser innenlands for statens regning*". For eventuelle utenlandsreiser avtales dette særskilt. Bilkjøring til møter, besiktigelser eller besøk på byggeplasser faktureres iht. "*Statens satser for bilgodtgjørelse ved bruk av egen bil*".

*Prisregulering:* Avtalte priser (timerater, satser og honorar) prisjusteres per 1. januar hvert år iht. RIFs lønnsstatistikk.

*Underleverandører:* Ved utlegg av honorarutgifter mv. til underleverandører beregnes et påslag på 10 %.

## **6. Betalingsbetingelser mv.**

Fakturering skjer minimum en gang pr. måned.

Med mindre annet er avtalt, forfaller OPAKs fakturaer innen 14 dager etter fakturadato. Innsigelser til faktura tapes om de ikke er fremsatt innen fakturaens forfallsdato.

Betaling skal skje innen forfall, og ved forsinket betaling skal Oppdragsgiver betale renter iht. forsinkelsesrenteloven.

OPAKs tjenester er mva.-pliktige.



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## 7. Ansvarsforhold

OPAK har profesjonsansvar og tilhørende forsikringsdekning iht. bestemmelser i NS 8401 og NS 8402, med de ansvarsbegrensninger som følger av standardene. Videre er krav mot OPAK begrenset til direkte tap og de forhold OPAK er forsikringsdekket for. OPAK er ikke erstatningsansvarlig for anslag over byggetid eller byggekostnader. Om ikke annet er særskilt avtalt, anses tiden for OPAKs leveranser som estimer, hvor overskridelse ikke berettiger dagmulkt eller erstatning.

## 10 Rettigheter til prosjektmateriale – arkivering av dokumenter

OPAK har eiendomsretten til materialet utarbeidet av OPAK. Dette materialet kan bare benyttes i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

Med unntak fra oppbevaringsplikter etter loven, oppbevarer OPAK prosjektdokumentene i fem år etter avslutningen av oppdraget.

## 9. Opphør - mislighold

Dersom Oppdragsgiver vesentlig misligholder sine plikter etter avtalen, er OPAK berettiget til å heve avtalen.

Betalingsmislighold, som overskrider 30 dager, skal uten videre anses som vesentlig mislighold.

Dersom Oppdragsgiver misligholder sine plikter etter avtalen, er OPAK berettiget til å frasi seg oppdraget. Som mislighold regnes ethvert tillitsbrudd fra Oppdragsgiver.

Det anses som et slikt tillitsbrudd at Oppdragsgiver tar lyd-/filmopptak e.l. under samtaler, befaringer mv. uten at OPAK på forhånd har gitt uttrykkelig samtykke til dette.

## 10. Betaling ved opphør av oppdrag

Ved heving av avtalen skal Oppdragsgiver betale til OPAK alle ubetalte honorar. Tilsvarende honoraroppgjør gjelder om OPAK frasier seg et oppdrag.

Ved heving av avtalen plikter dessuten Oppdragsgiver å betale erstatning for tap OPAK blir påført, herunder tapt fortjeneste som minimum skal utgjøre 20 % av honoraret for gjenstående arbeider i oppdraget.

## 11. Lovvalg og verneting

Tvister som ikke avgjøres i minnelighet, skal behandles ved de ordinære domstolene. Avtalt verneting bestemmes av adressen til OPAK-kontoret som forestår oppdraget. For utenlandske kontraktsparter avtales Oslo tingrett som verneting.

Tvister behandles etter norsk rett.



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## Byggblankett 8440 A:2021 Byggherreforskriften - Kontrakt

Blanketten er behandlet av komiteen SN/K 263 *Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova* oppnevnt av Standard Norge, basert på et utkast utarbeidet av en ekspertgruppe bestående av Boligprodusentenes Forening, Byggenæringens Landsforening (BNL), Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA) og Skanska Norge AS. Komiteen har vært sammensatt av medlemmer fra følgende virksomheter: Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Byggmesterforbundet, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA), Forbrukerrådet, Forbrukertilsynet, Maskinentreprenørenes Forbund (MEF) og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL). I tillegg er deltakere fra den nedlagte komiteen SN/K 513 *Byggherreforskriften*, som utarbeidet forrige versjon, invitert til å komme med innspill. Komiteen bestod av medlemmer fra følgende virksomheter: Arbeidstilsynet, Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Byggenæringens Landsforening (BNL), Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA), Foreningen Næringsseiendom (nå Norsk Eiendom), LO/Fellesforbundet, LO/Norsk Arbeidsmandsforbund, Maskinentreprenørenes Forbund (MEF), Rådgivende Ingeniørers Forening (RIF) og Statsbygg.

### Kontrakten gjelder mellom byggherren og hans kontraktspartner i rollen som:

byggherrens representant

## 1. Partene

### Byggherre

Foretaksnavn

Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

Organisasjonsnummer

871525862

Adresse

**C/O OBOS AS Postboks 6666 St Olavs plass**

Postnummer

0129

Poststed

Oslo

E-postadresse

ovreullernterrasse@styrerommet.no

Telefonnummer ⓘ

920 61 742

firma

### Kontraktspartner

Foretaksnavn

OPAK AS

Organisasjonsnummer

960816862



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

Adresse

**Engebrets vei 7**

Postnummer

**0275**

Poststed

**Oslo**

E-postadresse

**jan.skau@opak.no**

Telefonnummer ⓘ

**469 32 144**

Kontaktperson

**Jan Skau**

Mellom partene er det inngått følgende kontrakt angående:

Prosjektnavn

**Total rehabilitering av terrasser i Øvre Ullern Terrasse 36,38, 57 og 78**

Prosjektes adresse

**Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse**

Postnummer

**0380**

Poststed

**Oslo**

## 2. Kontraktsbestemmelser

For denne kontrakten gjelder følgende kontraktsbestemmelser:

Annet (spesifiser)



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

Se OPAKs generelle oppdragsbetingelser

Se OPAKs tilbud og e-post, datert 26.08.2024, oppjustert/endret 24.04.2025

---

Kontraktsdokumentene skal ha følgende prioritet (spesifiser dersom spesielle dokumenter skal gjelde):

### 3. Beskrivelse av oppdraget

Oppdraget som kontrakten omfatter fremgår av den vedlagte byggblankett 8440 B, datert 2025-04-22 og eventuelt revidert. Dette vedlegget viser også hvilke forhold som skal utføres av de andre aktørene i prosjektet.

### 4. Framdrift

Oppdraget skal påbegynnes: 2025-04-13

Oppdraget skal forutsettes å være avsluttet: 2025-08-22

### 5. Honorarform

Oppdraget skal honoreres etter medgått tid

Oppdrag honorert etter medgått tid. For oppdraget gjelder følgende timesatser/dagsatser

Timesats er kr 1 860,- eks. mva

---

### 6 Dekning av utgifter

Kontraktspartneren har krav på dekning av følgende utgifter:

Se OPAKs generelle oppdragsbetingelser

---

### 7. Indeksregulering

Prisen skal ikke indeksreguleres

### 8. Fullmakt

Kontraktspartneren har fullmakt til å opptre på byggherrens vegne i samsvar med oppgavene som følger av kontrakten.

Eventuelle tilleggsfullmakter:

Se OPAKs generelle oppdragsbetingelser

---



*Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025*

## **9. Erstatningsansvar**

Erstatningsansvaret skal følge bestemmelsene i NS 8403.

## **10. Forsikring**

For oppdraget gjelder følgende forsikringer:

Se OPAKs generelle oppdragsbetingelser

---



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## 11. Tvister

Særbestemmelser:

Se OPAKs generelle oppdragsbetingelser

---

## 12. Særlige bestemmelser

Partene har avtalt følgende:

Se OPAKs generelle oppdragsbetingelser

---

## 13 Underskrifter

Dette kontraktsdokumentet er utferdiget i to eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Dato

**2025-04-24**

---

Sted

**Oslo**

---

Underskrift byggherre

Per Morten Alvenes

---

Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

---

Dato

**2025-04-24**

---

Sted

**Oslo**

---

Underskrift kontraktspartner

*Jan Skau*

Jan Skau

---

OPAK AS

---

Side 4 av 4



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

Byggblankett 8440 B:2021

## Byggherreforskriften - Oppgavefordeling

Blanketten er behandlet av komiteen SN/K 263 *Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova* oppnevnt av Standard Norge, basert på et utkast utarbeidet av en ekspertgruppe bestående av Boligprodusentenes Forening, Byggenæringens Landsforening (BNL), Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg (EBA) og Skanska

Norge AS. Komiteen har vært sammensatt av medlemmer fra følgende virksomheter: Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening,

Byggmesterforbundet, Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg (EBA), Forbrukerrådet, Forbrukertilsynet, Maskinentreprenørens Forbund (MEF) og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL). I tillegg er deltakere fra den nedlagte komiteen SN/K 513 *Byggherreforskriften*, som utarbeidet forrige versjon, invitert til å komme med innspill. Komiteen bestod av medlemmer fra følgende virksomheter: Arbeidstilsynet, Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Byggenæringens Landsforening (BNL), Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg (EBA), Foreningen Næringseiendom (nå Norsk Eiendom), LO/Fellesforbundet, LO/Norsk Arbeidsmandsforbund, Maskinentreprenørens Forbund (MEF), Rådgivende Ingeniørers Forening (RIF) og Statsbygg.

Dato 2025-04-24

Eventuell revisjonsdato

Prosjektnavn

## Total rehabilitering av terrasser

Adresse

**Øvre Ullern Terrasse 36,38, 57 og 78**

Postnummer

Poststed

**0380**

**Oslo**

Juridisk eller fysisk person med oppgaver etter byggherreforskriften i prosjektet:

(BH) (BHR) (KP) (KU)

## Organisering og oppfølging (byggherreforskriften § 5)

Rolle

Virksomhet/kontraktspart

Kontaktperson



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

Byggherre (BH)	Huseierforeningen Øvre Ulle	Per Morten Alvenes
Byggherrens representant (BHR)	OPAK AS	Jan Skau
Koordinator for prosjekteringsfasen (KP)	Nortekk AS	Emil Myrbråten
Koordinator for utførelsesfasen (KU)	Nortekk AS	Emil Myrbråten

Formålet med byggblanketten er å klargjøre hvilke plikter de forskjellige partene i byggherrens prosjektorganisasjon skal ha. Fullmakt framgår av Byggblankett 8440A *Byggherreforskriften – Kontrakt*.

## Oppgaver

Byggherren skal fordele arbeidsoppgaver ved avkrysning i tabellen under. Arbeidsoppgaver som byggherren beholder selv, skal også framgå av tabellen

	(BH)	(BHR)	(KP)	(KU)
a) Sikre at pliktene som er pålagt de prosjekterende, arbeidsgiverne og enmannsbedriftene i byggherreforskriften, blir gjennomført.		✓		
b) Sørgе for og legge til rette for nødvendig dialog og samhandling mellom prosjekterende, arbeidsgiverne og enmannsbedriftene.		✓		
<b>2 Utpeking og oppfølging av koordinator (byggherreforskriften § 13)</b>				
a) Utpeke en koordinator for hele prosjektet, eller en for planleggings- og prosjekteringsfasen og en for utførelsesfasen, som på vegne av byggherre skal sørge for koordinering av arbeidet med sikkerhet, helse og arbeidsmiljø.		✓		
b) Inngå skriftlig avtale med en ekstern part som på vegne av byggherren skal sørge for koordineringen.		✓		
c) Dokumentere vurdering av at koordinatoren ikke har andre plikter eller oppgaver som kan komme i konflikt med rollen som koordinator.		✓		
d) Jevnlig følge opp og dokumentere oppfølging av at koordinatoren oppfyller sine plikter.		✓		
<b>3 Kartlegging og vurdering av risiko under planleggingen og prosjekteringen (byggherreforskriften § 5)</b>				
a) Ivareta sikkerhet, helse og arbeidsmiljø ved de arkitektoniske, tekniske eller organisasjonsmessige valg som foretas.		✓		



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

b) Kartlegge risikoforhold som har betydning for arbeidene som skal utføres.



c) Vurdere risikoen som er kartlagt etter bokstav b, og utarbeide planer med tiltak for å fjerne eller redusere risikoen.



d) Dokumentere kartleggingen, risikovurderingen og planene etter bokstav a og b.



e) Sørg for at det avsettes tilstrekkelig tid til prosjektering og utførelse av de forskjellige arbeidsoperasjonene.



f) Dokumentere vurderingene som ligger til grunn for den tid som avsettes etter bokstav e.



#### 4 Beskrivelse i tilbudsgrunnlaget og kontrakter (byggherreforskriften §§ 6 og 9)

a) Sørg for å innarbeide i tilbudsgrunnlaget de risikoforholdene som er avdekket under planlegging og prosjektering, som ikke er fjernet, inkludert planer med tiltak som følger av kartleggingen og risikovurderingen, jf. § 5 annet ledd bokstav b og c.



b) Stille krav i kontrakter med de utførende om forebyggende tiltak (riggforhold mv.), som angitt i § 9.



#### 5 Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (byggherreforskriften §§ 7 og 8)

a) Sørg for at det før oppstart av arbeidet på bygge- eller anleggsplassen utarbeides en skriftlig plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø, som beskriver



(BH) (BHR) (KP) (KU)

hvordan risikoforholdene som følger av byggherrens og de prosjekterendes valg, skal håndteres.

b) Sørg for at planen er lett tilgjengelig på bygge- eller anleggsplassen, og at den oppdateres fortløpende dersom det oppstår endringer som har betydning for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø.



c) Sørg for at arbeidsgivere og enmannsbedrifter gjøres kjent med planen.



d) Sørg for at arbeidsgivere og enmannsbedrifter får informasjon når det skjer endringer i planen under prosjektets framdrift som kan ha betydning for arbeidstakernes sikkerhet, helse og arbeidsmiljø.



#### 6 Forhåndsmelding (byggherreforskriften § 10)



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

a) Sørg for at det senest en uke før arbeidet igangsettes, sendes en forhåndsmelding på fastsatt elektronisk skjema til Arbeidstilsynet om bygge eller anleggsarbeid dersom arbeidet vil vare utover 15 virkedager, eller dersom den forventede arbeidsmengden overstiger 250 dagsverk. ✓

b) Sørg for at forhåndsmeldingen er oppdatert. Oppdatert forhåndsmelding skal settes opp synlig på bygge- eller anleggsplassen. ✓

## 7 Koordinering og oppfølging i prosjekteringsfasen (byggherreforskriften § 14 tredje ledd)

a) Sørg for informasjonsdeling mellom de enkelte prosjekterende slik at risiko håndteres helhetlig. ✓

b) Påse at resultater av de prosjekterendes kartlegging og risikovurdering med tiltak innarbeides i tilbudsgrunnlag til utførende virksomheter. ✓

c) Sørg for utarbeidelse av planen for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø basert på informasjon fra byggherren og de prosjekterende. ✓

## 8 Koordinering og oppfølging i utførelsesfasen (byggherreforskriften § 14 fjerde ledd)

a) Følg opp risikoforholdene som framgår av byggherrens plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø. ✓

b) Følg opp at virksomhetene gjennomfører planen for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø. ✓

c) Følg opp at planen for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø oppdateres dersom det oppstår endringer som har betydning for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø, og at dette kommuniseres til virksomhetene. ✓

d) Følg opp at det utarbeides tidsplaner som sikrer at det avsettes tilstrekkelig med tid til utførelse av de forskjellige arbeidsoperasjonene. ✓

e) Sørg for at de enkelte virksomheters arbeid som kan påvirke hverandre med hensyn til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø, blir koordinert. ✓

f) Følg opp at kravene etter § 9 gjennomføres. ✓

(BH) (BHR) (KP) (KU)

g) Sørg for at det føres oversiktslister etter § 15. ✓

## 9. Dokumentasjon for framtidige arbeider (byggherreforskriften § 12)



*Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025*

a) Sørg for at det utarbeides dokumentasjon for bygningen eller anlegget om de forhold som kan ha betydning for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø ved framtidige arbeider.





### Formular for kontrakt om totalentreprise

Blanketten skal brukes ved inngåelse av kontrakt etter NS 8407 *Almindelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser*.

#### Byggherre

Navn:	Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse	Organisasjonsnr.	871 525 862
Adresse:	Postboks 6666, St Olavs Plass	Post nr.	0129
		Poststed	Oslo

og

#### Totalentreprenør:

Navn:	Nortekk AS	Organisasjonsnr.	963 772 459
Adresse:	Industriveien 9 C	Post nr.	2020
		Poststed	Skedsmokorset

Mellom kontraktspartene er det inngått følgende kontrakt:

#### Byggherrens representant

Firma:	Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse	Organisasjonsnr.	871525862
Navn:	V/styreleder Per Morten Alvenes	Telefon	92061742
Adresse:	Øvre Ullern Terrasse 55	Post nr.	0380
		Poststed	Oslo

og

#### Totalentreprenørens representant:

Navn:	Emil Myrbråten	Telefon	98 859 040
Adresse:	Industriveien 9 C	Post nr.	2020
		Poststed	Skedsmokorset

Før denne kontrakten gjelder NS 8407 *Almindelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser*.

