



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 13.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 155 543	4 100 065
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 155 543</b>	<b>4 100 065</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		3 205 602	3 992 856
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 285 472</b>	<b>4 072 726</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>870 071</b>	<b>27 339</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		76 341	73 534
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>76 341</b>	<b>73 534</b>
Annen finanskostnad		286 686	321 716
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>286 686</b>	<b>321 716</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-210 345</b>	<b>-248 182</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>659 726</b>	<b>-220 843</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>659 726</b>	<b>-220 843</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>659 726</b>	<b>-220 843</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>659 726</b>	<b>-220 843</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		659 726	-220 843
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>659 726</b>	<b>-220 843</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Andre fordringer		210 229	218 715
Sum fordringer		210 229	218 715
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 900 221	3 890 214
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 900 221	3 890 214
Sum omløpsmidler		4 110 450	4 108 929
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 110 450</b>	<b>4 108 929</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		4 731 615	5 391 341
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 731 615</b>	<b>-5 391 341</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 731 615</b>	<b>-5 391 341</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 642 729	9 038 572
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 642 729</b>	<b>9 038 572</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 642 729</b>	<b>9 038 572</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 027	56 669
Leverandørgjeld		54 658	302 959
Annen kortsiktig gjeld		86 651	102 070
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>199 336</b>	<b>461 698</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 842 065</b>	<b>9 500 270</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 110 450</b>	<b>4 108 929</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489650

**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: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 871 525 862  
HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN  
TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 155 543	4 100 065
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 155 543</b>	<b>4 100 065</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		3 205 602	3 992 856
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 285 472</b>	<b>4 072 726</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>870 071</b>	<b>27 339</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		76 341	73 534
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>76 341</b>	<b>73 534</b>
Annen finanskostnad		286 686	321 716
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>286 686</b>	<b>321 716</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-210 345</b>	<b>-248 182</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>659 726</b>	<b>-220 843</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>659 726</b>	<b>-220 843</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>659 726</b>	<b>-220 843</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>659 726</b>	<b>-220 843</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		659 726	-220 843
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>659 726</b>	<b>-220 843</b>



Organisasjonsnr: 871 525 862  
HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN  
TERRASSE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Andre fordringer		210 229	218 715
Sum fordringer		210 229	218 715
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 900 221	3 890 214
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 900 221	3 890 214
Sum omløpsmidler		4 110 450	4 108 929
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 110 450</b>	<b>4 108 929</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		4 731 615	5 391 341
Sum opptjent egenkapital		-4 731 615	-5 391 341



Sum egenkapital	-4 731 615	-5 391 341
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 642 729	9 038 572
Sum annen langsiktig gjeld	8 642 729	9 038 572
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 642 729</b>	<b>9 038 572</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	58 027	56 669
Leverandørgjeld	54 658	302 959
Annen kortsiktig gjeld	86 651	102 070
Sum kortsiktig gjeld	199 336	461 698
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 842 065</b>	<b>9 500 270</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 110 450</b>	<b>4 108 929</b>



Organisasjonsnr: 871 525 862  
HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN  
TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





Til seksjonseierne i  
Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse det kommende året.

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

#### Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten (bakerst) leveres i utfylt stand ved inngangen.



## Innkalling til sameiermøte

---

**Ordinært sameiermøte i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse avholdes  
onsdag 15. juni 2022 kl. 18.00 på Lysejordet skole (Vækerøveien 140), personalrom**

---

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
  - A) Valg av møteleder
  - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
  - C) Valg av referent og minst én seksjonseier som protokollvitne
  - D) Godkjenning av møteinnkallingen
2. ÅRSRAPPORT FOR 2021  
ÅRSREGNSKAP FOR 2021  
Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital  
BUDSJETT FOR 2022
3. GODTGJØRELSE TIL STYRET
4. SAKER TIL BESLUTNING
  1. Årsregnskap og Balanse 2021
  2. Årsrapport 2021
  3. Budsjett 2022
  4. Godtgjørelse til styret
5. VALG AV TILLITSVALGTE
  - A) Valg av styreleder for ett år
  - B) Valg av 3 styremedlemmer for to år
  - C) Valg av 1 varamedlem for ett år
  - D) Valg av valgkomité
6. INNKOMNE FORSLAG
  - A) Forslag fra Jan Hogne Sandven
  - B) Forslag fra Per Morten Alvenes – endring av vedtekter
  - C) Forslag fra Ellen Eik
  - D) Forslag fra Gunnar Aasen
  - E) Forslag fra Mona Myrmo
  - F) Forslag fra Else-Marie Merckoll m.fl

Oslo, 3. juni 2022

**Styret i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse**

Lise Siverts Rune Klemetsen Øistein Grevskott Larsen Sturla Strandly



## INNHOLDSFORTEGNELSE

<b>1</b>	KONSTITUERING.....	5
<b>2</b>	ÅRSRAPPORT 2021.....	6
2.1	TILLITSVALGTE.....	6
2.2	GENERELLE OPPLYSNINGER OM HUSEIERFORENINGE ØVRE ULLERN TERRASSE.....	6
2.3	STYRETS ARBEID.....	8
2.3.1	VAKTMESTERTJENESTEN.....	8
2.3.2	BLOKKANSVARLIG OG KOMMUNIKASJON;.....	9
2.3.3	VANN I KJELLERROM;.....	9
2.4	PROSJEKTER.....	9
2.4.1	TOMTEFESTESAKEN;.....	9
2.4.2	TERRASSER.....	10
2.4.3	LANGSIKTIG VEDLIKEHOLD/ FINANSIERING;.....	10
2.4.4	OPPRYDDING I KJELLERBODER;.....	10
2.5	ÅRSREGNSKAPET FOR 2021.....	11
2.6	BUDSJETT FOR 2021.....	12
2.7	REVISJONSBERETNING.....	14
<b>3</b>	GODTGJØRELSE TIL STYRET.....	27
<b>4</b>	SAKER TIL BESLUTNING.....	27
<b>5</b>	VALG AV TILLITSVALGTE.....	28
<b>6</b>	INNKOMNE FORSLAG.....	30
6.1	EIERBRØK.....	30
6.2	TIDSPUNKT FOR ÅRSMØTE.....	30
6.3	ENDRING AV VEDTEKTER.....	30
6.4	OPPGRADERING AV REKKVERK.....	33
6.5	FJERNING AV MOSE I TRAPPER.....	33
6.6	PEIS/VIFTESYSTEMET.....	33
6.7	VARMEKABLER.....	34
6.8	TRINNVIS OPPSTART AV TERRASSEPROSJEKTET.....	34
<b>7</b>	ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET.....	36
7.1	STYRETS ARBEID.....	36
7.2	ARBEIDER BETALT AV SAMEIET.....	36
7.3	VAKTMESTER.....	36



7.4	HUSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT .....	36
7.5	LEKKASJER.....	36
7.6	SØPPELHÅNDBTERING, PAPIR, HAGEAVFALL OG CONTAINER.....	37
7.7	VENTILASJON .....	37
7.8	Kabel-TV.....	37
7.9	BEBOERLISTE .....	37
7.10	OMBYGGING/ UTVIDELSE AV LEILIGHET .....	38
7.11	PARKERING OG HENGERE .....	38
7.12	FORSIKRING .....	38
7.13	BRANNSIKRINGSUTSTYR .....	38
7.14	HMS – HELSE, MILJØ OG SIKKERHET .....	39
7.15	AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT.....	39
7.16	ENERGIMERKING .....	39
7.17	STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING .....	39
7.18	VIKTIGE NAVN OG NUMMER.....	40
<b>8</b>	<b>VEDLEGG .....</b>	<b>41</b>
	BILAG TIL SAK 6.8 .....	42
	VEDTEKTER.....	90
	HUSORDENSREGLER.....	99
	VAKTMESTERINSTRUKS.....	102
	DELINGSBRØK FOR FELLESGIFTER .....	105
<b>9</b>	<b>REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE .....</b>	<b>107</b>
	FULLMAKT .....	108