Entreprenøren påtar seg å utføre følgende kontraktsarbeid:  
Totalrehabilitering av terrasser i Øvre Ullern Terrasse 36,38, 57 og 78, samt blikkenslagerarbeid i 49.

#### Følgende dokumenter inngår i kontrakten:

1. Denne avtalen
2. Tilbud av 15.04.2025
3. NS 8407

De dokumentene som inngår i kontrakten, utfyller hverandre. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre dokumenter foran eldre. Løser ikke dette motstriden, gjelder spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

Industriveien 9c  
2020 Skedsmokorset

Tlf 63871550

post@nortekk.no  
nortekk.no



Kontraktsskjema for utførelse av arbeid

Kontraktsskjemaet skal utføres for:

Tilbudssum Kr

Eventuelle korreksjoner:

<input type="text"/>	Kr:	<input type="text"/>
<input type="text"/>	Kr:	<input type="text"/>
<input type="text"/>	Kr:	<input type="text"/>
<input type="text"/>	Kr:	<input type="text"/>

Sum korreksjoner Kr

Sum ex mva Kr

Mva 25 % Kr

Kontraktssum inkl. mva. Kr

Kontraktssummen indeksreguleres

Kontraktssummen indeksreguleres ikke

Det er avtalt følgende timepriser for regningsarbeider inklusiv påslag av indirekte kostnader, risiko og forjenteste, men eksklusiv merverdiavgift:

Håndverker	Kr	900
Verksted	Kr	1 130
Prosjektleder	Kr	1 358
Lærling	Kr	625
Arbeidsbil pr time	Kr	165
Påslag for materialer	%	15
Påslag for andre kostnader	%	15

Entreprenøren stiller ikke sikkerhet.

I stedet for det som følger av NS 8407 punkt 7.2 avtales det følgende om totalentreprenørens sikkerhetsstillelse:

Totalentreprenøren stiller sikkerhet for sine kontraktsforpliktelser med Kr  som tilsvarer 10% av kontraktssummen. Sikkerheten nedtrappes etter overtakelsen i samsvar med NS 8407, punkt 7.2.

Byggherren stiller ikke sikkerhet.

Byggherren stiller sikkerhet for kontraktsforpliktelsene med Kr  som tilsvarer 17,5% av kontraktssummen, jf. NS 8407 punkt 7.3.

10.1 Forsikring av kontraktsgjenstanden

Byggherren forsikrer.

Totalentreprenøren forsikrer.

10.2 Ansvarsforsikring

Entreprenøren skal foreligge byggherren forsikringsattest for kontroll senest

*F.M.A. EM*



**Tidsfrister for totalentreprenøren:**

Igangsettelse på byggeplassen:

Sluttfrist:

Andre dagsmulkbelagte frister:

Tidsfrister som ikke er dagmulkbelagt:

Tidsfrister for byggherrens ytelser:

Påslag ved tiltransport av sideentreprenør, jf. NS 8407 punkt 12.2:  %

Påslag ved tiltransport av prosjekterende, jf. NS 8407 punkt 13:  %

Påslag for byggeplassadministrasjon og fremdriftskontroll av sideentreprenør, jf. NS 8407 punkt 12.4:  %

Avtalt adresse for varsler og krav:

Alternativ 1: Varsler og krav kan gis ved elektronisk kommunikasjon

Alternativ 2: Varsler og krav kan ikke gis ved elektronisk kommunikasjon

Nortekk tar forbehold om økte priser fra leverandører som følge av valutavigninger og råvarepriser frem til gjennomføring og bestilling av materialer. Økt materialkostnad fra tilbudsdato frem til bestilling av materialer blir å fakturere som tillegg. Dokumenteres med prisvarslar.

Dette avtaledokumentet med bilag er utferdigene i 2 - to - eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted og dato

Underskrift bygger

Underskrift entreprenør



Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

TILBUDS NR: 5441

## TILBUD REHABILITERING AV TERRASSER

Vi viser til befaring og oversender pristilbud på rehabilitering av pilot terrasse.

ADRESSE: Øvre Ullern Terrasse 36,38, 57 og 78

SPESIFIKASJON OG BESKRIVELSE	Mengde	Enh.	a	kr.	Sum
<b>Øvre Ullern Terrasse 49</b>					
<b>BLIKKENSLAGERARBEIDER</b>					
<i>Plastbelagt stål, standardfarger</i>					
x	Levering og montering falsede gesimsbeslag	12	lm.	612	kr. 7 344
x	Levering og montering av falsset veggtekking	12	lm.	523	kr. 6 276
<b>Øvre Ullern Terrasse 36</b>					
<b>FORBEREDENDE ARBEIDER</b>					
x	Demontering/nedpakking av eksisterende tremmegulv	78	kvm.	503	kr. 39 234
<i>Det gjøres oppmerksom på at det kan oppstå merker og flising på bordene, det tas ikke ansvar for slike skader.</i>					
x	Fjerning av eksisterende takfolie	107	kvm	147	kr. 15 729
x	Reprasjon av underliggende membran	72	kvm	89	kr. 6 408
x	Fjerning av eksisterende EPS isolasjon	72	kvm	142	kr. 10 224
x	Riving av eksisterende beslag på taket		r/s		kr. 3 900
x	Tømming av blomsterkasse		r/s		kr. 9 300
x	Riving av eksisterende blomsterkasse		r/s		kr. 4 280
x	Riving av av panel	8	lm	163	kr. 1 304
x	Riving av pergola		r/s		kr. 4 860
<b>ISOLERING MED KUN PIR</b>					
<i>Levering og montering av jevntykk isolasjon</i>					
x	Isolasjon tykkelse 70mm	72	kvm	447	kr. 32 184
<b>TEKKING</b>					
<i>NB. I tekkeareal inngår flate + areal utfoldet på opp- og nedbretter.</i>					
x	2-lags tekking (llimt) med Artic underlag + Derbigum SP overlag	107	kvm	598	kr. 63 986
<b>MERARBEID TEKKING</b>					
<i>Posten dekker kun selve merarbeidet med opp-/nedbretter. Selve arealet er medtatt under avsnitt tekking.</i>					
<b>Oppbretter med 2 lag asfaltmembran</b>					
x	Merarbeid med opp-/nedbrett parapet og vegger 300mm	37	lm	244	kr. 9 028
<b>INNTEKKINGER</b>					
x	Overgangsmembran PVC/bitumen	6	lm	734	kr. 4 404
x	Merarbeid med inntekking av sluk 2-lags tekking	1	stk.	1056	kr. 1 056
<b>REKKVERKSSTOLPER</b>					
x	Merarbeid inntekking og overgang rekkverkstolpe	6	stk	1432	kr. 8 592
<b>SLUK.</b>					
x	UV sluk levert av rørlegger (kun ved UV rørsystem)	1	stk	11250	kr. 11 250
x	Nedstikkingssluk/overløp uten hulltagning	1	stk.	2800	kr. 2 800

PYA. CM

Industriveien 9 c,  
2020 Skedsmokorset

Tlf: 63871550

E-post: post@nortekk.no  
Web: nortekk.no



<b>TØMRERARBEIDER</b>						
x	Remontering av terrassebord	61	kvm	1302	kr.	79 422
x	Oppføring av kortsider	2	lm	163	kr.	326
x	Montering av 4 rader grunnet panel og malt toppstrøk	8	lm	803	kr.	6 424
x	Levering og montering av blomsterkasser, lik som 51 <i>Leveres i imp. Målene 80x80x190 med innvendig PVC duk.</i>	4	stk	11000	kr.	44 000
<b>BLIKKENSLAGERARBEIDER</b>						
<i>Plastbelagt stål, standardfarger</i>						
x	Levering og montering falsede gesimsbeslag	14	lm.	612	kr.	8 568
x	Levering og montering sprangblikk	17	lm.	482	kr.	8 194
x	Slissebeslag/dørbeslag inkl slissing/fuging	24	lm	708	kr.	16 992
<b>Øvre Ullern Terrasse 38</b>						
<b>FORBEREDENDE ARBEIDER</b>						
x	Demontering/nedpakking av eksisterende tremmegulv <i>Det gjøres oppmerksom på at det kan oppstå merker og flising på bordene, det tas ikke ansvar for slike skader.</i>	78	kvm.	503	kr.	39 234
x	Fjerning av eksisterende takfolie	107	kvm	147	kr.	15 729
x	Reparasjon av underliggende membran	72	kvm	89	kr.	6 408
x	Fjerning av eksisterende EPS isolasjon	72	kvm	142	kr.	10 224
x	Riving av eksisterende beslag på taket		r/s		kr.	3 900
x	Tømming av blomsterkasse		r/s		kr.	9 300
x	Riving av eksisterende blomsterkasse		r/s		kr.	4 280
x	Riving av av panel	8	lm	163	kr.	1 304
x	Riving av pergola		r/s		kr.	4 860
<b>ISOLERING MED KUN PIR</b>						
<i>Levering og montering av jevntykk isolasjon</i>						
x	Isolasjon tykkelse <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">70</span> mm	72	kvm	447	kr.	32 184
<b>TEKKING</b>						
<i>NB. I tekkeareal inngår flate + areal utfoldet på opp- og nedbretter.</i>						
x	2-lags tekking (limt) med Artic underlag + Derbigum SP overlag	107	kvm	598	kr.	63 986
<b>MERARBEID TEKKING</b>						
<i>Posten dekker kun selve merarbeidet med opp-/nedbretter. Selve arealet er medtatt under avsnitt tekking.</i>						
<b>Oppbretter med 2 lag asfaltmembran</b>						
x	Merarbeid med opp-/nedbrett parapet og vegger 300mm	37	lm	244	kr.	9 028
<b>INNTEKKINGER</b>						
x	Overgangsmembran PVC/bitumen	6	lm	734	kr.	4 404
x	Merarbeid med inntekking av sluk 2-lags tekking	1	stk.	1056	kr.	1 056
<b>REKKVERKSSTOLPER</b>						
x	Merarbeid inntekking og overgang rekkverkstolpe	6	stk	1432	kr.	8 592
<b>SLUK.</b>						
x	UV sluk levert av rørlegger (kun ved UV rørsystem)	1	stk	11250	kr.	11 250
x	Nedstikkingsluk/overløp uten hulltagning	1	stk.	2800	kr.	2 800
<b>TØMRERARBEIDER</b>						
x	Remontering av terrassebord	61	kvm	1302	kr.	79 422
x	Oppføring av kortsider	2	lm	163	kr.	326
x	Montering av 4 rader grunnet panel og malt toppstrøk	8	lm	803	kr.	6 424
x	Levering og montering av blomsterkasser, lik som 51 <i>Leveres i imp. Målene 80x80x190 med innvendig PVC duk.</i>	4	stk	11000	kr.	44 000

P.M.A. CM



## BLIKKENSLAGERARBEIDER

Plastbelagt stål, standardfarger

x	Levering og montering falsede gesimsbeslag	14	lm.	612	kr.	8 568
x	Levering og montering sprangblikk	17	lm.	482	kr.	8 194
x	Slissebeslag/dørbeslag inkl slissing/fuging	24	lm	708	kr.	16 992

## Øvre Ullern Terrasse 57

### FORBEREDENDE ARBEIDER

x	Pigging og fjerning av fliser og påstøp	78	kvm.	648	kr.	50 544
x	Fjerning av eksisterende takfolie	107	kvm	147	kr.	15 729
x	Reprasjon av underliggende membran	67	kvm	89	kr.	5 963
x	Fjerning av eksisterende EPS isolasjon	72	kvm	142	kr.	10 224
x	Riving av eksisterende beslag på taket		r/s		kr.	3 900
x	Riving av eksisterende blomsterkasse		r/s		kr.	4 280
x	Riving av av panel	8	lm	163	kr.	1 304

### ISOLERING MED KUN PIR

Levering og montering av jevntykk isolasjon

x	Isolasjon tykkelse <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">70</span> mm	72	kvm	447	kr.	32 184
---	--	----	-----	-----	-----	--------

### TEKKING

NB. I tekkeareal inngår flate + areal utfoldet på opp- og nedbretter.

x	2-lags tekking (limt) med Artic underlag + Derbigum SP overlag	107	kvm	598	kr.	63 986
---	--	-----	-----	-----	-----	--------

### MERARBEID TEKKING

Posten dekker kun selve merarbeidet med opp-/nedbretter. Selve arealet er medtatt under avsnitt tekking.

#### Oppbretter med 2 lag asfaltmembran

x	Merarbeid med opp-/nedbrett parapet og vegger 300mm	37	lm	244	kr.	9 028
---	---	----	----	-----	-----	-------

### INNTEKKINGER

x	Overgangsmembran PVC/bitumen	6	lm	734	kr.	4 404
x	Merarbeid med inntekking av sluk 2-lags tekking	1	stk.	1056	kr.	1 056

### REKKVERKSSTOLPER

x	Merarbeid inntekking og overgang rekkverkstolpe	6	stk	1432	kr.	8 592
---	---	---	-----	------	-----	-------

### SLUK.

x	UV sluk levert av rørlegger (kun ved UV rørsystem)	1	stk	11250	kr.	11 250
x	Nedstikingsluk/overløp uten hulltagning	1	stk.	2800	kr.	2 800

### TØMRERARBEIDER

x	Levering og montering av nytt tremmegulv med Terrassebord 28x120 Moelven Cu Impregnert	61	kvm	1 488	kr.	90 768
x	Oppføring av kortside	2	lm	163	kr.	326
x	Montering av 4 rader grunnet panel og malt toppstrøk	8	lm	803	kr.	6 424
x	Levering og montering av blomsterkasser, lik som 51	4	stk	11000	kr.	44 000

Leveres i imp. Målene 80x80x190 med innvendig PVC duk.

## BLIKKENSLAGERARBEIDER

Plastbelagt stål, standardfarger

x	Levering og montering falsede gesimsbeslag	14	lm.	612	kr.	8 568
x	Levering og montering sprangblikk	17	lm.	482	kr.	8 194
x	Slissebeslag/dørbeslag inkl slissing/fuging	24	lm	708	kr.	16 992

*P. Myrnes* *CM*

Industriveien 9 c,  
2020 Skedsmokorset

Tlf: 63871550

E-post: [post@nortekk.no](mailto:post@nortekk.no)  
Web: [nortekk.no](http://nortekk.no)



## Øvre Ullern Terrasse 78

### FORBEREDENDE ARBEIDER

x	Pigging og fjerning av fliser og påstøp	78	kvm.	693	kr.	54 054
x	Fjerning av eksisterende takfolie	107	kvm	147	kr.	15 729
x	Reprasjon av underliggende membran	72	kvm	89	kr.	6 408
x	Fjerning av eksisterende EPS isolasjon	72	kvm	142	kr.	10 224
x	Riving av eksisterende beslag på taket		r/s		kr.	3 900
x	Tøming av blomsterkasser		r/s		kr.	8 460
x	Riving av eksisterende blomsterkasse		r/s		kr.	4 280
x	Riving av av panel	8	lm	163	kr.	1 304

### ISOLERING MED KUN PIR

Levering og montering av jevntykk isolasjon

x	Isolasjon tykkelse	70	mm	72	kvm	447	kr.	32 184
---	--------------------	----	----	----	-----	-----	-----	--------

### TEKKING

NB. I tekkeareal inngår flate + areal utfoldet på opp- og nedbretter.

x	2-lags tekking (limt) med Artic underlag + Derbigum SP overlag	107	kvm	598	kr.	63 986
---	--	-----	-----	-----	-----	--------

### MERARBEID TEKKING

Posten dekker kun selve merarbeidet med opp-/nedbretter. Selve arealet er medtatt under avsnitt tekking.

#### Oppbretter med 2 lag asfaltmembran

x	Merarbeid med opp-/nedbrett parapet og vegger 300mm	37	lm	244	kr.	9 028
---	---	----	----	-----	-----	-------

### INNTEKKINGER

x	Overgangsmembran PVC/bitumen	6	lm	734	kr.	4 404
x	Merarbeid inntekking av rekkverkstolper	6	stk	921	kr.	5 526
x	Merarbeid med inntekking av sluk 2-lags tekking	1	stk.	1056	kr.	1 056

### SLUK.

x	UV sluk levert av rørlegger (kun ved UV rørsystem)	1	stk	11250	kr.	11 250
x	Nedstikkingsluk/overløp uten hulltagning	1	stk.	2800	kr.	2 800

### TØMRERARBEIDER

x	Levering og montering av nytt tremmegulv med Terrassebord 28x120							
	Moelven Cu Impregner	61	kvm	1 488	kr.	90 768		
x	Oppføring av kortside	2	lm	163	kr.	326		
x	Montering av 4 rader grunnet panel og malt toppstrøk	8	lm	803	kr.	6 424		
x	Levering og montering av blomsterkasser, lik som 51	4	stk	11000	kr.	44 000		
	Leveres i imp. Målene 80x80x190 med innvendig PVC duk.							

### BLIKKENSLAGERARBEIDER

Plastbelagt stål, standardfarger

x	Levering og montering falsede gesimsbeslag	14	lm.	612	kr.	8 568
x	Levering og montering sprangblikk	17	lm.	482	kr.	8 194
x	Slissebeslag/dørbeslag inkl slissing/fuging	24	lm	708	kr.	16 992

### REKKVERKSSTOLPER

x	Merarbeid inntekking og overgang rekkverkstolpe	11	stk	1432	kr.	15 752
---	---	----	-----	------	-----	--------

### SIDETAK

#### FORBEREDENDE ARBEIDER

x	Fjerning av eksisterende takfolie	27	kvm	153	kr.	4 131
x	Riving av av panel	11	lm	163	kr.	1 793

*P. M. A. CM*



## TEKKING

NB. I tekkeareal inngår flate + areal utfoldet på opp- og nedbretter.

x	Tekking (limt) med BauderTHERMOPLAN FPO/TPO	27	kvm	618	kr.	16 686
---	---	----	-----	-----	-----	--------

## MERARBEID TEKKING

Posten dekker kun selve merarbeidet med opp-/nedbretter. Selve arealet er medtatt under avsnitt tekking.

### Oppbretter med 2 lag asfaltmembran

x	Merarbeid med opp-/nedbrett parapet og vegger 300mm	12	lm	244	kr.	2 928
---	---	----	----	-----	-----	-------

## BLIKKENSLAGERARBEIDER

Plastbelagt stål, standardfarger

x	Levering og montering fasede beslag langs ytterkant	14	lm.	612	kr.	8 568
x	Levering og montering dørbeslag	2	stk	786	kr.	1 572

## TØMRERARBEIDER

x	Montering av 4 rader grunnet panel og malt toppstrøk	11	lm	803	kr.	8 833
---	--	----	----	-----	-----	-------

## TRANSPORT, RIGG ETC.

x	Transport/ frakt av materialer og utstyr til byggeplass		r/s		kr.	67 000
x	Bankgaranti og forsikring		r/s		kr.	13 687
x	Leie og transport av mannskapsvogn	2	mnd	9 000	kr.	18 000
x	Avfallshåndtering inklusiv frakt, fyllplassavgifter etc.		r/s		kr.	89 000
x	Reisetid og daglig transportkost egne arbeidere		r/s		kr.	25 000
x	Arbeidsledelse, administrasjon, kvalitetssikring		r/s		kr.	10 700
x	Midlertidig tildekking		r/s		kr.	26 000
x	Leie av stillas/sikring		r/s		kr.	147 300

	Sum eksklusiv m.v.a.				Kr.	2 065 881
--	----------------------	--	--	--	-----	-----------

	+ 25 % m.v.a.				Kr.	516 470
--	---------------	--	--	--	-----	---------

	Totalsum inklusiv m.v.a.					<u>2 582 351</u>
--	--------------------------	--	--	--	--	------------------

## OPSJONER

x	Merkost legging av Konkrete grigio 60x60 20mm fliser på pidestall		kvm	270	kr.	
x	Merkost legging av 40mm VIP (vakum) + 40 mm PIR	288	kvm	2 920	kr.	840 960
	<i>Denne løsningen gir U-verdi= 0,1352</i>					
x	Merkost legging av 30mm VIP (vakum) + 50 mm PIR	288	kvm	2 832	kr.	815 616
	<i>Denne løsningen gir U-verdi= 0,1557</i>					
x	Merkost legging av 20mm VIP (vakum) + 60 mm PIR	288	kvm	2 624	kr.	755 712
	<i>Denne løsningen gir U-verdi= 0,1836</i>					

	Sum eksklusiv m.v.a.				Kr.	840 960
--	----------------------	--	--	--	-----	---------

	+ 25 % m.v.a.				Kr.	210 240
--	---------------	--	--	--	-----	---------

	Totalsum inklusiv m.v.a.					<u>1 051 200</u>
--	--------------------------	--	--	--	--	------------------

*PMA. CM*

Industriveien 9 c,  
2020 Skedsmokorset

Tlf: 63871550

E-post: [post@nortekk.no](mailto:post@nortekk.no)  
Web: [nortekk.no](http://nortekk.no)



## LEVERINGSBETINGELSER:

- 1 Tilbudet indeksreguleres iht SSBs byggkostnadsindeks for boligblokker med alle utgifter fra tilbudsdato til avslutning av arbeidene.
- 2 Det tas forbehold mot eventuelle feil, mangler og uforutsette forhold i underliggende tak og byggkonstruksjoner
- 3 Snømåking/istining/tørking/fjerning av vann blir å fakturere etter kvitterte timer som tilleggsarbeider.
- 4 Generelt vintertillegg for perioden 1.11 - 31.3 tilkommer med kr. 18,- pr. kvm.
- 5 Mengderegulering - totalsummen reguleres med angitte enhetspriser etter felles kontrollmåling til slutt.
- 6 Oppdragsgiver må stille to parkeringsplasser kostnadsfritt til Nortekks disposisjon.
- 7 Tilkomst - tilbudet forutsetter fri tilgang frem til bygget for oppheising av materialer/utstyr. Vei-, gravearbeider eller andre hindringer som reduserer fremkommelighet for opp/nedheising på tak kan medføre ekstra kostnader.
- 8 Leie av kommunal grunn, skilleleie og søkandsgebyr er ikke medtatt i vårt tilbud. Kostnader blir vidrefaktuert oppdragsgiver med adm gebyr på 10%.
- 9 Nortekk tar ikke ansvar for skader på kabler/ledninger/rør på taket eller i takkonstruksjonen. Om nødvendig må slikt de-,remonteres eller fjernes av autorisert installatør som tilleggsarbeider etter nærmere avtale. Oppdragsgiver har ansvaret for å opplyse om slikt før start av arbeidet.
- 11 Oppdragsgiver m holde strøm kostnadsfritt under byggeperioden. Krav til kontakt er 10/16 AMP og 230V.
- 12 Tilbudet er bindende for Nortekk as i 30 dager etter tilbudets dato.
- 13 Tilbudet er basert på dagens råvarepriser og valutakurser. Forbehold om endring frem til bestilling.
- 14 Nortekk har ansvarsforsikring dog begrenset til bestemmelsene i Norsk Standard
- 15 Tilbudet er basert på utførelse etter NS 3420
- 16 Tilbudet er basert kontraktmessig på NS 8407.

## FAKTA OM NORTEKK AS

Etablert 1982. Utfører alle typer takjobber på nye og gamle tak.  
Har **sentral godkjenning** og er tilsluttet **Størtbank** (Entreprenørenes godkjenningsordning)  
Er godkjent opplæringsbedrift innen fagene blikkenslager og takteking  
Er godkjent **Miljøfyrtårn**bedrift  
Medlem av TEF (Taketreprenørenes forening) VBL ( Ventilasjon- og blikkenslagerens Landsforbund), OKBL (Oslo Kobber- og Blikkenslagerlaug) BNL(Byggenæringens Landsforbund), NHO (Næringslivets Hovedorganisasjon)  
Spesialist på omteking av alle typer tak; flate eller skrå  
Tekker årlig mer enn **200.000m<sup>2</sup> flate tak** og dekker, nybygg og rehabilitering

Med vennlig hilsen  
NORTEKK A.S.

Emil Myrbråten  
Salgsingeniør

Skedsmokorset:

15.04.2025

Industriveien 9 c,  
2020 Skedsmokorset

Tlf: 63871550

E-post: [post@nortekk.no](mailto:post@nortekk.no)  
Web: [nortekk.no](http://nortekk.no)



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025



**Forsikringscertifikat (ansvar)**

NORTEKK AS  
INDUSTRIVEIEN 9C  
2020  
SKEDSMOKORSET

3.januar  
2025

Forsikringstaker: NORTEKK AS  
Organisasjonsnummer: 963772459  
Avtalenummer: SP2448378  
Avtaleperiode: f.o.m. 1. januar 2025 t.o.m. 31. desember 2025  
Omfang: If Skadeforsikring NUF bekrefter opplysningene nevnt i dette dokumentet.

**Næringsvirksomhet**

Omsetning fordelt på forsikret næring:

Virksomhet	Norden
Takarbeid	

**Bedriftsansvar**

Gjelder for følgende av virksomhetens aktiviteter:

- Takarbeid

Forsikringssum per skade: 25 000 000 kr Hvor forsikringen gjelder, særskilt unntak:

Egenandel per skade: 50 000 kr Forsikringen gjelder ikke for skade som inntreffer i

Produktansvar for virksomheten: Inkludert i dekningen Russland, Belarus eller Ukraina. Hvor forsikringen gjelder, bedriftsansvar: Iht. geografiske områder utfyllt i omsetningsmatrisen



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

### Advokatforsikring

Gjelder for følgende av virksomhetens aktiviteter:

- Takarbeid

#### *Juridisk rådgivning*

Antall konsulenttimer : 15

stk. Egenandel: 0 kr

Hvor forsikringen gjelder: Norge

#### **Tvist og idømte sakskostnader**

Forsikringssum per skade: 1 000 000 kr

Samlet forsikringssum per år: 1 000 000 kr

Minimum egenandel per skade: 10 000 kr

Pluss prosentandel av skaden: 20 %

Hvor forsikringen gjelder: Norden

Advokatkostnader : Dekkes med en timepris oppad begrenset til offentlig salærsats (jf. salærforskriften § 2). Vår samarbeidspartnere tilbyr advokatbistand med timepris tilsvarende offentlig salærsats.

Kriminalitetsforsikring

Gjelder for følgende av virksomhetens aktiviteter:

- Takarbeid

Forsikringssum per skade: 1 000 000 kr

Samlet forsikringssum per år: Samme som forsikringssummen

Egenandel per skade: 10 000 kr

Hvor forsikringen gjelder: Norden

Styreansvar

Gjelder for følgende av virksomhetens aktiviteter:

- Takarbeid

Forsikringssum per skade: 10 000 000 kr

Samlet forsikringssum per år: Samme som forsikringssummen

Hvor forsikringen gjelder: Hele verden

Utvidet meldetid ved opphør av virksomhet:

Egenandel per skade: 0 kr

Ingen utvidelse



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## Datakriminalitet

Gjelder for følgende av virksomhetens aktiviteter:

- Takarbeid

Forsikringssum per skade: 1 000 000 kr  
Samlet forsikringssum per år: Samme  
som forsikringssummen  
Egenandel per skade: 10 000 kr

Hvor forsikringen gjelder: Hele verden  
Karenstid for avbrudd: 12 timer  
Maksimalt antall dager med erstatning ved  
avbrudd: 1 måneder

## Bemerkninger

Forsikringsavtaleloven §7-5 er fraveket ved at medforsikrede eller andre mottakere av forsikringsattestifikater ikke har rett til varsel ved endring og opphør etter Forsikringsavtalelovens § 7-4.

Dette dokumentet er kun en bekreftelse på at forsikringsavtale er utstedt, og har forøvrig ingen innvirkning på forsikringens dekningsomfang eller vilkår. Kvittering for betalt forsikring er en del av forsikringsavtalen og således et nødvendig bilag.

Forsikringen er overensstemmende med kravene til ansvarsforsikring i

- NS 8405 pkt.10.2
- NS 8406 pkt. 9.2 avsnitt
- NS 8407 pkt. 8.2
- NS 8415 pkt. 10.2
- NS 8416 pkt. 9.2 avsnitt
- NS 8417 pkt. 8.2
- og tilsvarende regler i andre norske standarder.

Vennlig hilsen

If

## Kontaktinformasjon:

Storkunde Team Øst, Drammensveien 264, 0283 OSLO, Telefon: +47 62 51 65 31



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025



## Forsikringscertifikat (entreprenør)

NORTEKK AS  
INDUSTRIVEIEN 9C  
2020 SKEDSMOKORSET

6. januar 2025

Forsikringstaker: NORTEKK AS  
Organisasjonsnummer: 963772459 SP2048678  
Avtalenummer: f.o.m. 1. januar 2025 t.o.m. 31. desember 2025  
Avtaleperiode:  
Omfang: If Skadeforsikring NUF bekrefter opplysningene nevnt i dette dokumentet.

### Entreprenørforsikring (årsforsikring)

#### DEKNING:

Prosjekt-/entreprenør - Allrisk		20 000 000 kr
Forsikringssum maskin og eiendeler	500 000 kr	
Forsikringssum transport (materialer og utstyr som skal arbeidet)	1 000 000 kr inngå i	
Egenandel	30 000 kr	
Ekstrakostnader ved stans i arbeidet		1 000 000 kr

#### FORSIKRINGSOPPLYSNINGER:

Regnskapsår	2023
Byggherre er medforsikret	I den grad dette fremgår av kapittel 1 i vilkåret
Geografisk område	Norden, unntatt Island

### Forsikringsvilkår - prosjekt-/entreprenørforsikring

Byggherre er medforsikret på polisen i henhold til kravene i Norsk Standard (NS).

Forsikringen oppfyller kravene etter følgende NS-kontrakter:

8405 pkt. 10.1, 8406 pkt. 9, første avsnitt, 8407 pkt. 8.1, 8415 pkt. 10.1, 8416 pkt.9, første avsnitt, 8417 pkt.

8.1.

Forsikringen oppfyller også kravet i lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadsoppføringslova) § 13 4. ledd (Byggblankett 3425:2009), men kun for utførelsesdelen, ikke planlegging/prosjektering).





*Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025*

**Forhåndsmelding av arbeidsplass hvor det utføres midlertidig eller skiftende bygge eller anleggsarbeid**

(Jf. § 10 i forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge eller anleggsplasser av 3. august 2009, nr 1028)



**Arbeidstilsynet**



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## Melder

Meldende virksomhet eller person

MYRBRÅTEN EMIL

## Bygge-/anleggsplassens adresse

Adresse

Øvre Ullern Terrasse 36,38, 57 og 78

Postnummer

0380

Poststed

Oslo

Gårdsnummer

Bruksnummer

Utfyllende adresseinformasjon

Prosjektreferanse

26638

## Prosjektets art

Prosjektets art

Ombygging/Tilbygg/Riving/Sanering av bolig og næringsbygg

Foreligger plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø? (SHA-plan)

Ja

Meldingen dekker hele prosjektet

## Byggherre

Kontaktperson

Per Morten Alvenes

Kontakttelefon

92061742

Organisasjonsnummer

871525862

Navn

Huseierforeningen Øvre Ullern  
Terrasse

## Byggherrens representant

Kontaktperson

Emil Myrbråten

Kontakttelefon

98859040

Organisasjonsnummer

963772459

Navn

Nortekk AS

## Koordinator(er)

Kontaktperson

Jan Skau

Kontakttelefon

469 32 144

Organisasjonsnummer

960816862

Navn

OPAK AS

Er koordinator for planlegging og utførelse

## Hvem er engasjert på meldetidspunktet?

Organisasjonsnummer

Navn

Side 96 av 179



*Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025*

## **Varighet**

Forventet varighet for det midlertidige eller skiftende Fra 28.04.2025 arbeidsstedet Til 27.07.2025

Forventet antall entrepenører/virksomheter og enmannsbedrifter 3

Forventet største antall arbeidstakere samtidig på bygge-/anleggsplassen 8

## **Kommentarer**



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025



SHA-PLAN

141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser

24.04.2025

## SHA-PLAN

for

bygge- og anleggsplassen

Øvre Ullern Terrasse

Rehabilitering av terrasser

Byggherre:

Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

Dato	Rev. nr.	Beskrivelse	Utarb. av	Godkjent av		
				BH/BHR	KP	KU
24.04.25	0	Oppsett av SHA-plan	BHR/JSK			

ID 1019

Side 98 av 179



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

<b>1 FORMÅL</b> .....	<b>3</b>
<b>2 DEFINISJONER</b> .....	<b>3</b>
<b>3 ORIENTERING OM PROSJEKTET</b> .....	<b>3</b>
<b>4 BYGGHERRENS MÅLSETTING SHA OG YTRE MILJØ</b> .....	<b>3</b>
<b>5 DOKUMENTANSVAR</b> .....	<b>4</b>
<b>6 ENTREPRISEFORM</b> .....	<b>4</b>
<b>7 ORGANISASJONSKART SHA</b> .....	<b>4</b>
<b>8 FOREBYGGENDE TILTAK</b> .....	<b>4</b>
<b>9 FREMDRIFTSPLAN</b> .....	<b>4</b>
<b>10 RISIKOFORHOLD</b> .....	<b>4</b>
<b>11 AVVIKSBEHANDLING</b> .....	<b>8</b>
<b>12 REFERANSER</b> .....	<b>8</b>
<b>13 DISTRIBUTUSJON</b> .....	<b>8</b>
<b>14 VEDLEGG</b> .....	<b>8</b>
VEDLEGG 1. ORGANISASJONSKART .....	9
VEDLEGG 2 RIGGPLAN .....	10
VEDLEGG 3 FREMDRIFTSPLAN .....	12
VEDLEGG 4 AVVIKSLOGG .....	13



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

## 1 Formål

SHA-planens formål er å verne arbeidstakerne på bygge- og anleggsplassen mot farer ved sikkerhet, helse og arbeidsmiljø blir ivaretatt i planlegging, prosjektering og ved utførelse av bygge- eller anleggsarbeider.