## 1 KONSTITUERING

---

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst én seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen



## 2 ÅRSRAPPORT 2021

---

### 2.1 TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har Huseierforeningens tillitsvalgte vært følgende:

Leder (til nov 2021)	Ola Bøsterud	Øvre Ullern Terrasse 42	2021 – 2022
Leder (fra nov 2021)	Lise Siverts	Øvre Ullern Terrasse 88	2021 - 2022
Styremedlem	Lise Siverts	Øvre Ullern Terrasse 88	2021 – 2023
Styremedlem	Rune Klemetsen	Øvre Ullern Terrasse 58	2020 – 2022
Styremedlem	Sturla Strandly	Øvre Ullern Terrasse 26	2021 – 2023
Styremedlem	Øistein Grevskott Larsen	Øvre Ullern Terrasse 39	2020 – 2022
Varamedlem	Kari Maartmann	Øvre Ullern Terrasse 49	2021 - 2022
Varamedlem	Erik Fjeld Hansen	Øvre Ullern Terrasse 64	2021 – 2022

Valgkomiteen har bestått av:

Ingunn Tidemann	Øvre Ullern Terrasse 58	2021– 2022
Ida Melbye-Larsen	Øvre Ullern Terrasse 39	2021 – 2022

### 2.2 GENERELLE OPPLYSNINGER OM HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN TERRASSE

Sameiet består av 55 seksjoner, hvorav en vaktmesterleilighet som for tiden er utleid.

Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 871525862, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresser:

Øvre Ullern Terrasse 26, 28, 32, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 84, 86, 88, 90

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



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

Med eierseksjon forstås sameieandel i 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er EY.



## 2.3 STYRETS ARBEID

Styret har lagt mye arbeid i forberedelser til et prosjekt for renovering av terrassene. Styret la frem forslag til et omfattende rehabiliteringsprosjekt for ekstraordinær generalforsamling i mai 2022. Forslaget ble stemt ned.

Videre er det brukt mye tid på å følge opp byggesøknader i forbindelse med søknadspliktige tiltak i leilighetene, og å rådgi nye huseiere som har kommet inn i de regler som gjelder i sameiet.

Forhandlinger rundt et eventuelt utkjøp av tomten ble gjenopptatt i 2020, men er nå stilt på hold, i påvente av avgjørelse i menneskerettighetsdomstolen i Strasbourg.

I påvente av beslutning om gjennomføring av terrasseprosjektet hadde styret ikke foreslått å øke husleien i budsjettet for 2022. Styret mener at det nå kan være hensiktsmessig å øke husleien betydelig, for å sette foreningen bedre i stand til å påta seg de vedlikeholdsforpliktelsene som vil komme fremover.

### 2.3.1 VAKTMESTERTJENESTEN

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

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

Styret har også i 2021 lagt stor vekt på et aktivt forhold til vaktmestertjenesten. Vi har et komplekst fellesanlegg, særlig av teknisk art (VVS og Elektro) som krever reparasjoner og fornyelser. Særlig viktig har det vært å ha en vaktmester som kjenner våre tekniske anlegg godt, er tilgjengelig, og som kan avhjelpe akutte mangler når de inntreffer.

Huseierforeningen har serviceavtaler med:

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

Styret har også inngått en egen avtale med Selvaag Prosjekt knyttet til utvikling av prosjekt for rehabilitering av terrassene. Avtalen er delt i flere faser, og det er nå bare prosjektutviklingsfasen som kommer til utførelse.



## 2.3.2 BLOKKANSVARLIG OG KOMMUNIKASJON;

Styret har fortsatt med en kontaktperson i hver blokk. Kontaktpersonene tar imot henvendelser som gjelder vårt regelverk og drift. Viktige saker blir tatt opp med styret. Huseiere kan sende forespørsler til styret om saker de ønsker behandlet. Styret har i 2021 startet med å bruke OBOS sin informasjonsløsning VIBBO for å holde huseierene mer oppdaterte på hva som skjer i sameiet.

## 2.3.3 VANN I KJELLERROM;

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

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

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

## 2.4 PROSJEKTER

### 2.4.1 TOMTEFESTESAKEN;

Høyesterett avsa den 25. juni 2019 dom i ankesak anlagt av Mallin Eiendom AS og Stiftelsen Karibu mot Huseierforeningen. Høyesterett gav Huseierforeningen medhold, og forkastet anken.

Rettsrunden som startet sent i 2016 i tingretten var dermed endelig over, og foreningen ble også i denne runden tilkjent dekning av saksomkostninger.

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

Stiftelsen Karibu har valgt å klage til Den Europeiske menneskerettighetsdomstolen i Strasbourg, og deres klage slapp inn høsten 2020. Etter dette har de vært lite villige til å diskutere en mulig frivillig løsning i påvente av dom i Strasbourg. Styret er rådet til å vente resultatet i Strasbourg,



men Huseierforeningens advokater har sørget for at vårt innløsningkrav holdes aktivt i påvente av utfallet i Strasbourg.

## 2.4.2 TERRASSER

Styret har i år fått utviklet et ferdig prosjektforslag for rehabilitering av alle terrasser, etter at fuktmålinger både i 2015 og 2017 viste at det var et behov for utbedring av nesten alle terrasser som ble undersøkt.

Det har også i år oppstått flere lekkasjer fra terrasser og ned i boligen nedenfor.

Forsikringsselskapet har så langt dekket følgeskader i alle disse tilfellene, men vi må selv dekke og gjøre nødvendige tiltak for utbedringer av årsakene til lekkasjene.

Styret mener fortsatt at det er helt nødvendig å gjennomføre rehabilitering av alle terrasser, av det omfang som er beskrevet i det prosjekt som ble stemt ned. Styret er sterkt bekymret for fremtidige kostnader forbundet med vedlikehold av terrassene.

## 2.4.3 LANGSIKTIG VEDLIKEHOLD/ FINANSIERING;

Det bør forventes et økt løpende vedlikehold og en varig oppgradering av tekniske anlegg og bygningskropp og tak fremover.

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

Ytterligere lånefinansiering kan bli nødvendig ifm terrasse-prosjektet og eventuell innløsning av festetomten. Da bankene har en grense på kr 500 000 pr boenhet ved lån til sameier, må det påregnes at det også fremover må hentes inn kontantinbetalinger fra huseierne.

## 2.4.4 OPPRYDDING I KJELLERBODER;

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

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

I noen av blokkene har enkelte huseiere egne boder med lås, og med dette en eksklusiv tilgang til fellesarealet. Styret har sett nærmere på dette, og vil fremme forslag til løsninger for de som har egne boder i løpet av høsten 2022.

## 2.4.5. BYGGEPROSJEKT I SILURVEIEN

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

Også dette reduserte forslaget har møtt notstand i PBE, og politikerne i Ullern bydel har enstemmig sagt nei til hele prosjektet. Det er således høyst usikkert om det blir realisert.

Styret har forsøkt å påvirke planene, og det ser ut til at man har fått gjennomslag for at den nærmeste planlagte blokken får en plassering som er litt mindre ugunstig for blokk D.

## 2.4.6. INSTALLERING AV VANNMÅLERE

ØUT fikk i løpet av vinteren 2021 installert vannmålere i alle byggene. Disse måler ikke hver enkelts forbruk, men hele blokkens, som videre slås sammen til et samlet forbruk for hele ØUT.

Dette har medført en vesentlig reduksjon av de kommunale avgiftene.

## 2.5 ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

### 2.5.1. KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

### 2.5.2. INNTEKTER

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 155 543 mot kr 4 157 000 budsjettet.

Andre inntekter består av ladestrøm.

### 2.5.3. KOSTNADER

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 285 472 mot kr 3 620 970 budsjettet.



## 2.5.4. RESULTAT

Årets resultat på kr 659 726 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån), på kr 395 843, er ikke tatt hensyn til.

## 2.5.5. SAMEIETS ARBEIDSKAPITAL PR 31.12.2021

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 3 911 114.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2022».

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## 2.6 BUDSJETT FOR 2021

### 2.6.1. KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Budsjettet for 2022 er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet for 2021.

### 2.6.2. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

### 2.6.3. KOMMUNALE AVGIFTER

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 2.6.4. ENERGIKOSTNADER

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.



## 2.6.5. FORSIKRING

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse.

## 2.6.6. LÅN

Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse har lån i Handelsbanken.

Lånet har en flytende rente på 3,95 % med løpetid til 2038.

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

## 2.6.7. FELLESKOSTNADER

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader (husleie) for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- 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 om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 31. Mai 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: W4CZW-MJGJH-XU64-6K86K-ABOZA-DAV06



# PENNEO

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

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

## Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-31 11:52:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W4CZW-MJGJH-XU64-6K86K-ABOZA-DAV06

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN TERRASSE

ORG.NR. 871 525 862, KUNDENR. 1215

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 147 154	4 066 140	4 147 000	4 147 000
Andre inntekter	3	8 389	33 925	10 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 155 543</b>	<b>4 100 065</b>	<b>4 157 000</b>	<b>4 147 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 863	-6 563	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-100 960	-98 305	-101 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-452 909	-514 580	-220 000	-225 000
Drift og vedlikehold	8	-277 281	-746 771	-423 000	-358 000
Forsikringer		-606 966	-562 066	-596 000	-650 000
Kommunale avgifter	9	-435 818	-862 737	-872 900	-533 100
Energi/fyring	10	-388 810	-264 628	-375 000	-495 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 891	-176 885	-184 000	-186 000
Andre driftskostnader	11	-756 104	-760 322	-762 200	-744 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 285 472</b>	<b>-4 072 726</b>	<b>-3 620 970</b>	<b>-3 382 670</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>870 071</b>	<b>27 339</b>	<b>536 030</b>	<b>764 330</b>

**FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:**

Finansinntekter	12	76 341	73 534	750	0
Finanskostnader	13	-286 686	-321 716	-287 000	-273 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-210 345</b>	<b>-248 182</b>	<b>-286 250</b>	<b>-273 000</b>
Ekstraordinære kostnader		0	0	-350 000	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>659 726</b>	<b>-220 843</b>	<b>-100 220</b>	<b>491 330</b>

## Overføringer:

Udekket tap		0	-220 843		
Reduksjon udekket tap		659 726	0		



### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		13 987	15 135
Forskuddsbetalte kostnader		186 242	179 891
Andre kortsiktige fordringer	14	10 000	23 689
Driftskonto OBOS-banken		3 171 215	3 162 784
Sparekonto OBOS-banken		729 006	727 430
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 110 450</b>	<b>4 108 929</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 110 450</b>	<b>4 108 929</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-4 731 615	-5 391 341
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 731 615</b>	<b>-5 391 341</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 642 729	9 038 572
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 642 729</b>	<b>9 038 572</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 453	76 940
Leverandørgjeld		54 658	302 959
Påløpte renter		25 717	24 585



Påløpte avdrag		32 310	32 084
Annen kortsiktig gjeld	17	9 198	25 130
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>199 336</b>	<b>461 698</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 110 450</b>	<b>4 108 929</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.05.2022

Styret i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

Lise Beate Siverts/s/ Rune Klemetsen/s/ Øistein Grevskott Larsen/s/ Sturla Strandly/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter optjeningsprinsippet.

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

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



## FORDRINGER

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

## SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 217 080
Lån	752 124
Husleie ØUT 53	177 950
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 147 154</b>

---

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Ladestrøm 2021	8 389
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>8 389</b>

---

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 995, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 863.

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

Juridisk bistand	-355 469
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 316
Andre konsulentonorarer Norwegian Engineers and Architects AS	-87 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-452 909</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-116 066
Drift/vedlikehold VVS	-16 686
Drift/vedlikehold elektro	-15 786
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 049
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 170
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 831
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 495
Kostnader leiligheter, lokaler	-9 198
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-277 281</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-298 027
Feieavgift	-1 069
Renovasjonsavgift	-191 240
Avregning vann- og avløpsavgift 2020	54 517
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-435 818</b>

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

Elektrisk energi	-364 361
Andre fyringskostnader	-24 449
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-388 810</b>

**NOTE: 11**



### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 500
Container	-25 166
Lyspærer og sikringer	-863
Vaktmestertjenester	-683 273
Andre fremmede tjenester	-13 228
Trykksaker	-10 710
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 995
Andre kontorkostnader	-1 599
Porto	-4 499
Bank- og kortgebyr	-3 122
Velferdskostnader	-2 150
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-756 104</b>

### NOTE: 12

#### FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 576
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 600
Kundeutbytte fra Gjensidige	73 015
Andre renteinntekter	150
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>76 341</b>

### NOTE: 13

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-286 686
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-286 686</b>

### NOTE: 14

#### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER



Avsatt egenandel som gjelder skadesak 2021, betalt i 2022	10 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 000</b>

## NOTE: 15

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

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

## NOTE: 16

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	961 428	
Nedbetalt i år	395 843	
		-8 642 729
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-8 642 729</b>



**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt utlegg for røykutslag fra peis -9 198

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -9 198**

---



## 3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

---

Forslag til styregodtgjørelse er, som for 2021, kr. 70 000, som styret selv fordeler innad i styret.

## 4 SAKER TIL BESLUTNING

---

1. Årsregnskap og Balanse 2021	Styrets forslag til vedtak:	Godkjent
2. Årsrapport 2021	Styrets forslag til vedtak:	Godkjent
3. Budsjett 2022	Styrets forslag til vedtak:	Forslag godkjent
4. Godtgjørelse til styret	Styrets forslag til vedtak:	Forslag godkjent



## 5 VALG AV TILLITSVALGTE

---

### VALGKOMITEENS INNSTILLING:

Valgkomiteen har hatt en utfordrende oppgave fordi terrasse-saken også har preget valg-komiteens arbeid. For 2022 ser vi at kontinuitet i de store sakene vi nå holder på med er svært viktig. Samtidig har vi opplevd at flere styremedlemmer ikke tar gjenvalg på grunn av sakens stilling. Valgkomiteen foreslår derfor følgende sammensetning av styret:

#### A. Som styreleder for ett år (2022 – 2023) foreslås:

Lise Siverts                      Øvre Ullern Terrasse 88

Lise har fungert som styreleder etter at Ola Bøsterud flyttet og gikk ut av styret i slutten av oktober 2021.