## 2 Definisjoner

SHA	S: Sikkerhet (Risikoforhold) H: Helse A: Arbeidsmiljø (støv, støy og gass)
BH	Byggherre (Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse v/styreleder)
BHR	Byggherrens representant (OPAK v/Jan Skau)
KP	Koordinator for prosjektering (Nortekk AS)
KU	Koordinator for utførelse (Nortekk AS)
HB	Hovedbedrift (Nortekk AS)
ENTR.	Entreprenør(er)
SJA	Sikker Jobb Analyse
RTB	Rent Tørt Bygg
H-verdi	Antall skader med fravær multiplisert med 1.000.000 dividert med antall arbeidstimer

## 3 Orientering om prosjektet

Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse har gårds- og bruksnummer: G.nr. 28 / B.nr. 647. På eiendommen er det i årene 1961-64 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 m<sup>2</sup>. Terrassene er tekket med PVC-takbelegg, isolert med EPS, tykkelse på 6 cm. Lokal åpning viser at det er dampspærre 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

Det er aktive lekkasjer fra flere terrasser, der vann til stadighet renner ned i underliggende bolig. Huseierforeningen har nå avklart at flere terrasser skal totalrehabiliteres.

Nortekk AS er engasjert som totalentreprenør for rehabiliteringsarbeidene.

## 4 Byggherrens målsetting SHA og ytre miljø



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

- H-verdien på alt personell i forbindelse med gjennomføringsfasen skal være mindre enn 5. **Det skal tilstrebes 0 skader**
- Ingen alvorlige materielle skader
- Ingen pålegg fra tilsynsmyndigheter (Arbeidstilsyn, Politi, ...)

## 5 Dokumentansvar

BHR har ansvaret for å holde planen oppdatert.

## 6 Entrepriseform

Prosjektet er organisert som en totalentreprise NS 8407.

## 7 Organisasjonskart SHA

Et organisasjonskart som angir rollefordelingen iht. byggherreforskriften

Ved revisjon av organisasjonskartet, skal SHA-planen revideres.

Se vedlegg 1

## 8 Forebyggende tiltak

Forskriften krever at BH særlig stiller krav til de forholdene som er av stor betydning for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplassen. Kravene gjelder i all hovedsak riggforhold, og det anbefales derfor at en riggplan utarbeides.

Ved endring av riggplanen, skal SHA-planen revideres.

Se vedlegg 2

## 9 Fremdriftsplan

En fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres. Ved endring av framdriftsplanen, skal SHA-planen revideres.

Se vedlegg 3

## 10 Risikoforhold

Spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan innebære fare for liv og helse.

Ved revisjon av risikoforholdene (nye farer), skal SHA-planen revideres og sendes ut på nytt.



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## Spesielle risikoforhold (iht. BHF §8)

Farlig forhold	Aktuelt? (Ja/nei)	Beskrivelse av forholdet og mulig konsekvens	Risikoreduserende tiltak	Dokumentasjon
1. Arbeid nær installasjoner i grunnen	Nei			
2. Arbeid nær høyspentledninger og elektriske installasjoner	Ja	Det kan være kabler og luftstrek i nærheten, eks i gaten.	Undersøke og merke kabler og luftstrek.	SJA-dokument fylles ut

Farlig forhold	Aktuelt? (Ja/nei)	Beskrivelse av forholdet og mulig konsekvens	Risikoreduserende tiltak	Dokumentasjon
3. Arbeid på steder med passerende trafikk.	Ja	Garasje/parkering unner blokkene og kjøreveien som har trafikk, biler og fotgjengere til og fra eiendommen.	Det skal merkes og sperres ved bygging av stillaser, heising av materiell og utsyr. Ved alle inngangene og ved gangveier skal det være ekstra tiltak med sikring som ivaretar personsikkerhet. Lessing og lossing skal foregå med vakt på bakkenivå. Ved rykking av lastebiler etc., skal det være vakt og hjelpemann som går bak bilen.	SJA-dokument fylles ut



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

4.	Arbeidet med kraning, lessing og lossing.	Ja	Det vil være behov for å krane opp og ned materialer fra terrassene. Eks. med stor kran på lastebil, eller mobilkran.	Det skal merkes og sperres ved oppstillingsplass for kran. Tilsyn utføres med vakter ved gangvei og vei	SJA-dokument fyll.
5.	Persontrafikk på arbeidsstedet.	Ja	Det vil være begrenset persontrafikk på terrasser, de de skal sperres av under arbeidene. Det er persontrafikk i trappene på siden av blokkene, da dette er inngang til boligene.	Det må settes opp plakater på terrassedørene som viser at terrassen er stengt på grunn av arbeidene. Men det må være mulighet for åpen dør mot terrassen for eventuell rømming.	SJA-dokument fylles ut

Farlig forhold

Aktuelt? Beskrivelse av  
(Ja/nei) forholdet og mulig  
konsekvens

Risikoreduserende Dokumentasjon  
tiltak



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

6.	Arbeid som innebærer at personer kan bli skadet ved fall eller av fallende gjenstander	Ja	Arbeide i høyden, på terrasser uten rekkverk, eller på stillas.  Det skal monteres stillaser med oppgangstårn. Det kan tidvis monteres mindre tak over tak/telt på terrassene.	Personlig sikringsutstyr skal benyttes ved montering av stillas eller telt.  Ekstra sikring eller rekkverk. Ved stillas, i topp av stillasene, i form av plater, og ekstra sikring over alle dører til innganger og om nødvendig ved garasjeinnkjøring.	SJA-dokument fylles ut. Stillasene skal merkes med «grønt kort»
7.	Arbeid som innebærer riving av bærende konstruksjoner	Nei			
8.	Arbeid med montering og demontering av tunge elementer	Ja	Montering av stillaser. Transport av masser og materiell til terrassene.  Fjerning/flytting av masser, sjauing av materialer	Forsvarlig kraner og heiseutstyr skal benyttes. Personlig sikringsutstyr skal benyttes.  Sikre at arbeidere deler på oppgavene, at flere løfter.	SJA-dokument fylles ut
9.	Arbeid som innebærer fare for helseskadelig eksponering for støv, gass, støy eller vibrasjoner	Ja	Riving av materialer, arbeider, ev. støv fra bygningsmaterialene	Bruk personlig verneutstyr	SJA-dokument fylles ut



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

10.	Arbeid som utsetter personer for kjemiske eller biologiske stoffer som kan medføre en belastning for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø, eller som innebærer et lov- eller forskriftsfestet krav til helsekontroll.	Ja	Bruk av tette- og fugemasser	Bruk personlig verneutstyr	SJA-dokument fylles ut. Det skal føres «stoffkartotek».
Farlig forhold		Aktuelt? (Ja/nei)	Beskrivelse av forholdet og mulig konsekvens	Risikoreduserende tiltak	Dokumentasjon
11.	Arbeid som innebærer brann- og eksplosjonsfare	Ja	Varme arbeider vil forekomme på byggeplass. Når det må utføres varme arbeider, skal dette meldes fra særskilt.	Bruk personlig verneutstyr. Tilrettelegging med brannslukkere på tak.	SJA-dokument fylles ut Dokumentasjon vor varme arbeider fylles ut. Brannvakt og etterkontroll.
12.	Fare for kuttskader fra skarpe gjenstander, plater etc.	Ja	Fare for kuttskader ved div tømmerarbeider, eller ved de- eller remontering av beslag og takvinduer	Bruke hansker og personlig verneutstyr.	SJA-dokument fylles ut Førstehjelpsutstyr skal være på byggeplass, ett sett i brakke, ett sett på stillas.
13.	Fare for lekkasjer	Ja	Muligheter for lekkasjer til underliggende bolig ved riving av tekking på terrasser.	Påse at arbeidsstedet er tildekket og fuksikret.	ENTs kvalitetsplan

## 11 Avviksbehandling

Side 105 av 179



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

Avvik fra SHA-planen skal loggføres.  
Se vedlegg 4 Avvikslogg

## 12 Referanser

- Byggherreforskriften
- Internkontrollforskriften

## 13 Distribusjon

Planen skal være lett tilgjengelig for arbeidsgivere og arbeidstakere på bygge- og anleggsplassen. Dersom den kun foreligger i elektronisk form, må alle ha tilgang til pc på bygge- og anleggsplassen. Det er krav om at planen skal være kjent for alle arbeidsgivere som utfører arbeid på bygge- og anleggsplassen. Bekjentgjøring skjer ved arbeidets oppstart, og deretter underveis når det skjer endringer i planen.

For denne bygge- og anleggsplassen gjelder følgende regler for bekjentgjøring og distribusjon av SHAplanen:

### Bekjentgjøring

BHR gjennomgår denne planen på oppstartsmøte med entreprenør. Ved revisjoner av planen, gjennomgår BHR den reviderte planen på nytt med entreprenøren. Entreprenøren informerer egne ansatte og underentreprenører om gjeldende plan. Entreprenøren skal arkivere planen på byggeplassen.

### Distribusjon

Byggherren sender planen til entreprenøren.

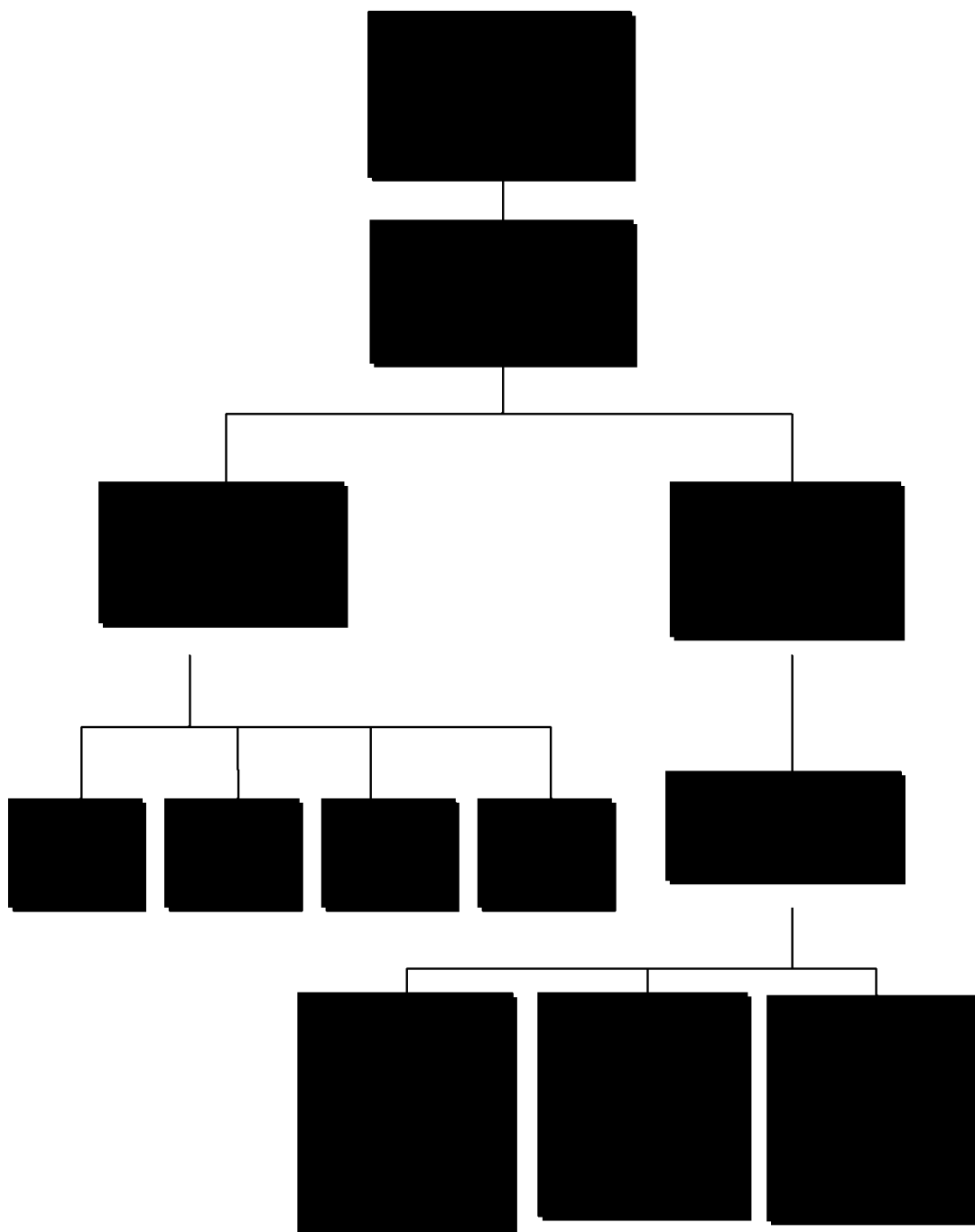
## 14 Vedlegg

- Vedlegg 1: Organisasjonskart  
Vedlegg 2: Riggplan  
Vedlegg 3: Fremdriftsplan  
Vedlegg 4: Avvikslogg



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

Vedlegg 1. Organisasjonskart



Side 107 av 179



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

Vedlegg 2 Riggplan

Oversendt fra Nortekk AS



Riggplan



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025



Risøplan

### Vedlegg 3 Fremdriftsplan

Det er planlagt oppstart i uke 18 og ferdigstillelse i uke 30, 2025.



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## Vedlegg 4 Avvikslogg

Her føres opp forhold/aktiviteter som var medtatt i planer, men ikke utført.  
Teksten under er foreløpige eksempler.

Dato	Beskrivelse av avvik	Rapp. av	Beskrivelse av tiltak	Ansvarlig	Frist	Dato utført
zz.zz	Førstehjelpsutstyret er lagret på et annet sted enn vist på riggplan	KU	Riggplanen endres Ny riggplan bekjentgjøres	Entr. A KU	xx.xx yy.yy	
cc.cc	Risikoforhold pkt.6: Planlagt SJA ble ikke utført før arbeidene hadde startet.	Entr.B	Arbeidet stoppes. SJA gjennomføres	Entr. B		



*Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025*

## **10.1 Rapporter fra OPAK etter befaring den 2. september 2024**

Side 111 av 179



**OPAK**

141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser

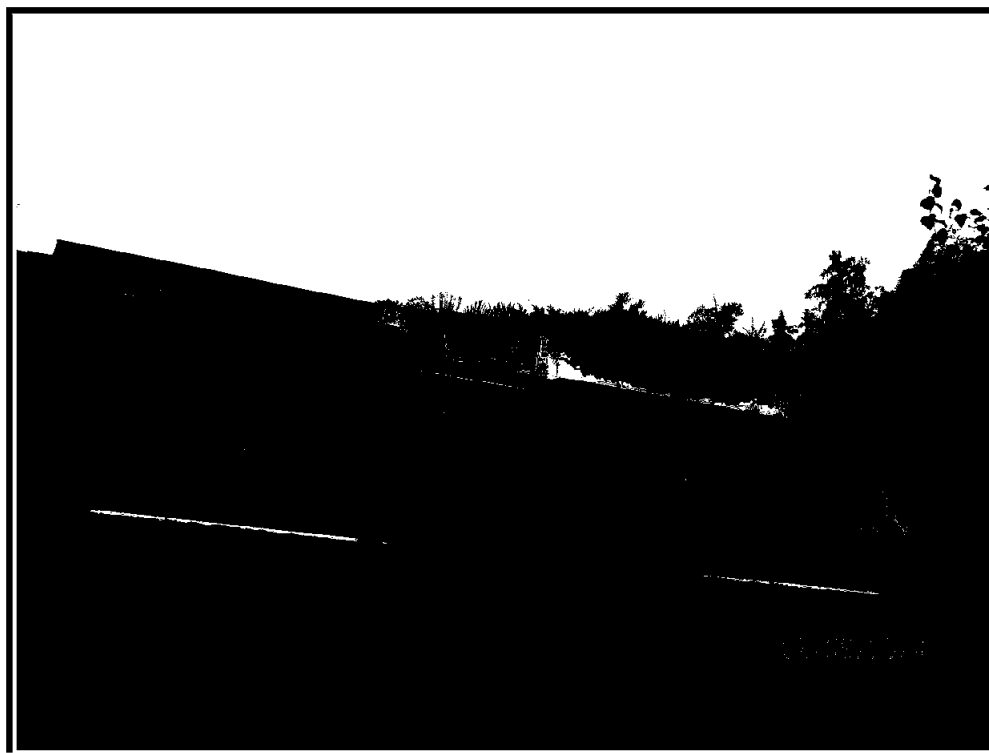
RAPPORT

Oppdragsgiver: HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN TERRASSE

03.10.2024

## RAPPORT

Befaring av terrasser med lekkasjer  
Nr. 45-47 og 74, 76-78





141673 Øvre Ullern Terrasse



**OPAK AS**  
org.nr. 960 816 862  
Engebrets vei 7  
0275 Oslo  
Tlf. 22 51 77 00



**OPAK BERGEN AS**  
org.nr. 921 586 736  
Solheimsgaten 16 b  
5058 Bergen  
Tlf. 22 51 77 00



**OPAK TRONDHEIM AS**  
org.nr. 921 586 787  
Tungaveien 30  
7047 Trondheim  
Tlf. 22 51 77 00



[firmapost@opak.no](mailto:firmapost@opak.no)  
[www.opak.no](http://www.opak.no)  
[LinkedIn](#)

## Innhold

Oppdragsopplysninger	113
Sammen drag	114
Oppdrag	114
Hensikt	115
Eiendom	115
Opplysninger	115
Funn fra befaringen	117
Vurdering/årsak	130
Tiltak	133
Kostnader	134
Forutsetninger	134
Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning	135

## Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse: Øvre Ullern terrasse 45, 47, 74, 76, 78, 0380 OSLO

Møtested: Øvre Ullern terrasse 74

Oppdragsgiver: Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

Oppdragsleder: Jan Skau

Befaringsnummer: 3

Befaringsdato: 02.09.2024

Oppdragsbeskrivelse: Vurdering av årsak til lekkasjer fra terrasser

Egenkontroll

03.10.2024 JSK

Sidemannskontroll

03.10.2024 ÅB

Overordnet kontroll

Dato Initialer

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
----------------------	------	---------------	--------	---------	-----------



## 141673 Øvre Ullern Terrasse

Oppdragsgiver: Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse	OPG PMA  ØHH	Styreleder Per Morten Alvenes Styremedlem Øyvind Hamre Hanssen	pm@alvenes.no  hanoyv6@hotmail.com		X  X
Beboer i nr. 45		Clemet		X	
Beboer i nr. 47		Pettersen Thingvold		X	
Beboer i nr. 74		Kaltenborn		X	
Beboer i nr. 76		Merckoll		X	
Beboer i nr. 78		Braaten		X	
Rådgiver, OPAK AS	JSK AB BS	Jan Skau Åsmund Blindheim Brage Soderholm	Jan.Skau@opak.no asmund.blindheim@opak.no brage.soderholm@opak.no	X  X	  X X

### Sammendrag

OPAK AS v/ Jan Skau og Brage Soderholm har gått befarings og har vurdert årsaken til diverse lekkasjer på terrasser i nr. 45, 47, 74, 76 og 78, i et utvidet oppdrag fra huseierforeningen. OPAK har tidligere befart terrassene i nr. 38 og 57. Vi viser i denne sammenheng til OPAKs rapport datert 30.05.2024.