#### B. Som styremedlemmer for 2 år (2022 – 2024) foreslås:

Håvard Brekke Bell    Øvre Ullern Terrasse 34

Gunnar Hauland            Øvre Ullern Terrasse 54

Hedda Heyerdahl        Øvre Ullern Terrasse 38

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lise Siverts                      Øvre Ullern Terrasse 88

Uttredende styremedlemmer:

Øistein G. Larsen og Rune Klemetsen var valgt til 2022, og tar ikke gjenvalg.

Sturla Strandly var valgt til 2023, men har informert om at han trekker seg fra styret.

#### C. Som varamedlem for ett år foreslås:

Rune Klemetsen            Øvre Ullern Terrasse 58



Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

Uttredende varamedlemmer:

Kari Maartmann Moe og Erik Fjeld-Hansen har begge informert om at de ikke tar gjenvalg.

I valgkomiteen for Huseierf.Øvre Ullern Terrasse

Ida Melbye-Larsen

Ingunn Tidemann

D. Som valgkomité for ett år foreslås:

Øistein G. Larsen      Øvre Ullern Terrasse 39

Rune Klemetsen      Øvre Ullern Terrasse 58



## 6 INNKOMNE FORSLAG

---

### 6.1 EIERBRØK

#### **Forslagstiller: Jan Hogne Sandven**

Vi står foran store utgifter i forb. med terrasseutbedringen. Utgiftene fordeles etter eierbrøk og forskjell i utgift pr. leilighet kan variere med opptil en halv million og mer. Boareal/ p-rom har aldri vært justert til tross for store ombygninger og utvidelser i mange leiligheter med store kjellerarealer. Det er bygget hybler som leies ut, flere ekstra bad etc. Forhold som influerer på vannforbruk, avløp, parkering osv. Den ujusterte eierbrøken har allerede i mange år vært urimelig i forhold til fellesutgiftene, men blir spesielt urimelig i den situasjonen vi nå står oppe i. Det kan være noe juss som skal utredes her ( jfr. juridisk betenkning fra Huseiernes Landsforbund som styret har fått tilsendt fra Per Morten Alvenes), men jeg synes sunn fornuft og anstendighet tilsier at det bør gjøres noe med dette.

#### **Styrets innstilling:**

Advokat Jan-Erik Nielsen har tidligere redegjort for at endring i eierbrøk vil kreve oppslutning fra alle seksjonseiere. Styret regner det som usannsynlig at et forslag om endret eierbrøk vil få oppslutning fra alle som blir berørt. Styret vil derfor ikke anbefale at det iverksettes arbeid knyttet til endring av eierbrøk.

### 6.2 TIDSPUNKT FOR ÅRSMØTE

#### **Forslagstiller: Jan Hogne Sandven**

Årsmøtet er i år lagt til juni måned. Jeg kjenner ikke grunnene til dette, men foreslår at møtet tar en diskusjon på hvilket tidspunkt som måtte passe de fleste best. Tradisjonelt har møtet vært på våren.

#### **Styrets innstilling:**

Styret ser gjerne at det diskuteres hvilket tidspunkt som kan passe best for årsmøte. Styret mener at det fra tid til annen kan være konkrete forhold som tilsier at man likevel avviker fra «vanlig» årsmøtetidspunkt.

### 6.3 ENDRING AV VEDTEKTER

#### **Forslagstiller: Per Morten Alvenes**

Forslag: Se vedlegg.



Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

**Styrets innstilling:**

Forslagets første del, om at kostnader for utbedring av terrasser skal fordeles ihht størrelse på terrassene innebærer et forslag om å endre vedtektsfestet fordelingsnøkkel for et konkret prosjekt. Endring av vedtektsfestet fordelingsnøkkel krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere som blir berørt. Styret vil ikke anbefale forslaget.

Forslagets andre del, om å etablere et register over skader, virker fornuftig. Styret mener at det ikke virker hensiktsmessig å vedtektsfeste et slikt register, og anbefaler at det gjøres et ordinært vedtal om etablering av register.



Forslag til endring av vedtekter

Forslagsstiller: Per Morten Alvenes

**Ansvarsforhold vedrørende terrassene i sameiet.**

Vedlikehold relatert til fellesutgifter skal dekkes etter terrassenes størrelse i kvadratmeter, slik det var i 1999.

Det etableres et skaderegister for oppfølging av de skader som oppstår på terrassene. Et skaderegister som innhenter følgende forhold.

- 1) Tidspunkt
- 2) Omfang
- 3) Årsak
- 4) Taksering
- 5) Kostnadsfordeling, forsikringutbetaling og egenandel
- 6) Utbedringsalternativer
- 7) Valg av løsning

Dette vil over tid gi verdifull informasjon om hvordan skader kan unngås, og hva som er grunnleggende reelle behov for vedlikehold.



## 6.4 OPPGRADERING AV REKKVERK

**Forslagstiller: Ellen Eik**

Rekkverkene ved samtlige trappeløp bør oppgraderes.

På grunn av en for lite grundig jobb forrige gang, har malingen/toppdekket flasket av.

Dette ser ikke representativt ut, så jeg håper det blir gjennomslag for at det blir en post på budsjettet.

Min nabo og jeg har snakket om at dette alternativt bør kunne gjøres ved en dugnadsinnsats.

De har selv utbedret den delen av rekkverket som er nærmest deres egen inngang, så de har 'oppskriften' på hvordan dette kan gjøres.

**Styrets innstilling:**

Styret foreslår at styret får i oppgave å vurdere tidspunkt og metode for oppgradering av rekkverk ved trappeløp.

## 6.5 FJERNING AV MOSE I TRAPPER

**Forslagsstiller: Ellen Eik**

Trapper - fjerning av mose

Jeg ønsker i tillegg å kommentere det faktum at trappene som sådan, spesielt i nedre del av vårt kompleks – 'traséen' til banen mellom D & E-blokkene alltid ser 'fussete' ut.

Ingen beboere tar tydeligvis ansvar for å feie/rengjøre eks.vis nå etter trefelling. Generelt bør det etter min mening, gå ut en klar oppfordring fra Styret om at ALLE må sørge for at oppgangene våre til enhver tid ser skikkelige ut.

**Styrets innstilling:**

Styret er enige i oppfordringen. Dersom det er behov for profesjonell bistand for å få fjernet mose, vil Styret ta dette opp med vaktmester.

## 6.6 PEIS/VIFTESYSTEMET

**Forslagsstiller: Gunnar Aasen**

Hei, viser til innkalling for årsmøtet 2021 under p. 6.4 Vedlikeholdssaker der styret vedtok å be om kontroll og tilsyn fra feiervesenet i Oslo kommune. Da vi og andre fortsatt har problemer med peisavtrekk er det ønskelig med en orientering, enten skriftlig i innkalling eller på årsmøtet, om hva styret har foretatt seg evt planlagt i saken.

**Styrets innstilling:** Styret vil redegjøre for hva som er gjort i saken på årsmøtet.



## 6.7 VARMEKABLER

**Forslagsstiller: Mona Myrmo**

Det er leiligheter som ikke har varme i bakken ned til leilighetene i sameiet. Det er livsfarlig å gå ned denne veien når det er glatt, og forstår det som at det ikke er lagt varmekabler der da dette tilhører kommunen. Det vil være fullt mulig å legge kabler, samt ny sti ned til de leilighetene som i dag ikke har dette.

Jeg håper det kan stemmes for at dette blir lagt opp. Det finnes urettmessig at vi som ikke har varme i bakken, skal betale for andres sikkerhet, om ikke dette skal gjelde alle.