På ny befarings 02.09.24 registreres flere av de samme forholdene som ble registrert på befaringer 02.05 og 07.05.2024. Igjen knytter vi lekkasjene til feil type sluk, og at det med stor sannsynlighet handler om lekkasjer mellom avløpsrør og sluket. Vi skal dog ikke utelukke at noe av lekkasjene har årsak i utett tekkingen/membranen, eller mangelfull oppbrett ved en dør, men vi ser en hovedtendens på at det er fuktskader knyttet til undersiden ved slukene.

Etter OPAKs vurdering må terrassene totalrehabiliteres. Det må monteres riktig type sluk, ny isolasjon og ny tekking. Det er avgjørende at PRO-tekkingen er tett og at den fungerer som en fullgod dampspærre. Terrassene kan med stor fordel isoleres med moderne høyverdige PIR-isolasjon, slik at Uverdien på nye terrasser kan tilfredsstillende TEK 17-standard, eller komme opp imot en slik standard. Det å bygge med tilfredsstillende isolasjonstykkel forutsetter at det er nok høyde til minimum 5 cm membranoppbrett ved terrassedørene, og at membranen monteres med fagmessig gode løsninger. Omtrekking med ny isolasjon på terrassene må prosjekteres.

### Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse, jmfør en utvidet bestilling i epost av 21.08.2024

### Hensikt

Hensikten med oppdraget er å vurdere årsaken til vannlekkasjer fra flere av terrassene, da med befaring på terrasser og nede i leiligheter under.



141673 Øvre Ullern Terrasse



## 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 plastøst betong i et sterkt skånende terreng, med terrasser på ca. 70-80 m<sup>2</sup>. Terrassene er tekket med PVC-takbelegg, isolert med EPS, antatt snittykkelse 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/sluk 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.

Dokumenter overlevert fra oppdragsgiver:



141673 Øvre Ullern Terrasse






Opprinnelige detaljtegninger, Rapport etter Pilotprosjekt v ØUT 49, Rapporter etter lekkasjesøk, for nr. 76, datert 28.02.2024 og for nr. 78, 09.07.2024. Skaderapport fra KAPH (leilighet 74, 76 og 78) datert 08.04.2024

141673 Øvre Ullern Terrasse

**OPAK**®




**Funn fra befaringen**

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
1.		<p><b>Nr. 45.</b> På terrassen er det PCV takbelegg, med tilfarergulv og tre-tremmer.</p> <p>Bildet viser at det er et innstikksluk, likt med det vi registrerte på andre terrasser, ref. rapport datert 30.05.2024.</p> <p>Bildet viser at det er montert et ekstra lag takbelegg, som en beskyttelse for selve membranen.</p>
2.		<p><b>Nr. 45.</b> På den lave brystningen har takbelegget ca. 15-20 cm oppbrett. Tekkingen/membranen er overdekket av et beslag som her er slisset inn i betong en.</p> <p>Her faller fugene ut, noe som kan føre til vanninntrenging.</p>
3.		<p><b>Nr. 45.</b> Bildet viser at brystningen er dekket med et beslag på toppen.</p>



141673 Øvre Ullern Terrasse

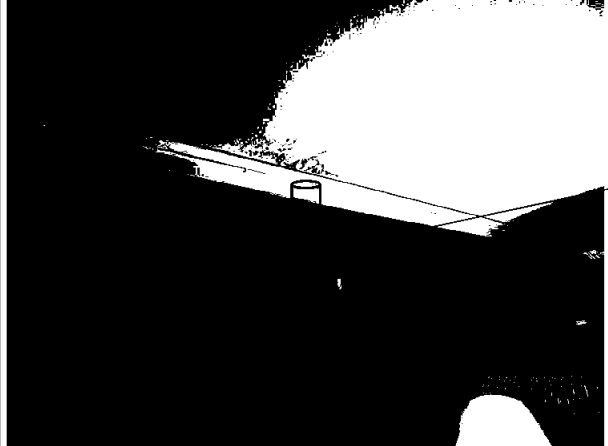




Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
4.		<p><b>Nr. 45.</b> På innsiden av tak/himling påpeker beboer at det er en sprekk og bobler i malingen. Et fuktsøk med Protimeter-MMS3 indikerer at det er tørt i området.</p> <p>Etter OPAKs vurdering kan skjoldene være et resultat av kondens i den kalde årstiden, grunnet en kuldebro, eller det kan være en gammel skade.</p>
5.		<p><b>Nr. 47. (Under nr. 45)</b> I himlingen og på veggen rett under sluket er det fuktskader og avskallet maling.</p>
6.		<p><b>Nr. 47.</b> Et fuktsøk viser et forhøyet resultat, som indikerer at det er vått i området.</p>




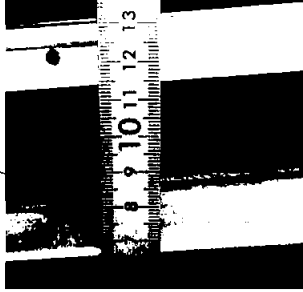


141673 Øvre Ullern Terrasse



Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
7.		<p><b>Nr. 47.</b> På andre siden av samme vegg er det også fuktskader.</p> <p>Avløpet fra terrassen i nr. 45 går inne i veggen, illustrert med figuren.</p>
8.		<p><b>Nr. 47.</b> Et fuktsøk viser et forhøyet resultat, som indikerer at det er vått i området.</p>
9.		<p><b>Nr. 47.</b> Bildet viser deler av terrassen og blomsterkassen i nr. 45.</p>

141673 Øvre Ullern Terrasse

**OPAK**®

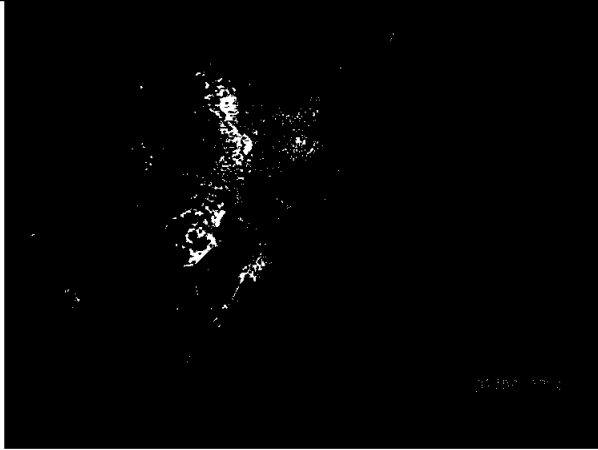


Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
10.		<p><b>Nr. 47.</b>                      Bildet viser at det er tre-tremmer på tilfarere også i nr. 47. Ved døren er det ca. 7 cm høyde fra gulv til oppunder kant på terskel.</p> 
11.		<p><b>Nr. 47.</b>                      På gavlsiden av leiligheten er det en bi-terrasse. Denne type bi-terrasse er påført et epoxybelegg som tetting. Vi registrerer enn sprekk i veggen, med ukjent årsak. Etter OPAKs vurdering er det ikke skruen som har forårsaket sprekken.</p> <p>Her en type belegget (mulig et herdeplastbelegg eller PVC) skjøtet imot epoxybelegget. Det sprekker opp i overgangen.</p>
12.		<p><b>Nr. 47.</b>                      I forlengelsen av det store terrassen, ut over kaldt område, er det som vist på forrige bilde en annen type belegg.</p> <p>Denne skjøten sprekker også opp, se neste bilde.</p>

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
-----	---------------	-------------



141673 Øvre Ullern Terrasse

**OPAK**

13.		<p><b>Nr. 47.</b> Ref. bildet over, her et nærbilde av skjøten som sprekker.</p> <p>Vi opplyser at det ikke er åpnet eller undersøkt nede i isolasjonslaget på terrassen, så det vites ikke om det er vått under tekkingen.</p>
14.		<p><b>Nr. 78.</b> På terrassen er det montert systemfliser (flis montert på pidestall av plast). Dette er en enkel måte å fornye overflatene på. Flisene får et åpent rom under, der vann transporteres til sluket på terrassen.</p>
15.		<p><b>Nr. 78.</b> Det er kappet ut i en flis der sluket er.</p>

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
-----	---------------	-------------

141673 Øvre Ullern Terrasse

**OPAK**®

16.		<p><b>Nr. 78.</b> Bildet viser sluket, som etter OPAKs vurdering kan være et badromssluk.</p> <p>Det er ikke synlig hvordan sluket er koplet til avløpsrøret fra terrassen. Det er heller ikke synlig hvordan tetting eller klemring ivaretar tetting mellom sluk og membran.</p>
17.		<p><b>Nr. 78.</b> Når vi løfter opp systemflisene kommer de lave pidestallene til syne.</p> <p>Vi registrerer at det er fliser også under systemgulvet. Avleiringen som dekker flisene, er etter OPAKs vurdering mineralutfelling fra betongen under flisene. Utfellingen skaper en vesentlig dårligere avrenningsforhold.</p>
18.		<p><b>Nr. 78.</b> Måling med Elma krysslaser viser at det er 17 mm fall fra døren til sluket. Dette indikerer et fall på ca. 1:100</p>




141673 Øvre Ullern Terrasse

**OPAK**®

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
19.		<p><b>Nr. 78.</b> Det er en overgang med et plast- eller PVCbelegg, avsluttet imot epoxybelegget på sideterrassen.</p> <p>Skjøten mellom beleggene sprekker opp.</p>
20.		<p><b>Nr. 78.</b> I det ytre hjørnet på terrassen tok vi opp en av systemflisene. Under systemflisene har limet til de gamle flisene gått i oppløsning.</p> <p>Lim, fliser og betong ligger løs og samler vann. Når dette fryser og smelter gjentatte ganger, går sjiktene mer eller mindre i oppløsning. Det er ikke åpnet videre ned, så det er ikke kjennskap til om dette har skadet membranen.</p>
21.		<p><b>Nr. 78.</b> Mot yttervegg, mot terrassen, er det en skade i himlingen. Årsaken er usikker, men det kan være lekkasje i blomsterkassen, eller i membran i tilknytning til kassen. Det kan også være skade eller mangelfull fuktsikring på eller ved en membranoppbrett på terrassen over.</p>




141673 Øvre Ullern Terrasse

**OPAK**®

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
22.		<p><b>Nr. 76.</b> Det er avskallet maling i himlingen, ca. rett under terrassedøren i nr. 78. På vår befaring vises det ikke noen forhøyet fuktverdi ved søk på himlingen. Maling og sparkel har etter OPAKs vurdering løsnet som følge av lekkasjer i terrassen over, men det kan også være som følge av en kuldebro og kondens.</p>
23.		<p><b>Nr. 76.</b> Det er avskallet maling i himlingen på siden bort mot sideterrassen, og det er åpnet over vinduet i gavlveggen. Det er aktiv lekkasje fra terrassen over.</p>
24.		<p><b>Nr. 76.</b> På befaringen registrerer vi fuktskader inne i veggen. Veggen er åpnet for at den skal tørke ut.</p> <p>På gipsplatene inne i veggen er det merker som kan tenkes å være mikrobiologisk vekst. Forholdet bør undersøkes.</p> <p>Lekkasjene oppe i nr. 78 må utbedres før det kan utbedres nede i nr. 76.</p>

141673 Øvre Ullern Terrasse



**OPAK**®

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
25.		<p><b>Nr. 76.</b>            På befaringen registrerer vi at det er en membranoppbrett innunder dørterskelen. Sannsynligvis har terrassen en PVC-membran. På terrassen er det et toppdekke med systemflis, bestående av 2 cm tykke fliser, mål 60x60 cm. Flisene er montert på lave plastpidestall (se neste bilde).</p>
26.		<p><b>Nr. 76</b>            Bildet viser sluket på undersiden av systemflisene. Det er påstøp og flis under systemflisene. Det er her som i nr. 78 en kraftig mineralutfelling som dekker både flisene og sluket. Det er ikke mulig å avgjøre hvilken type sluk det er her. Også her skaper utfellingen vesentlig dårligere avrenningsforhold på terrassen.</p>
27.		<p><b>Nr. 76.</b>            Bildet viser underlaget for systemflisene. Det viser også overgangen på membranen, der den skal være brettet opp bak beslaget og kledningen. Det ikke er mulig å se selve membranen. I og med at det er flis under det nyere dekke av systemflis, samles det avleiringer av mineraler oppå de gamle flisene, se bilde 17, hvor det er samme forhold.</p>



141673 Øvre Ullern Terrasse




Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
28.		<p><b>Nr. 76.</b> Bildet viser utsiden av kledningen på gavlveggen, ref. bilde 22 og 23. Her er det lekkasjer fra terrassen over, der sideterrassen er dekket med et lag epoxy.</p>
29.		<p><b>Nr. 76</b> Fuktmåling på kledningen viser en lett forhøyet fuktverdi, målt med pigger i treverk.</p> <p>Selv om dette er langt fra kritisk fuktverdi, viser dette at det er unormalt fuktbelastning til stede. Fuktbelastningen vises også av de tydelige skjoldene utenpå kledningen, og på den kraftige fuktskaden på innsiden.</p>




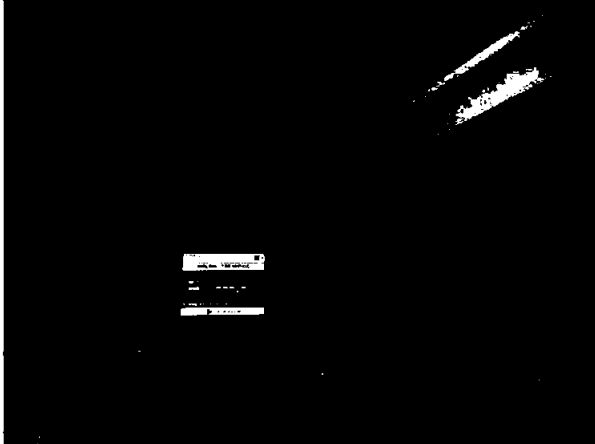

141673 Øvre Ullern Terrasse

**OPAK**®

30.		<p><b>Nr. 76</b> Sideterrassene er bygget med et fall innover mot ytterveggen. Vann på terrassen skal ledes langs ytterveggen og renne ut i enden på sideterrassen, der det er støpt en avrenning utover.</p>
-----	---	---



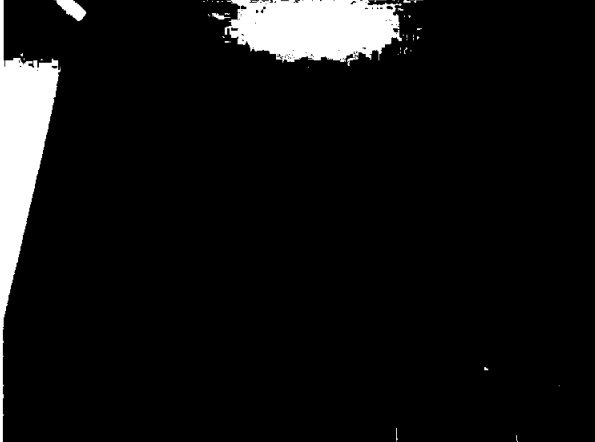
141673 Øvre Ullern Terrasse

**OPAK**

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
31.		<p><b>Nr. 76</b>            Bildet viser veggen der avløpsrøret fra terrassen i nr. 78 er ført ned.            Ca. her er det begynnende fuktskader på listverket imot himlingen.</p>
32.		<p><b>Nr. 76</b>            Beboer i nr. 76 ønsket en undersøkelse på veggen ved himling på ett av soverommene. Det er synlige fuktskader her. Ved fuktsøk ble det ikke påvist forhøyet fuktverdi. Etter OPAKs vurdering kan fuktskadene være en konsekvens av kondens og kuldebro, da mye sannsynlig i kombinasjon med noe mangelfull boligventilasjon.</p>
33.		<p><b>Nr. 76</b>            Det er en avrenning på fasaden som gir skjolder på fasaden på fasadebelte/etasjeskille over 76. Det er ikke noen synlig feil på beslaget i etasjeskille, men lokal avrenning som gir økt fuktbelastning fra nr. 78 er uheldig. Dette bør undersøkes og utbedres.</p> <p>Det er ingen synlig skade på utsiden som er i samsvar med fukt vist på bilde 32.</p>

141673 Øvre Ullern Terrasse

**OPAK**

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
34.		<p><b>Nr. 74.</b> På terrassen her er det likt bygget som i nr. 47, med et plast- eller PVC-belegg, avsluttet imot epoxybelegget på sideterrassen.</p> <p>Skjøten mellom beleggene sprekker opp.</p>
35.		<p><b>Nr. 74.</b> Ved vinduene mot gavl, de som er under sideterrassen, opplyser beboer at det tidvis er lekkasjer.</p> <p>Grunnet oppbygningen med nedsenket lyskasse er det vanskelig å registrere skjolder her. At himlingen er senket forsinker synligheten av en lekkasje.</p>
36.		<p><b>Nr. 74.</b> Inne stuen er det skrapet av maling og sparkel på et område, som er ca. på linje med dør/yttervegg i etasjen over, nr. 76. På vår befaring registreres det ikke noen forhøyet fuktverdi ved søk på himlingen.</p> <p>Maling og sparkel har etter OPAKs vurdering løsnet som følge av lekkasjer i terrassen over, men det kan også være som følge av en kuldebro og kondens.</p>



141673 Øvre Ullern Terrasse

## Vurdering/årsak

### Skader og lekkasje i 45-47

Skadene som registreres i nr. 47 er direkte underliggende for sluket i nr. 45. Fuktsøk gir indikasjoner på et forhøyet fuktnivå i himlingen og deler av veggen i leiligheten (vist på bildene 5-8). Skadene både på veggen og i himlingen er såpass tydelige at det er liten tvil om en aktiv lekkasje.

Etter OPAKs vurdering er forholdene de samme her som omtalt i OPAKs rapport datert 30.05.2024. Sluket som er benyttet på terrassen i nr. 45 er et innstikksluk, og det er meget sannsynlig at lekkasjen er i koplingen mellom slukrør og avløpsrør. Lekkasjen oppstår ved tilbakeslag av vann i avløpsrøret, eks ved svært kraftig nedbør, da avløpsrøret blir fylt helt opp med vann.

Vi registrerer noen mangelfulle fuger på beslagsløsninger i nr. 45, men vi har liten tro på at dette er hovedårsak.

På terrassen i nr. 47 registrerer vi også løsninger som kan forårsake lekkasjer. Leiligheten under nr. 47 er ikke befart.

### Lekkasje eller kondens under terrassedører

Leiligheten nr. 76 er under terrassen tilhørende nr. 78. Bilde 22 viser en fuktskade ca. rett under terrassedøren til nr. 78, og det er en relativt lik skade i nr. 74 (se bilde 36), en skade som er rett under døren i nr. 76. I begge tilfelle har maling og sparkel løsnet, og det er skrappt av. I begge tilfelle viser fuktsøk med Protimeter MMS 3 at det ikke forhøyede fuktverdier på vår befaring. Årsaken kan være at det er lenge siden det var en aktiv lekkasje, da som følge av at vann trenger over membranoppbretten ved døren. Men vi skal også ta med en vurdering på om skaden er som følge av en kuldebro og kondens i den kalde årstiden.

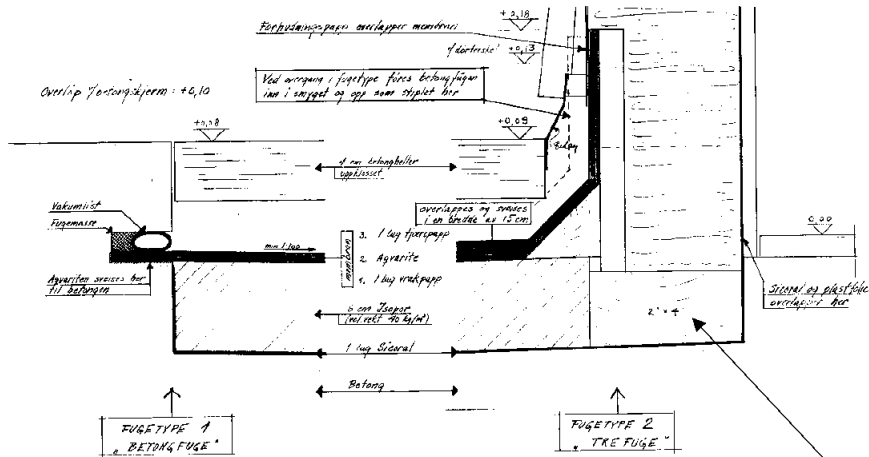
Det OPAK er rimelig sikre på er at isolasjonen på terrasser med lekkasje og fuktskader har en redusert isolasjonsverdi der isolasjonen er våt. Terrassene er i utgangspunktet isolert med relativt lite isolasjon. Under terrassedørene er det mest sannsynlig ikke isolasjon, men det kan være bygget opp med tresviller. Etter OPAKs vurdering kan den våte isolasjonen (med redusert isolasjonsverdi) i kombinasjon med tresviller under dørene, gi en lokal kuldebro under dørene. Dette kan igjen føre til lokal kondensering inne i leilighetene under.

Det kan bli en lekkasje og vanninntrenging rett under ved dørene, og at vann har rent over membranoppbretten. Dette må i tilfelle være som følge av oppstuvet vann (pga. is eller annen oppdemming) og mye regn eller kraftig slagregn mot dørene.

141673 Øvre Ullern Terrasse

**OPAK**

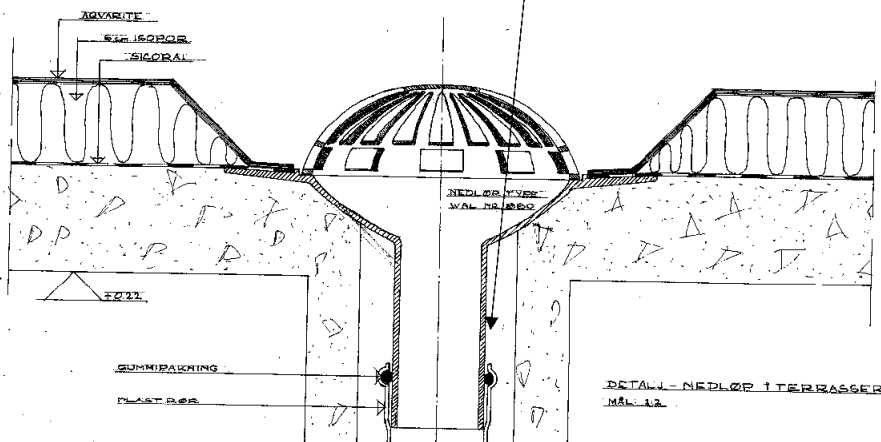
Undersøkelser viser at det er en PRO-tekking og dampsperre under isolasjonen, altså en tett tekking, en membran med Sicoral (et asfalt takbelegg) direkte på etasjeskille av betong. Tegninger fra byggeår viser dette. Skissen på neste side viser løsningen ved veggen, men det viser ikke løsningen ved døren.



Det vi ser på tegningen fra byggeår er at dampsperran/Sicoral -tekkningen er ført inn under svillen på veggen. Vi må gå ut ifra at det er tilsvarende løsning ved terrassedøren, og at døren står montert oppå svillen. Teknisk sett kan det komme vann over terskel på terrassedøren og inn. Forholdet må undersøkes, og membranløsningen ved dørene må prosjekteres særskilt når terrassene skal utbedres.

### Slukløsninger

Under vises en skisse fra byggeår, datert 01.11.1962. Slukløsningen viser viktige detaljer, som at det er en 100% tett kopling mellom sluk og avløpsrør. Hvis denne koplingen utføres uten fullstendig tetting, vil det tidvis oppstå lekkasjer i overgangen, som når vann fyller hele røret og det oppstår vanntrykk i skjøten.



Side 131 av 179



## 141673 Øvre Ullern Terrasse

Skissen viser at det er dampsperre i form av et lag asfalt takbelegg, Sicoral, gir relativt sikre indikasjoner på at en lekkasje kun vil bli synlig ved slukgjennomføring (der løsningen ved omtekking ble endret fra det opprinnelige). Det kan også lekke vann inn ved vegg eller brystninger etc., i randsonene på terrassen. Det tette Sicoralbelegget/dampsperran har ligget beskyttet av isolasjonen i alle år, og den er tilsomt skadet. Har dampsperran en skade, er det sannsynligvis ved overgangen til sluk. Derav de synlige lekkasjene under ved slukene.

### Lekkasjer ved gavl, under sideterrassen

Det har kommet frem i oversendt dokumentasjon at det er benyttet et tettesjikt av epoxy på sideterrassene. Terrassene har, eller skal i utgangspunktet ha et fall inn mot veggene, for så at vannet skal ledes langs veggen og ut i enden på sideterrassen. Løsningen betinger at hulkil og overgang mot ytterveggen er fagmessig utført, og at det eks ikke er sprekker i dekke.

Bildene 11-13, 19 og 34 viser at overgangen mellom et PVC eller herdeplastbelegg sprekker opp. Etter OPAKs vurdering er ikke skjøten tett.

Det er nr. 76 som har de mest alvorlige fuktskadene inne (bilde 23-24). Dette kan ha sammenheng med løsningene i nr. 78, eks at det er bygget med systemflis oppå en påstøp og flis. Det kan også forårsakes av en oppstuvning av vann, grunnet is og snø, etterfulgt av regn. Det var flere slike hendelser i slutten på desember i 2023, og i januar 2024. Dette er erfart i flere andre oppdrag som OPAK arbeider med.

### Løsningen med påstøp og flis + systemgulv/flis på pidestall

Terrassene i nr. 76 og 78 ble etter siste omtekking bygget opp med en påstøp av betong, så pålimt med fliser. Påstøpen er montert oppå membranen, som også der aller mest sannsynlig er utført med PVC-takbelegg. Avleiringer i slukene gjør det ikke mulig å fastslå dette.

Bilde 16 viser at det er satt inn et sluk øverst i påstøpen på nr. 78, men overgangen til underliggende sluk eller avløpsrør er ikke synlig. Bilde 26 viser terrassen i nr. 76. Dette er mest sannsynlig et innstikksluk, likt med det vi har registrert på andre terrasser. Overgangen ved sluket er fullstendig tildekket av avleiringer og mineraler som felles ut av betongen.

På terrassene i 76 og 78 er de eldre flisene tildekket/overbygget med systemgulv, bestående av 2 cm tykke systemfliser, montert på pidestall av plast. Systemgulvet har spalter mellom hver flis, slik at vann drenes ned til det underliggende sjiktet. Resultatet er at betongen og flisene under blir tilført vann hver gang det regner. På dette underliggende dekke av flis og betong registrerer vi på befaring at flisene er løse, og de er det med aller største sannsynlighet løse over det hele. Vi registerer også at betongen begynner å gå i oppløsning. Etter OPAKs vurdering er dette som følge av frostsprengning.



## 141673 Øvre Ullern Terrasse

Betongen under flisene ble med aller største sannsynlighet støpt med «jordfuktig betong». Ofte er det dårlig komprimert. Resultatet er at det trenger vann inn i betongen. Jo dårligere betongen er komprimert når det ble støpt, jo mere vann vil trenge inn i betongen. Resultatet av dette er at vannet som renner ut trekker med seg mineraler, og at mineralene avsettes ved sluk og nedover i avløpsrør. Dette skader hele avløpssystemet. Trange eller stedvis delvis tette avløpsrør kan gi oppstuvning av vann. Dette fører igjen til lekkasje i dårlige koplinger mellom slukrør og avløpsrør på terrassene.

Etter OPAKs vurdering er løsningen med innebygget flis og påstøp en uheldig løsning. Det er sannsynlig at tildekkingen med systemflis resulterer i en senere uttørking på det opprinnelige flisdekke. Derfor også mulighetene for økt avleiring på eller i avløpssystemet.

Når en terrasse påføres påstøp og flis, tar dette en del av høyden på terrassen, slik at det blir lavere opp til dører og til kledning. Dette er uheldig. Der en terrassedør er overdekket med et tak, viser preaksepterte løsninger at det skal være minst 50 mm oppbrett på en membran. I utgangspunktet var det mere enn dette på terrassene, men denne høyden reduseres nå det fylles opp med 5-7 cm påstøp og fliser. Det reduseres enda mere når det bygges på med ca. 4 cm til med systemgulv.

Vi registrerer stedvis skade nede på utvendig kledning, der de nyere systemflisene er montert høyere enn kledningen, se bilde 14 og spesielt på 27. Bilde 25 (og sidebildet nr. 18) viser også at det er marginal avstand ved dørterskel. Slagregnsbelastningen på dørene blir større grunnet sprut fra de harde flisene. Dette forutsetter at tettingen mellom døren og membranen er fullgod.

### Tiltak

Som løsninger for oppbygging av ny trekking på terrassene henviser vi til OPAKs rapport datert 30.05.2024. Tiltakene er justert og kopiert inn her.

Tekkingen og isolasjonen på terrassene må rives i sin helhet. Systemfliser, tremmegulv demonteres, påstøp og flis må pigges vekk. PRO-tekkingen må undersøkes og eventuelt utbedres der det er skader, slik at PRO-tekking/dampspærren 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. Vi anbefaler at det bygges etter kravene i TEK 17, men det kan være utfordringer på høyder mellom betongdekke og eks. dørterskler. Anbefalingen er med bakgrunn i nye direktiver der boligene i Norge etter hvert skal kvalifisere til energiklasse A.



## 141673 Øvre Ullern Terrasse

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

Terrassene bygges opp iht. veiledningene fra Sintef Byggedetaljer: 525.304 «Terrasse på etasjeskiller 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 tilfarere på pidestall, ev. på egnede isolasjonsklosser, slik at vann kan renne fritt mot sluk. Vi kan også anbefale et systemgulv, med flis på pidestall, dersom beboer ønsker en flisdekket terrasse. Løsninger med påstøp og limte fliser anbefales ikke, da dette som regel løsner etter få år i bruk.

[https://modena.no/tips/med-systemgulv-legger-du-utegulv-i-en-fei/?gad\\_source=1&gclid=CjwKCAjwgdavBhBQEIwAXhMxtqrecmoYYXaS5CaEdgbPegQHuprjyYEDhNM P3zG5YKY3zycwrxrl4xoCFX8QAvD\\_BwE](https://modena.no/tips/med-systemgulv-legger-du-utegulv-i-en-fei/?gad_source=1&gclid=CjwKCAjwgdavBhBQEIwAXhMxtqrecmoYYXaS5CaEdgbPegQHuprjyYEDhNM P3zG5YKY3zycwrxrl4xoCFX8QAvD_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.

Sideterrassene må også utbedres. Det må vurderes om det er funksjonelt med epoxydekke, eller om det skal monteres sammenhengende løsninger med nytt asfalt takbelegg. Løsningene på plassbyggede blomsterkasser må prosjekteres særskilt, om de skal beholdes eller om løsningene skal endres til frittstående blomsterkasser.

Etter at terrassene er utbedret og tette, kan skadene inne i leilighetene utbedres.

## Kostnader

Erfaringstall på komplett utskifting av tekking og isolasjon på terrasser av tilsvarende type, tilsier kostander på ca. kr 7-8 000,- pr m<sup>2</sup> eks mva. Kostanden vil variere ut fra hvor mange terrasser som tekkes samtidig. Da riggekostandene er vesentlig høyere ved enkeltvis omtekking.