Forslag:

Det legges varmekabler, samt ny sti, ned til de leilighetene som ikke har det.

Alternativt at det legges trapper via øvre leilighet(for meg, via 75)

**Styrets innstilling:**

Det er allerede vedtatt at det skal legges varmekabler i større deler av området, og dette arbeidet planlegges startet opp raskt. Styret vil i denne forbindelse også se på mulighetene ved inngangene til blokk F. Det anbefales at rekkefølge på tiltak avgjøres av styret.

## 6.8 TRINNVIS OPPSTART AV TERRASSEPROSJEKTET

**Forslagsstillere: Else-Marie Merckoll, Yngve Tvedt, Kristina Morken, Inger Kr Lindseth og Knut Lind**

Forslag: Se vedlegg

**Styrets innstilling:** Styret vil gi sin innstilling i årsmøtet.



## **Forslag til behandling på årsmøte 2022 i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse**

Selvaag Prosjekt AS har utarbeidet et forslag til rehabilitering av terrasser, blomsterkasser og betongskader mm på østsiden. Forslaget er behandlet i orienteringsmøte den 22. mars 2022 og i ekstraordinært årsmøte 9. mai 2022.

Undertegnede har stor forståelse for at sameierne i ØUT er skeptiske til å gjennomføre et prosjekt der alle terrasser og blomsterkasser legges om uten at vi vet om den foreslåtte løsningen vil fungere etter intensjonene.

Det synes imidlertid å være stor enighet om at det er nødvendig å foreta en større rehabilitering av eiendomsmassen. Det vises bla til rapporter utarbeidet av Selvaag Prosjekt AS i 2015 og 2017. Rapportene er tidligere fremlagt av styret, men deler av rapportene vedlegges for ordens skyld på nytt.

Bilag 1: Skaderapport for å avdekke fukt i 2015

Bilag 2: Rapport etter befaringer i 2017

Styret har også innhentet rapporter fra SINTEF og Norconsult som støtter de vurderinger som er gjort av Selvaag Prosjekt AS.

Bilag 3: Rapport datert 12.10.2016 SINTEF Byggforsk vurdering av utbedringsløsninger på terrasser

Bilag 4: Rapport datert 20.04.2020 Norconsult Forslag til utbedringsstrategi

Det foreslås derfor at styret, i første omgang, skal få fullmakt til å forhandle og inngå avtale med Selvaag Prosjekt AS om å gjennomføre det foreslåtte prosjektet for alle leiligheter i C- blokken, da det kostnadmessig synes å være mest gunstig å ta alle terrassene i en blokk samtidig. Byggearbeidene skal igangsettes så snart det er tilrådelig.

Etter det opplyste har Huseierforeningen mulighet til å finansiere rehabilitering av en blokk innenfor eksisterende låneramme, slik at det ikke vil bli nødvendig med innkalling av kontant beløp fra sameierne.

### **Forslag til vedtak:**

*Styret i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse gis fullmakt til å forhandle og inngå avtale med Selvaag Prosjekt AS om å gjennomføre det foreslåtte rehabiliteringsprosjektet for alle leiligheter i C-blokken som et pilotprosjekt.*



## 7 ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

---

### 7.1 STYRETS ARBEID

Styret møtes normalt annenhver måned, men de siste årene har det vært avholdt møter nesten månedlig. Huseiersaker behandles fortløpende og en del saker behandles på mail. Større saker må behandles på styremøte. Styret har ingen kontortid, og alt styrearbeidet i huseierforeningen er basert på frivillighet og verv. Styrets medlemmer treffes best på Vibbo eller på mail. Styret setter pris på god beskrivelse av hva henvendelsen gjelder.

Retningslinjer for styrearbeid er nedfelt i våre vedtekter.

### 7.2 ARBEIDER BETALT AV SAMEIET

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

### 7.3 VAKTMESTER

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

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

### 7.4 HUSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

### 7.5 LEKKASJER

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

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



## 7.6 SØPPELHÅNDTERING, PAPIR, HAGEAVFALL OG CONTAINER

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

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

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

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

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

## 7.7 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 uttrekk. Spesielt blokk B og C har rapportert om utfordringer. Dette jobber styret med sammen med vaktmester og nytt ventilasjonsselskap.

## 7.8 Kabel-TV

Get er huseierforeningens leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Get sin kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

## 7.9 BEBOERLISTE

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



## 7.10 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 det nødvendig for styret gjennom sin praksis å bidra til å unngå at fremtidige ombygginger skal medføre at svakheter i konstruksjonene skal oppstå. Styret fører en restriktiv praksis og etterspør godkjenning fra Oslo PBE før behandling i styret.

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

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

## 7.11 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.

## 7.12 FORSIKRING

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 63454893. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](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 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.

## 7.13 BRANNSIKRINGSUTSTYR

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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



## 7.14 HMS – HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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. 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.

## 7.15 AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

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

## 7.16 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.

## 7.17 STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2018 - 2018	Rørfornyning	Styret engasjerte, etter vedtak på årsmøtet i 2018, selskapet Proline til å gjennomføre rørfornyning i alle blokkene med selskapet Øivind Moen som teknisk konsulent.
2018 - 2018	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 Huseierene valgt enten å sikre seg grunnpakke eller også å investere i ladepunkt. Huseierforeningen har også på dette prosjektet fått støtte til infrastruktur



Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

		<p>fra Oslo Kommune, i alt 54 775 kroner, i tråd med det som var forventet i prosjektet.</p> <p>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 utfra egen bolig.</p> <p>På nedre nivå vurderes muligheter for strømtilførsel for å kunne tilby lading i carportene, sannsynligvis gjennom kapasitet fra blokkens egen strømtilførsel.</p>
2017 - 2017	El- og hybrid bil lading - øvre nivå	<p>På øvre nivå, ble prosjektet med lading ferdigstilt i oktober, og i alt 19 av 20 garasjeiere har blitt med på grunninvesteringene også vel halvparten allerede installert ladestasjon.</p> <p>Garasjeeierene har selv tatt hele kostnaden med installasjonen av strøm til øvre garasje og stå for all fremtidig vedlikehold, etter modell av hva som også er tilfelle med de automatiske garasjeportene i dag.</p>
2010 - 2011	Smøremembraner på sydterrassene	

## 7.18 VIKTIGE NAVN OG NUMMER

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



## 8 VEDLEGG

---

- Bilag til innkommet forslag 6.8
- Gjeldende vedtekter
- Husordensregler
- Delingsbrøk for fellesutgifter



**SELVAAG****FORORD**

Selvaag Prosjekt AS har fått i oppdrag fra Huseierforeningen ØUT med å foreta fuktmålinger i utvalgte leiligheter. Samt kontrollere overgang mellom eksisterende sluk og membran, gjennomføringer av rekkverksstolper og membran på terrasser, og overgangen mellom belegg og membran på terrassene.

Huseierforeningen har de siste 2 årene fått melding om vannlekkasjer fra 3 ulike leiligheter med 3 ulike årsaker. Det antas at lekkasjene i hovedsak skyldes utettheter ved innstøpte og gjennomgående takvannsnedløp, lekkasjevann fra fjell i bakkant av leilighet. Det er også meldt inn en lekkasje ved en rekkverksstolpe på en terrasse, som har gitt fukt i stuetak i underliggende leilighet (i nr. 51).