## Førutsetninger

### 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.



141673 Øvre Ullern Terrasse



For OPAK AS

Jan Skau

Jan Skau

Byggfaglig seniorrådgiver blikkenslagermester

### 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 befaring er ivaretatt i henhold til HMS-Håndbok. <i>Eventuell bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentsenter.</i>	JA	
Alle oppdragsdokumenter og arkivverdige 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"><li>Sintef Byggdetaljer: 525.304 «Terrasse på etasjeskiller av betong for lett eller moderat trafikk».</li><li>Tegninger fra byggeår</li><li>Div. oversendt dokumentasjon</li></ul>

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



141673 Øvre Ullern Terrasse



#### Oppdragsevaluering

OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig 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.



141673 Øvre Ullern Terrasse

Oppdragsgiver: Huseierforeningen Øvre Ullern terrasse 24.09.2024

## RAPPORT

Befaring av terrasse i nr. 49, med skader i nr. 51



Side 137 av 179



141673 Øvre Ullern Terrasse



**OPAK AS**  
org.nr. 960 816 862  
Engebreets vei 7  
0275 Oslo  
Tlf. 22 51 77 00



**OPAK BERGEN AS**  
org.nr. 921 586 736  
Solheimsgaten 16 b  
5058 Bergen  
Tlf. 22 51 77 00



**OPAK TRONDHEIM AS**  
org.nr. 921 586 787  
Tungaveien 30  
7047 Trondheim  
Tlf. 22 51 77 00



[firmapost@opak.no](mailto:firmapost@opak.no)  
[www.opak.no](http://www.opak.no)  
[LinkedIn](#)

## Innhold

<b>Oppdragsopplysninger</b> .....	138
<b>Sammendrag</b> .....	139
<b>Oppdrag</b> .....	139
<b>Hensikt</b> .....	139
<b>Eiendom</b> .....	139
<b>Opplysninger</b> .....	139
<b>Funn fra befaringen</b> .....	140
<b>Vurdering/årsak</b> .....	147
<b>Tiltak</b> .....	149
<b>Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning</b> .....	150

## Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse: Øvre Ullern terrasse 49 og 51  
Møtested: Øvre Ullern terrasse 49  
Oppdragsgiver: HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN TERRASSE  
Oppdragsleder: Jan Skau  
Befaringsnummer: 3  
Befaringsdato: 02.09.2024  
Oppdragsbeskrivelse: Vurdering av årsak til lekkasjer fra terrasser, samt tiltak for utbedring

Egenkontroll  Sidemannskontroll  Overordnet kontroll

24.09.2024	JSK	23.09.2024	ÅB	Dato	Initialer
------------	-----	------------	----	------	-----------

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
----------------------	------	---------------	--------	---------	-----------



141673 Øvre Ullern Terrasse

Oppdragsgiver: Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse	OPG PMA	Styreleder Per Morten Alvenes	pm@alvenes.no	X	X
	ØHH	Styremedlem Øyvind Hamre Hanssen	hanoyv6@hotmail.com		X
Huseierforeningens rådgiver: OPAK AS	JSK BS	Jan Skau	Jan.Skau@opak.no	X	
		Brage Söderholm	brage.soderholm@opak.no	X	

## Sammendrag

OPAK AS v/ Jan Skau OG Brage Söderholm har gått befarings og har vurdert årsakene til lekkasjer og vanninntrenging i Øvre Ullern terrasse 49 og 51. Etter OPAKs vurdering er hovedårsaken til vanninntrengingen vanninnsig bak tettelsningen på brystningene på terrassen i nr. 49. Det er skader i himling og i vegger nede i nr. 51.

## Oppdrag

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

## Hensikt

Hensikten med oppdraget er å vurdere årsaken til vannlekkasjer fra terrasse med vanninntrengning ned i nr. 51.

## 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 plasstøpt betong i et sterkt skånende terreng, med terrasser på ca. 70-80 m<sup>2</sup>. De aller fleste terrassene er tekket med PVCtakbelegg, isolert med EPS, antatt snittykkelse på ca. 10 cm.

## Opplysninger

Oppdragsgiver opplyser følgende:

Terrassene i nr. 49 ble i et pilotprosjekt fra Selvaag Prosjekt AS, utbedret i 2015. Det ble åpent ned til etasjeskille, montert nytt sluk og membran, isolert og støpt et nytt dekke av stålfiberbetong. Toppdekket ble påført et herdeplastbelegg som er eksponert dekke for terrassen.

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.

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.

141673 Øvre Ullern Terrasse



Dokumenter overlevert fra oppdragsgiver:  
 Rapport etter Pilotprosjekt ved ØUT 49, datert 16.11.2015  
 Skaderapport fra Vi Fikser AS, datert 01.11.2022  
 Anbud fra Vi Fikser AS, datert 02.11.2022

**Funn fra beferingen**

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
1.		Skissen er hentet ut fra oversendt rapport etter Pilotprosjekt ved ØUT 49. Beskrevet som følger: Omvendte takkonstruksjon bygd opp med følgende elementer fra topp til bunn: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ca. 2 mm rissoverbyggende tykkfilmbelegg (StoPur EB 200 m/ topplakk)</li> <li>• Ca. 5 cm støp av stålfiberbetong</li> <li>• 8 cm XPS isolasjon (Pir isolasjon)</li> <li>• Migreringssperre</li> <li>• Protan G foliemembran med oppbretter</li> <li>• Filt</li> <li>• Lastbærende dekke</li> </ul>

141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser





**OPAK**®

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
2.		<p>Terrassen øverste sjikt har et herdeplastbelegg, som skal fungere som et tett toppsjikt. Under toppsjiktet er det isolasjon og en ny membran.</p> <p>Brystningene i betong var før pilotprosjektet dekket med et beslag på toppen.</p> <p>I pilotprosjektet ble det bygget nye blomsterkasser, montert opp på det nye herdeplastbelegg.</p>
3.		<p>Flere steder på terrassen er det montert utenpåliggende «rissoverbygger» over sprekker på herdeplastbelegget.</p> <p>Slik dekke er bygget opp med en bunnmembran, skulle en sprekk i det øverste sjiktet ikke ha noen betydning i forhold til en lekkasje.</p> <p>Etter OPAKs vurdering er ikke løsningen funksjonell. Belegget løsner flere steder. Visuelt sett er løsningen ikke akseptabel.</p>
4.		<p>I overgangen mot den utstikkende delen av terrassen er det montert en «rissoverbygger»</p> <p>Her er det kaldt på undersiden av dekke.</p> <p>Her er det oppvarmet bolig under dekke.</p>






141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser

OPAK®

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
5.		<p>På gavl-siden er det en lang smal terrasse, med et kaldt dekke. Det er her som ellers montert et herdeplastbelegg på dekke , men det er ikke isolasjon under toppsjiktet her.</p> <p>I overgangen mot den varme delen er det montert en «rissoverbygger»</p>
6.		<p>Belegget løsner i overgangen. Det er sannsynligvis en vanninntrengning i området ved gavlen. Beboer opplyser at det har kommet vann inn ved vinduene under, se bilde 13.</p>
7.		<p>På parapet/brystning er det montert beslag med fugetetting i overgangen mot malt betong. Fugene sprekker imot malingen. Her vises det sprekker med sannsynlig vanninntrenging.</p> 

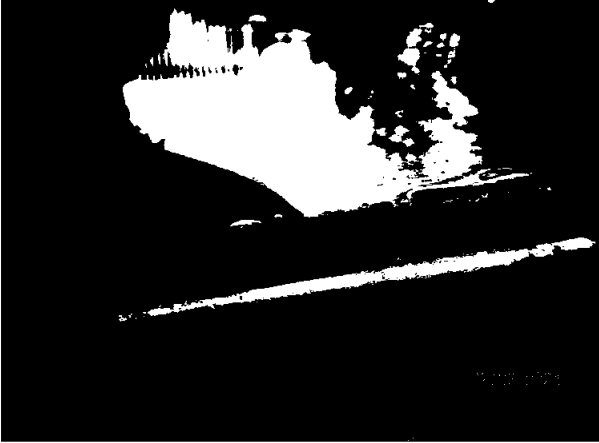


141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser

**OPAK**®

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
8.		<p>Som følge av at beslagene på parapeten er fjernet, vi l vann trengte inn også bak malingen. Derfra siger vannet ned bak fugen og beslaget, så bak hulkilen på hedeplastbelegget og bak oppbretten på underliggende membran.</p> <p>Lekkasjene ned til nr. 51 er et faktum.</p>
9.		<p>Mellom blomsterkassene er det riss i parapeten. Her er det nødvendigvis et vanninnsig ved parapeten, ref. også beskrivelse ved forrige bilde. Etter OPAKs vurdering er det vanninntrenging her.</p> <p>Det er riss i herdeplastbelegget, men i forhold til beskrivelsen skal heller ikke dette risset forårsake lekkasjer.</p>
10.		<p>Det ble montert nytt sluk i prosjektet. Nederst i sluket er det sannsynligvis Protan-folien som er synlig.</p> <p>Det er UV-system på avløpene, noe som vil gi en tidsbegrenset oppstuvning av vann ved kraftig nedbør. Det er etter OPAKs vurdering av stor betydning at overgangen mellom sluk og avløpsrør er vanntrykkstett.</p>

141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser



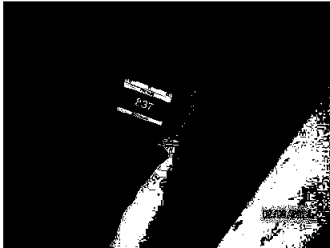


**OPAK**®

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
11.		<p>I overgangen mellom sluket og hedeplastbelegget er det sprukket opp. Etter OPAKs vurdering har det liten betydning for den totale tetthet at det er åpent her, i og med at det er underliggende membran nede på dekke.</p>
12.		<p>Ref. bilde nr. 5.</p> <p>På terrassen på gavlveggen oppstår det riss i herdeplastbelegget. Dette er i et område der det er betong rett under herdeplastbelegget</p>
13.		<p>Ref. bilde nr. 5.</p> <p>Risset er gjennomgående i dekke. Førrige bilde viser at løsningen med herdeplastbelegg ikke fungerer der det kommer riss i et dekke.</p> <p>Det er vanngjennomtrenging i risset, og beboer i nr. 51 opplyser at det har rent vann inn ved vinduene.</p>



141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser



Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
14.		<p>Bildet viser sted ved gavl der det har rent inn vann. På OPAKs befaring ble det ikke registret fukt, men nedsenket himling og lyskasser vil forsinke og redusere synlig vann.</p>
15.		<p>I leiligheten under, i nr. 51. er det vanninntrenginger og skader i himlingen i kjøkkenet.</p> 
16.		<p>Det er flere steder vanninntrenging på kontor/soverom</p> 



141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser



Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
17.		<p>Søk med pigger i gipsen indikerer at det er våt gips i veggen.</p> <p>Dette er rett under området med blomsterkassene på terrassen i nr. 49.</p>
18.		<p>Og det er skader etter vann på vindusbrett og på vinduskarm.</p>
19.		<p>Bildet viser gjennomtrengning av vann fra dekke på terrassen i nr. 49. Ref. bilde 11 og 12.</p>

141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser

## Vurdering/årsak

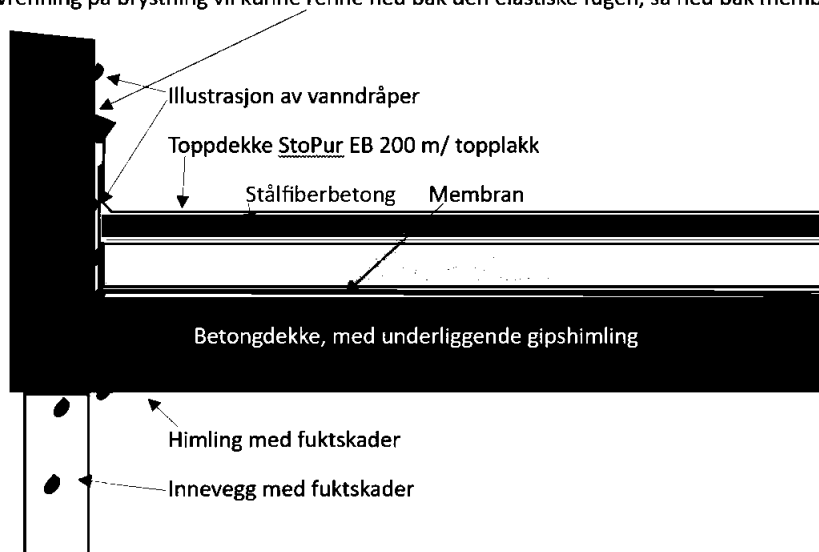
Terrassen i nr. 49. ble utbedret i regi av Selvaag prosjekt som et pilotprosjekt i 2015 for å lage gode og funksjonelle løsninger på utfordringene sameiet har med sine terrasser. Etter OPAKs vurdering er pilotprosjektet mislykket.

Det er flere lekkasjer synlige med relativt omfattende skader i underliggende seksjon, nr. 51. Bildene 14-19 viser noe av skadene. Fuktskadene er så omfattende at det må rives i himlingene i stue, kjøkken og på kontor/soverom, og det må rives i flere vegger på soverommet. Mye sannsynlig må det saneres i konstruksjonene som følge av mikrobiologisk vekst.

Beskrivelsene vist i «Pilotprosjekt ved ØUT 49» er etter OPAKs vurdering grundige, og gjennomtenkte. Likevel er det punkter som svikter. I hovedsak gjelder dette svake tetteløsninger ved beslagene på parapet av betong. Bildene 7-9 viser at vann vil trenge bak beslagene ved fugen, bak avskallet maling og videre ned bak membransjiktene. Mye av årsaken er varig fuktbelastning grunnet manglende beslag på toppen, og at beslagene ikke er slisset inn i betongen. Løsningen med en elastisk hulkil sette store krav til vedlikehold, sannsynligvis med at fugen må byttes ut hvert 3.-4. år.

Årsaken til vanninntrengingen vises på illustrasjonen.

Vannavrenning på brystning vil kunne renne ned bak den elastiske fugen, så ned bak membranen.



## Spekker i øverste dekke/herdeplastbelegg

Bildene 2-4 viser en «rissoverbygger», som er montert oppå sprekke i herdeplastbelegget, der rissene med all sannsynlighet er gjennomgående til stålfiberbetongen. Det er med andre ord riss i stålfiberbetongen som har forårsaket riss i herdeplastbelegget. Å tette dette med en remse med folie er etter OPAKs vurdering estetisk en svært dårlig løsning. Vi mener også at tetteeffekten er så å si uten betydning.

Side 147 av 179



## 141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser

Løsningen i pilotprosjektet har en underliggende membran, slik at en sprekk i det øverste tettesjiktet i utgangspunktet ikke skal føre til lekkasje. Vannet skal fanges opp av Protan G foliemembranen, som fungerer også som en dampspærre. Vann som trenger gjennom herdeplastbelegget skal så kunne renne ut ved sluket, der løsningen over selve sluket skal ha åpninger som drenerer ut vann fra det isolerte sjiktet, se bilde 10. Etter OPAKs vurdering er herdeplastbelegget montert som et eksponert dekke som skal tåle gangtrafikk på terrassen.

Vi er mere skeptiske til løsningene vist på bildene 4-6. I overgangen til betongdekke der dekke ikke er isolert, er usikker. Det vites lite om tilslutningene på membranen i disse overgangene. Vi er relativt sikre på at det er lekkasjer mellom rissoverbygger og herdeplastbelegget. Vi er også sikre på at det er vanninntrengning i risset i dekke, vist på bildene 12 og 13, og at dette kan forårsake en vanninntrengning over vinduene på gavlvegg i stuen.

Kommentarer til Rapport etter Pilotprosjekt ved ØUT 49. I denne rapporten er det opplyst følgende:

- I 2000 la Protan nye folie membraner og monterte nye innstikkssluk på samtlige terrasser. Det ble lagt en beskyttelsesduk over folien. I 2010-2012 ble det lagt ny epoxy smøremembran på alle sydvendte bi-terrasser.

Dette samstemmer med hva OPAK har registrert på andre terrasser. Vi viser til OPAKs rapport datert 30.05.2024. Denne rapporten beskriver en svært plausibel årsakssammenheng mellom lekkasjer og bruk av feil type sluk, «innstikksluk». Vi viser til skissen inntegnet på side 14 i rapporten fra 30.05.

Rapport etter pilotprosjekt tar opp i punkt 3.2 at det er montert et sluk som ikke tillater avrenning av kondensvann fra bassenget. Etter OPAKs vurdering er det en nødvendighet at det er tett der, at det ikke er drenering. Når terrassene ble bygget ble de utstyrt med UV-system på avløpene. Overgangen mellom sluk og slukrør må være 100% vanntrykkstett. I et UV-system vil det alltid bygges opp et vanntrykk i overgangen mellom sluk og avløp. Dersom det hadde vært bygget med en drenering nede ved PRO-tekkingen, vil et vanntrykk i avløpsrøret trenge opp i dreneringen. Dette ville ført til det samme problemet vi mener at årsaken til de lekkasjene vi registrerer på sameiet andre terrasser.

Etter OPAKs vurdering er slutningene beskrevet i punkt 3.2 en feil forståelse av systemene. Det skal i prinsipp ikke kondensere inne i terrassens oppbygning. Når det er en tett toppmembran skal ikke være noe behov for en drenering ved slukene nede på dampspærresjiktet.

### Omvendt tak, som beskrevet i pilotprosjektet

Erfaringsmessig i omvendte tak, der membranen er under isolasjonen, ser vi ofte tendenser på at isolasjonen trekker til seg vann over tid. Det har stor betydning på at underliggende membran har tilstrekkelig fall. Stående vann på membranen føret til vanninntrengning i isolasjonen, som igjen fører til redusert isolasjonsevne.



141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser

## Tiltak

Herdeplastbelegget og betongen pigges bort, og isolasjonen rives. Protan-membranen rives. I denne forbindelse må blomsterkasser etc. flyttes/heises ned. OPAK anbefaler at det monteres en PROteking og dampsperre slik det opprinnelig var, da med et asfalt-takbelegg, helklebet til etasjeskille av betong. PROteking/dampsperran må være 100% tett før ny isolasjon og teking monteres.

OPAK anbefaler at det bygges opp som et rettventd tak, med isolasjon under membranen. Dette gir en tørr isolasjon i hele brukstiden.

Det må monteres nye UV-sluk, der overgangen mot eksisterende avløpsrør må være fagmessig tettet. Slukene må ha egnet klemring mot ny membran/taktekking.

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. Eksisterende høyder på terrassenedørene gir ikke rom for nok isolasjon med for dårlig isolasjonsverdi.

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

OPAK anbefaler at det monteres tolags teking med asfalt takbelegg, noe som erfaringsmessig gi robuste løsninger. Det må monteres fagmessige overganger mot brystninger og vegger, og det bør monteres toppbeslag på brystningene. OPAK anbefaler løsninger med tremmegulv på tilfarere på pedestall, ev. på egnede isolasjonsklosser, slik at vann kan renne fritt mot sluk. Vi kan også anbefale et systemgulv, med flis på pedestall, dersom beboer ønsker en flisdekket terrasse.

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.

For OPAK AS

Jan Skau

Byggfaglig seniorrådgiver blikkenslagermester



141673 Øvre Ullern Terrasse - Terrasser



## Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

### Henvising 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.	X	
Sikringstiltak ved befaring er ivarettatt i henhold til HMS-Håndbok. <i>Eventuell bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentserver.</i>	X	
Alle oppdragsdokumenter og arkivverdige e-poster er lagret i hhv. oppdragets SharePoint-område og e-postarkivet i OPAK365.	X	
Kvalitetskontroll av OPAKs dokumenter i oppdraget er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	X	

### Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat

- Sintef Byggedetaljer: 525.304 «Terrasse på etasjeskiller av betong for lett eller moderat trafikk».
- Tegninger fra byggeår
- Rapport etter Pilotprosjekt ved ØUT 49, datert 16.11.2015
- 

### Måleinstrumenter som er benyttet ved befaring

- Protimeter MMS3
- Elma krysslaser
- Elma avstandslaser

### Oppdragsevaluering

OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig 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.



*Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025*

## **10.2 Tilbud fra OPAK på tilstandsvurdering av betongkonstruksjoner januar 2025**

Side 151 av 179



HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN TERRASSE  
v/ Øyvind Hamre Hanssen  
[hanoyv6@hotmail.com](mailto:hanoyv6@hotmail.com)

Oslo, 30.01.2025

Deres ref.:	Øyvind Hamre Hanssen	Tilbudsnr.:	142558
Vår ref.:	Andres Belda Revert	Tilbudsnavn:	Øvre Ullern terrasse nr 51. Betongkontroll
Mobil:	917 25 124		
E-post:	andres.belda-revert@opak.no		

## Tilbud på tilstandsvurdering av betongkonstruksjoner

Vi viser til utførte besiktigelsen av betongkonstruksjoner og epostkorrespondanse, og oversender med dette tilbud på ovennevnte.

### FORMÅL

Huseierforeningen Øvre Ullern terrasse består av 6 terrasserte boligblokker av varierende størrelse, utført på 60-tallet i slakkarmert betong.

OPAK har utført en besiktigelse av utvendig betongkonstruksjoner, carporter og garasjer. Det ble registrert tegn på skadeutvikling og OPAK anbefaler å utføre en tilstandsvurdering av betongkonstruksjoner.

### OPAKS OPPDRAG

OPAK har spisskompetanse innen tilstandsvurdering av betongkonstruksjoner. OPAK tilbyr visuell kontroll av betong med prøvetaking for kontroll av overdekning til armeringen, karbonatisering, kloridinnhold i betong, og eventuelt kontroll av tverrsnittsreduksjon til armering ved skadete områder:

- Kontroll av overdekning gjøres ved hjelp av en overdekningsmåler, som måler avstanden fra betongoverflaten inn til armeringsjernet
- Kontroll av karbonatisering gjøres ved å sprøyte en frisk bruddflate med tymolftaleinløsning, som viser fargeendringer avhengig av betongens pH-verdi.
- Kontroll av kloridinnhold i betong gjøres ved å samle borestøv fra betongen, 3 sjikt per lokasjon (e.g. 0-20 mm, 20-40 mm, og 40-60 mm). Betongstøvet settes i en oppslutningsvæske og med en kloridselektiv elektrode vurderes kloridinnholdet.
- Bomkontroll gjennomføres ved banking med hammer på betongoverflater.
- Tverrsnittsreduksjon til armering utføres ved å fjerne rust produkter fra armering og måle størrelse til friskt jern med en skyvelære

Ved prøvetaking blir det boret hull i betong (ca. 20 mm diameter). OPAK utbedre ikke hull etter prøvetaking.

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



OPAK BERGEN AS  
org.nr. 921 586 736  
Solheimsgaten 16 b  
5058 Bergen  
Tlf. 22 51 77 00



OPAK TRONDHEIM AS  
org.nr. 921 586 787  
Tungaveien 30  
7047 Trondheim  
Tlf. 22 51 77 00



[firmapost@opak.no](mailto:firmapost@opak.no)  
[www.opak.no](http://www.opak.no)  
[LinkedIn](#)



142558 Øvre Ullern terrasse nr 51. Betongkontroll

OPAK utarbeider en rapport som inkluderer vurdering av forholdene, resultater fra materialundersøkelse (kloridinnhold i betong), vurdering av risiko for skadeutvikling og eventuelt utbedringstiltak. Videre vil OPAK i sin rapport legge til en kostnadsvurdering for hva de anbefalte tiltakene vil kunne koste.

OPAK verken river eller åpner konstruksjoner. Vi tar derfor et generelt forbehold om at eventuelle skjulte feil, mangler eller skader ikke blir avdekket.

## BEMANNING

Oppdragsleder i OPAK vil være Andres Belda Revert, som innehar en doktorgrad innen bestandighet for betongkonstruksjoner.

OPAK har blant annet Åsmund Blindheim, som har lang og bred erfaring fra betongrehabilitering - både på entreprenørsiden og rådgiversiden.

Steffen Hegg er utdannet betongfagarbeider og har i sin tid i OPAK utført betongkontroller, tilstandsvurderinger av betong og prosjektadministrativ bistand i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter.

Kvalitetssikring og administrative tjenester ivaretas iht. interne rutiner.

## HONORAR

Fakturering skjer etter medgått tid. Timesatsen for oppdragsleder er kr 1 860,00 ekskl. mva. og biutgifter.

Det er registrert tegn på skadeutvikling både på garasjer og på fasaden over bakkenivå. OPAK tilbyr 2 opsjoner:

- Opsjon A: kontroll av garasjer og konstruksjoner fra bakkenivå, og kontroll med lift på bygningsdeler over bakkenivået. Oppdragets omfang estimeres til ca. 30 timer.
- Opsjon B: kontroll av garasjer og konstruksjoner fra bakkenivå. Oppdragets omfang estimeres til ca. 25 timer.

OPAK vil leie en lift med sjåfør om det er aktuelt å utføre opsjon A. Dette har erfaringsmessig en kostnad på ca. kr 20 000 ekskl. mva. Kostnaden viderefaktureres med et påslag på 10% iht. OPAKs betingelser.

Materialkostnader ved kloridanalyse er kr 550,00 ekskl. mva. per prøve (sjikt). Vi estimerer at det er behov for ca. 30 prøver.

Mva. legges til alle priser.



OPAKs fakturaer skal betales innen 14 dager fra fakturadato.

#### OPPDRAGS- OG ANSVARSBETINGELSER

Oppdraget utføres i henhold til generelle oppdragsbetingelser av 9. juni 2022 (vedlagt).

#### KVALITETSSIKRING OG MILJØSTYRING

OPAK har et sertifisert ledelsessystem for kvalitet og miljø i henhold til:

- Kvalitet NS-EN ISO 9001:2015
- Miljø NS-EN ISO 14001:2015

OPAKs ledelsessystemer blir hvert år revidert av DNV Business Assurance Norway AS.

#### ANSVARRETT

OPAK har sentralt godkjent ansvarsrett etter plan- og bygningsloven innenfor følgende godkjenningssområder:

- **Kontroll: Overordnet ansvar for kontroll i tiltaksklasse 3 • Søker (for alle typer tiltak) i tiltaksklasse 3**

#### OPPDRAGSBEKREFTELSE

Vi vil igangsette oppdraget når vi har mottatt oppdragsbekreftelse.

Med hilsen

for OPAK AS

Andres Belda Revert  
Dr. Ingeniør

Åsmund Blindheim  
Byggfaglig spesialrådgiver

#### Oppdragsbekreftelse

Dato:

Oppdragsgivers signatur:

---

---

### 10.3 Vedtekter for Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse



#### *Vedtekter for Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse*

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

Revidert og vedtatt på ordinært årsmøte 22. juni 2021.

#### **1. Navn og opprettelse**

Boligsameiets navn er Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse.

#### **2. Eiendommen**

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

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

Til fellesanleggene hører videre:

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

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

#### **3. Rettslig rådighet over seksjonen**

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

#### **4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

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



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold og påkostninger**

### 5.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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.



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

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



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

betales i tillegg av hver enkelt seksjonseier direkte til framfester. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til utgiftsbrøken for fellesutgifter.

## 7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

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

## 8. Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 8.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

### 8.2 Deltakere

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

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

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

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

### 8.3 Ledelse og protokoll

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



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførers kontor.

#### 8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- 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:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

- 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 fratru
- 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.

Side 160 av 179



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

## 9.5 Ugildhet ved vedtak i styret

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

## 9.6 Representasjon

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

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

## **10. Mindretallsvern**

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

## **11. Forretningsfører og vaktmester**

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

## **12. Regnskap og revisjon**

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

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

## **13. Mislighold**

### 13.1 Pålegg om salg

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

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

### 13.2 Krav om fravikelse/utkastelse

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

## **14. Eierseksjonsloven**



*Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025*

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



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

## 10.4 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 bruksenhet, eller i utstyr som ligger under huseiers vedlikeholdsplikt, eller ved huseiers uaktsomhet er huseieren forpliktet til å dekke.

### 2. Utvendige forhold

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

2. Sjøppel må pakkes godt inn i de plastposene som Oslo kommunes Renovasjonsetat bruker for søppelhåndtering, og som Huseierforeningen anvender for søppel. Dette for å hindre tilgrising av søppelkassene og søppelrommene. Papir, papp og kartong skal kun kastes i papircontainerne. Hver torsdag henter vaktmesteren papiravfall som av huseiere har plassert ved postkassene i blokkene.

Emballasje av glass, metall, malingsprodukter og kjemikalier må ikke kastes sammen med søppel eller papir i Huseierforeningens containere. Slikt avfall må huseier selv sørge for å bringe til et av de mange returpunkter for slikt avfall. Elektriske produkter kan leveres til forhandlere av slike produkter.

Huseierforeningen sørger for å bestille avfallscontainere for annet avfall, som inventar og løsøre, hver vår, og gir beskjed om tidspunktet for dette til huseierne. Det er ikke tillatt å sette avfall, inventar og løsøre ved Huseierforeningens vanlige containere eller på andre fellesområder. De huseiere som har behov for bortkjøring av avfall utenom dette tidspunktet, må besørge og bekoste dette selv.

Når huseiere leier egne avfallscontainere i forbindelse med rehabilitering av leiligheter, må disse bare settes på steder anvist av vaktmesteren.

3. Huseierne plikter å verne om trær, planter, plener og holde god orden i andre ytre anlegg, som lekeplassen og carporter/garasjer. Huseierne oppfordres til å holde egne områder ryddige med henblikk på et godt



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

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.

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 opptening i peisen bør det sjekkes om peisavtrekket virker. Ombygging eller installasjon av nye ildsteder, krever skriftlig



*Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025*

godkjenning av såvel styret, som fra Brann- og redningsetaten, alternativt fra et kvalifisert installasjonsfirma som er godkjent av Brann- og redningsetaten for slike endringer eller installasjoner. Røykkanaler, ventilasjonsavtrekk og feieluker må ikke tildekkes.

5. Med henblikk på å unngå skade på byggene og tekniske anlegg, forplikter huseier seg til ved større ombygginger og/eller rehabiliteringer av leiligheter å orientere styret skriftlig om arbeidenes art og omfang 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.



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

## 10.5 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.



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

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



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

## 10.6 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.

*ES/SF*

Side 168 av 179



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

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 kontraktsdato kr 55 695 inklusive MVA pr mnd.

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

Det faste honorar dekker alle utgifter i forbindelse med utførelse av tjenesten, herunder lønn, feriepenger, sosiale utgifter, redskap, materiell, transport, forsikringer, arbeidstøy, nødvendig verne- og sikkerhetsutstyr, ansvarsforsikring/bedriftsforsikring og yrkesskadeforsikring. Honoraret dekker også alt arbeid som utføres utenfor kjernetiden, med mindre det er inngått særskilt avtale om 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 6437260.



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

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

#### Endring i arbeidsomfang, tilleggsarbeider

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

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

#### Eventuell innleie av tjenester

9. Dersom det blir aktuelt å leie inn tjenester (f.eks rørlegger, snekker, maler, vertbasjon), 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: [jhs@vabreksor.com](mailto:jhs@vabreksor.com) eller  
Sivon Flodin, mobil: + 47 977 09 977, epost: [sivon@vestmestere.no](mailto:sivon@vestmestere.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.



Huseierforeingen OUT, 19. juni 2025

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

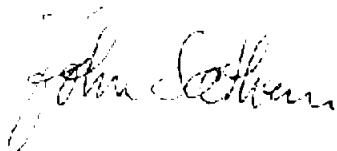
**Andre bestemmelser**

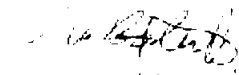
VC skal gi HØUT melding om uregelmessigheter og om skader og nødvendige utbedringer i lokalene (innendørs og utendørs).

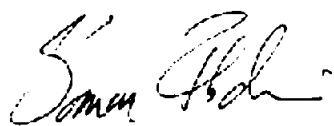
Dersom noen av huseierne skulle ønske å benytte VC til oppdrag i egen leilighet, kan VC utføre dette dersom de har kapasitet. Slike tjenester skal i så fall honoreres med kontraktens timepriser (se punkt 8).

Verneing for kontrakten er Oslo tingrett.

Oslo, 19.6.2025

  
John Salheim,  
Vaktmestercompagniet AS

  
Ola Bøsterud,  
Huseierforeningen  
OUT

  
SIMON FLODIN  
VAKTMESTERCOMPAGNIET AS



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

## 10.7 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
<b>A</b>		
26	Olsen Mathias	Carport nr 2 fra venstre på tvers bak blokk C
28	Dahl Johnny	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>B</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
<b>C</b>		
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	Mercokoll 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

Side 172 av 179



Huseierforeningen ØUT, 19. juni 2025

82	Sundsbo Gyrd	Garasjeplass nr. 5 fra høyre øverst i Slalåmveien 11
84	Dahl Pål Andreas	Garasjeplass nr. 8 fra høyre øverst i Slalåmveien 11
86	Aasen Gunnar	Garasjeplass nr. 7 fra høyre øverst i Slalåmveien 11
88	Siverts Lise Beate	Garasjeplass nr. 5 dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
90	Solberg Øystein	Garasjeplass nr. 9 dobbel fra venstre i nedre del av Slalåmveien 11
<b>D</b>		
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
<b>E</b>		
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
<b>F</b>		
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	Francesco 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



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## 10.8 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



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

## 10.9 Delingsbrøk for fellesutgifter

Seksjonsnr./ husnr.	Opprinnelig areal	Dagens arealbrøk	Seksjonsnr./ husnr.	Opprinnelig areal	Dagens arealbrøk
<b>A-BLOKK</b>			<b>D-BLOKK</b>		
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>B-BLOKK</b>			<b>E-BLOKK</b>		
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 %			
<b>C-BLOKK</b>			<b>F-BLOKK</b>		
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 %			
			<b>Totalt</b>	<b>13 200</b>	<b>100,00 %</b>



Huseierforeingen ØUT, 19. juni 2025

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)



This content is classified as Internal