**1.0 OBSERVASJONER PÅ STEDET**

Følgende forhold ble registrert på befaring, den 18. februar 2015:

1. Leilighet 30 - Målt fukt 50 cm ned på vegg bak lyskasse.
2. Leilighet 36 - Målt noe fukt i innervegg.
3. Leilighet 38 - Målt fukt i yttervegg sør, i yttervegg nord og i innervegg med innstøpte nedløp. Det ble i tillegg registrert flere gamle fuktskader.
4. Leilighet 39 - Målt fukt i himling. Mulig lekkasje ved blomsterkasse fra overliggende terrasse.
5. Leilighet 40 - Målt fukt i vegg med nedløp, grunnet sluk i leilighet 42.
6. Leilighet 41 - Målt fukt i vegg med nedløp.
7. Leilighet 43 - Registrert en tidligere fuktskade.
8. Leilighet 44 - Målt fukt i vegg med nedløp. Det ble også registrert riss i terrassehimling.
9. Leilighet 45 - Registrert fuktskade etter tidligere fukt mellom himling/vegg. Riss i himling over skyvedør og spisestue. Målt fukt mellom himling/vegg i hjørnet på soverom.
10. Leilighet 47 - Målt fukt i vegg med nedløp og himling i stue.
11. Leilighet 48 - Registrert flere gamle fuktskader. Det ble målt fukt i overgang himling/vegg i hjørnet mot nord.
12. Leilighet 49 - Målt noe fukt i vegg. Observert gammel fuktskade i himling i stue.
13. Leilighet 51 - Målt fukt i himling over skyvedør.
14. Leilighet 52 - Observert riss i himling pga tidligere fuktskade.
15. Leilighet 57 - Avleiringer i sluk.
16. Leilighet 59 - Målt fukt ved yttervegg.
17. Leilighet 61 - Spor etter gammel fuktskade.
18. Leilighet 75 - Målt noe fukt i vegg.
19. Leilighet 76 - Observert synlige skruer i himling, kan være pga fukt. Målt fukt rundt innkassing i taket.
20. Leilighet 78 - Sluk er fylt med fugemasse. Registrert riss i himling ved skyvedør.
21. Leilighet 80 - Riss i himling ved skyvedør.
22. Leilighet 82 - Riss i himling ved skyvedør.
23. Leilighet 86 - Riss i himling ved skyvedør.

Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse



## SELVAAG

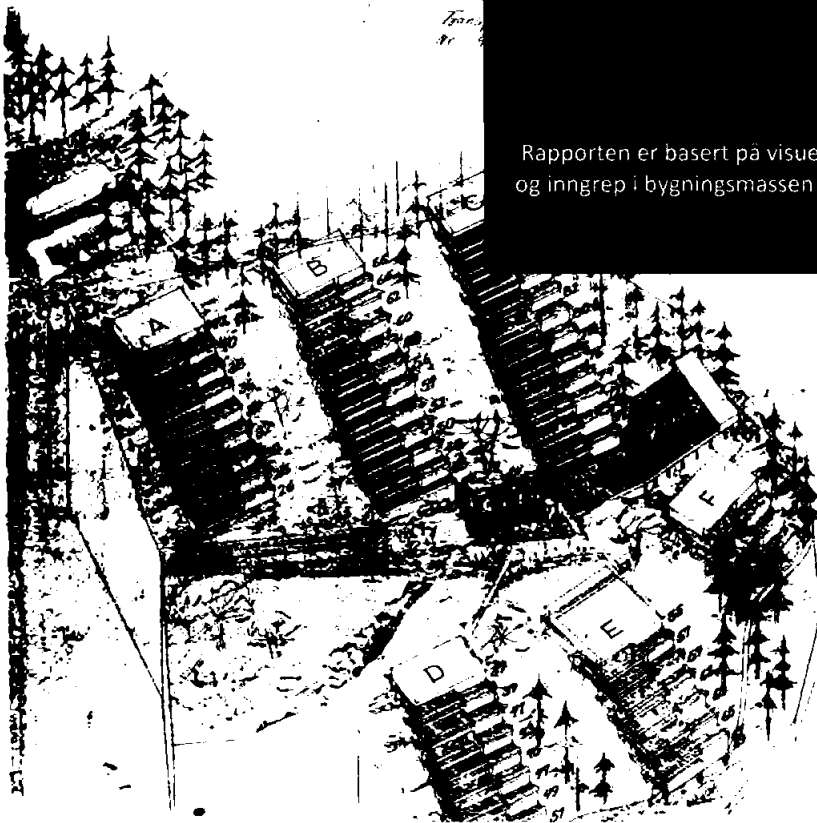
Følgende forhold ble registrert på befaring, den 24. mars 2015:

1. Leilighet 38 Rode - Sprekk i overgang mellom epoxy og folie på sydvendt balkong. Forholdet kan gi lekkasje i underliggende leilighet ved stuevindu. Nabo var ikke hjemme.
2. Leilighet 46 Broch - Observert gamle fuktskader på vegg med innstøpte nedløp. I denne leiligheten går det 3 innstøpte takvannsnedløp fra 3 ulike terrasser. Det ble målt fukt i tak i spisestue, ved vegg med nedløp. Bevegelsesfuge på sydvendt balkong var slisset opp, men ikke fuget.
3. Leilighet 49 Styren – Målt fukt på innervegg ved alle 3 innstøpte nedløpsrør. Her er det utført diverse reparasjoner ved terrasseluket og det er lagt nytt tremmegulv på terrassen. Styret har foreslått å bruke denne terrassen som en pilot for en komplett rehabilitering av terrassen.
4. Leilighet 51 (Uriely) – Målt og synlig fukt i stuetak, lokalisert under rekkverksstolpe på overliggende terrasse. Ved større nedbørsmengder drypper det vann fra taket. Det ble også målt fukt på innervegg ved nedløpsrør. Leiligheten har vært pusset opp flere ganger pga fuktskader.
5. Leilighet 67 Mathisen – Målt og synlige fuktskader i taket ved yttervegg mot sydvendt balkong samt ved vegg med nedløpsrør. Fukt i gulv på vaskerom og i blindkjeller pga overvann fra fjellet ved store nedbørsmengder.

### 2.0 KONSTRUKSJON

1. De seks terrasseblokkene ble oppført i 1963/64 av Selvaagbygg. De store terrasserte boligblokkene er oppført i slakkarmert plaststøpt betong, både i bæresystem og etasjeskillere. Den øverste leiligheten i hver blokk er bygd med et oppforet tretak med innvendige taknedløp.
2. Hovedterrasser er støpt med fall mot innvendig nedløp og sluk. Biterrasser mot syd har avrenning mot vannrenne og sluk. Hovedterrassen er bygd opp med et Sicoralbelegg, 6 cm EPS isolasjon, asfaltbelegg av typen Aqvarite (terrass membran) og filtduk. Over beskyttelsesduken ble det lagt betongheller som hviler på gummiklosser.
3. Et støpejernsluk er innstøpt i terrassedekket som videre er koblet på et plastrør av typen Aca Therm (Torhaug). Det antas at plastrøret er ført helt ned til bunnledninger av typen soilrør. I nyere tid har Nordberg VVS lagt om 5-6 takvannsnedløp med rør i rør system.
4. I 1980-årene oppstod det lekkasjer fra noen av terrassene ned til underliggende leiligheter. Huseierforeningen valgte individuelle løsninger tilpasset årsakene på de forskjellige terrassene. Tiltak som ble gjort var; ny membran i de blomsterkassene som hadde svakheter, smøremembran langs ytterkantene av eksisterende membran mot flammevernet, og hull etter spiker/skruer i membran ble tettet.
5. I 2000 la Protan nye pvc membraner og monterte nye innstikkssluk på samtlige terrasser. Det ble lagt en beskyttelsesduk over pvc folien. I 2010-2012 ble det lagt ny epoxy smøremembran på alle sydvendte biterrasser.

Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse



Rapporten er basert på visuell befaring  
og inngrep i bygningsmassen

## RAPPORT ETTER BEFARINGER I 2017

Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

**SELVAAG**

PROSJEKT

Ulf Christensen



## Rapport etter befaringer i 2017

<b>RAPPORT ETTER BEFARINGER I 2017 .....</b>	<b>1</b>
<b>1 INNLEDNING.....</b>	<b>3</b>
1.1 BEFARINGER.....	3
1.2 OPPDRAGET .....	3
1.3 TERRASSER OMFATTES AV RAPPORTEN .....	3
1.4 OPPSUMMERING AV TERRASSER.....	5
<b>2 KONKLUSJON – DRØFTING .....</b>	<b>3</b>



## 1 INNLEDNING

### 1.1 BEFARINGER

På oppdrag fra styret i Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse (HØUT), har Selvaag Prosjekt (SP) befart en rekke terrasser vinteren 2017. Terrassene ble vilkårlig valgt for å speile et gjennomsnitt av tilstanden.

### 1.2 OPPDRAGET

På grunnlag av tidligere rapporter konkluderes det med fuktinntrenging i bygningsmassen, målt og påvist fukt i vegger og himlinger i et stort antall leiligheter.

I pilotprosjektet ble isolasjon og membraner skiftet, og det ble avdekket at EPS isolasjonen var våt og dermed er isolasjonsevnen vesentlig svekket slik at det er grunnlag for kondensering ved temperatursvingninger.

Styret besluttet med bakgrunn i dette å undersøke flere terrasser for å registrere tilstanden på membraner, sluk og generell tilstand mm.

Det ble tatt bilder og videoklipp ved sluk / membran / slukmansjeter, før og etter at membranene ble snittet opp, og etter dokumentering ble membranene sveiset igjen.

### 1.3 TERRASSER BESKREVET AV RAPPORTEN

Øvre Ullern Terrasse 28,30, 32, 34, 40, 43, 46, 48, 54, 56, 60, 61, 62, 64, 68, 71, 74 og 86.

### 1.4 KONKLUSJON – DRØFTING

I tabellen i punkt 1.5 vedlegges bemerkninger og billedokumentasjon på de 18 terrassene befart vinteren 2017.

Det ble observert bl.a rifter i membranduker og mangelfulle innfestninger mellom membranen og slukmansjetter. Det er gjennom årene forsøkt reparasjonsarbeider og det er ulike slukløsninger. På enkelte terrasser er det påmontert en plastslange på sluket som er ført ned i overvannsrøret, antakelig for at det er avdekket lekkasjer i opprinnelige overvannsrør som går igjennom skilleveggene i underliggende seksjoner.

Etter oppsnitning av membranene ble det avdekket fukt og vannansamlinger under membranene på samtlige terrasser. Den gamle eksisterende slukpotten er montert 5 cm over betongdekke og ved utett membran vil det bli stående vann i nedsenket dekke som ikke kan avrenne via sluk, men finne alternative føringsveier i bygningskonstruksjonene.

I den kalde årstiden vil vannet fryse og kondensere i underliggende tak, samt føre til nedbrytning av betongkonstruksjonene.

Under pilotprosjektet ble det observert avdekket rift og sprekker i betongdekke, slik at vann fritt kan trenge inn i underliggende tak og konstruksjoner. I overgang slukpotte og rørføring for overvann (i veggene) er det utettheter som medfører ytterligere lekkasjeproblematikk.









## 1.5 OPPSUMMERING OG BILEDDOKUMENTASJON

Adresser	Bemerkning	Bilde	Bilde
Nr 28	<p>Innstikk sluk der nivået ligger ca. 5 cm over betongdekke og er påkoplet forgrening til sluket.</p> <p>Åpnet et ekstra hull et stykke unna sluket, og det var like vått.</p> <p>Våt isolasjon.</p>		
Nr 30	<p>Snittet opp membran duk, registret vann under membranen.</p> <p>Våt isolasjon</p>		
Nr 32	<p>Gammelt sluk der det ble registret sprekk i membranen ved sluket.</p> <p>Vann under membranen.</p> <p>Våt isolasjon.</p>		



**SELVAAG** PROSJEKT






Rapport etter befaringer i 2017 – Huseierforeningen Øvre  
Ullern Terrasse

Adresser	Bemerkning	Bilde	Bilde
Nr 34	Membran løsnet ved sluk. Massivt med vann under membranen. Våt isolasjon.		
Nr 40	Massivt med vann under membranen. Våt isolasjon		
Nr 43	Innstikk sluk der nivået ligger ca. 5 cm over betongdekke. Massivt med vann under membranen. Våt isolasjon.		
Nr 46	Innstikk sluk der nivået ligger ca. 5 cm over betongdekke. Fuktig, våt isolasjon.		



**SELVAAG** PROSJEKT




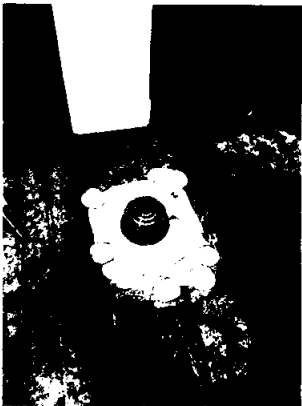
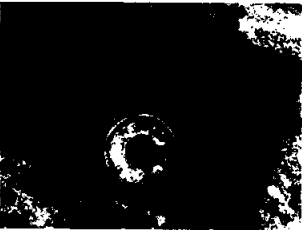
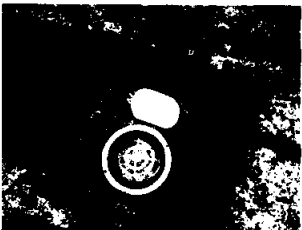
Rapport etter befaringer i 2017 – Huseierforeningen Øvre  
Ullern Terrasse

Adresser	Bemerkning	Bilde	Bilde
Nr 48	Innstikk sluk, der nivået ligger ca. 5 cm over betongdekke.  Membran løsner mot slukring.		
Nr 54	Innstikk sluk, der nivået ligger ca. 5 cm over betongdekke.  Massivt med vann under membranen. Våt isolasjon.		
Nr 56	Rift i membran, reparasjonsarbeider utført  Massivt med vann under membranen. Våt isolasjon.		



**SELVAAG** PROSJEKT








Rapport etter befaringer i 2017 – Huseierforeningen Øvre  
Ullern Terrasse

Adresser	Bemerkning	Bilde	Bilde
Nr 60	Innstikk sluk, der nivået ligger ca. 5 cm over betongdekke.  Massivt med vann under membranen. Våt isolasjon.		
Nr 61	Massivt med vann under membranen. Våt isolasjon  Påført slange i rørføring. Reparasjonsarbeider utført.		
Nr 62	Rift i membran. Massivt med vann under membranen. Våt isolasjon.  Reparasjonsarbeider utført.		



**SELVAAG** PROSJEKT



Rapport etter befaringer i 2017 – Huseierforeningen Øvre  
Ullern Terrasse

Adresser	Bemerkning	Bilde	Bilde
Nr 64	Massivt med vann under membranen. Våt isolasjon.		
Nr 68	Fuktig under membranen. Våt isolasjon.		
Nr 71	Fuktig under membranen. Våt isolasjon		
Nr 74	Massivt med vann under membranen. Våt isolasjon.  Reparasjonsarbeider utført.  Innstikk sluk der nivået ligger ca. 5 cm over betongdekke.		



**SELVAAG** PROSJEKT

Rapport etter befaringer i 2017 – Huseierforeningen Øvre  
Ullern Terrasse

Adresser	Bemerkning	Bilde	Bilde
Nr 86	Massivt med vann under membranen. Våt isolasjon.  Innstikk sluk der nivået ligger ca. 5 cm over betongdekke.		

SBF2016F0415 - Fortrolig

# Rapport

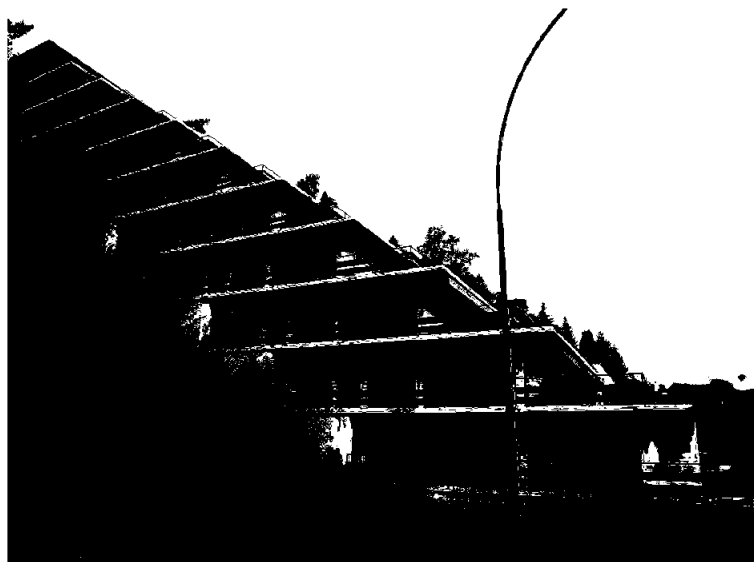
## Vurdering av utbedringsløsninger på terrasser

Øvre Ullern terrasser. Vurdering av løsninger.

### Forfatter

John Einar Thommesen

-



**SINTEF Byggforsk**

Byggeteknikk

2016-10-12



SINTEF Byggforsk  
Postadresse:  
Postboks 124 Blindern  
0314 Oslo

Telefaks: 22659438

Foretaksregister:  
NO 948 007 029 MVA

EMNEORD:  
Skadeundersøkelse  
Byggskade  
Kondens  
Lekkasje  
Boligblokk  
Terrasse  
Yttervegg  
Beslag  
Fuge  
Sluk  
Membran  
Fukt

## Rapport

### Vurdering av utbedringsløsninger på terrasser

Øvre Ullern terrasser. Vurdering av løsninger.

VERSJON	1.0	DATO	2016-10-13
FORFATTER	John Einar Thommesen	OPPDRAKSGIVERS REF.	Jan Hogne
OPPDRAKSGIVER(E)	Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse	ANTALL SIDER OG VEDLEGG:	13+ vedlegg
PROSJEKTNR	102012562-17		

#### SAMMENDRAG

#### Vurdering av utbedringsløsning

Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse eierseksjonssameie har i lengre tid hatt problemer med terrassene, og har fått tilbud om rehabilitering av terrassene. Det var ønske om bistand i å vurdere tilbudene sett i sammenheng med terrassekonstruksjonene.

Basert på befaring, og tilsendt informasjon anbefaler vi følgende:

- Ikke utbedre uten at det allerede har oppstått lekkasjer/fuktproblem eller at det er uakseptabel risiko for lekkasje.
- Kontrollmåle etter fukt på alle terrassene (2-3 punkter). Gjenbruke tørre materialer.
- Kontrollere alle nedløpsrør og forgreninger (rørinspeksjon): Forgreningspunktet er et risikopunkt. Vurder behov for utbedring i hvert enkelt tilfelle.
- Eventuelt gå for en løsning med utvendig nedløp (med varmekabler)
- Løsning lik pilotprosjektet kan benyttes, men vi utelukker ikke alternative løsninger som gir akseptabel sikkerhet mot fremtidige fuktskader. Uansett så vil den sikreste måten renovere være å fjerne "alt" og bygg opp igjen på nytt

UTARBEIDET AV  
John Einar Thommesen

KONTROLLERT AV  
Trond Bøhlerengen

GODKJENT AV  
Monica Nodland Malmedal

RAPPORTNR  
SBF2016F0415

GRADERING  
Fortrolig

SIGNATUR

SIGNATUR

SIGNATUR

GRADERING DENNE SIDE  
Fortrolig



## BILAG/VEDLEGG

Vedlegg 1: Bilder

Vedlegg 2: Oppsummering kunnskap vedrørende terrasser ØUT, datert Oslo feb. 2015

Vedlegg 3: Rapport etter pilotprosjekt, Selvaag prosjekt as, høsten 2015.

Vedlegg 4: Pristilbud (Excel-ark) med alternative utbedringsløsninger

Vedlegg 5: Epost fra Selvaag (Ulf Christensen) med beskrivelse av utbedringsløsninger

Vedlegg 6: Byggetaljer 525.304, Terrasser på etasjeskillere av betong for lett eller moderat trafikk.



## 1 Innledning

Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse eierseksjonssameie har i lengre tid hatt problemer med terrassene. SINTEF Byggforsk har tidligere (1999, 2001, 2002 og 2005) vært involvert i enkeltsaker med skader i forbindelse med terrassene. SINTEF Byggforsk ble den 05.05.2016 kontaktet av styremedlem Jan Hogne. Sameiet har fått tilbud om rehabilitering terrassene og i den forbindelse var det ønske om bistand i å gjøre en byggeteknisk vurdering av tilbudene sett i sammenheng med terrassekonstruksjonene.

## 2 Konstruksjon

Sameiet består av seks terrasseblokker med hovedkonstruksjon i betong. De er oppført i 1963/64.

Terrassen til Jan Hogne (nr. 62) ble befart. Terrassens opprinnelige oppbygging er beskrevet i [vedlegg 2](#), og dels i [vedlegg 3](#) men gjengis kort her:

Hovedterrassen er støpt betong med fall mot sluk og det er innvendig taknedløp. De var opprinnelig bygd opp med "asfaltmasse", 50 mm isopor, "asfaltmasse" og filtduk. Over dukene var det lagt "treheller/tremmer". Terrassen bunnen var formet som et basseng slik at vann skulle renne ned mot sluket. Sluket er innstøpt i terrassedekke og videre koblet til avløpsrør og felles forgreningsrør som antas å være ført ned til bunnledning.

Blomsterkassene er en støpt betongkonstruksjon (kasse) med utløp til terrassene.

Bi-terrassene er epoksybelagt og har avrenning mot renne i terrassen. Pga. varierende utbedringsløsninger på terrassene er det nå noen forskjeller på terrassenes oppbygging.

## 3 Informasjon.

SINTEF Byggforsk har fått tilsendt informasjon om terrassene i [vedlegg 2](#). Nedenfor har vi gjengitt noen detaljer:

- På 1980 tallet ble det oppdaget flere lekkasjer og individuelle reparasjonsløsninger ble utført.
- I 1999 ble det gjennomført fullstendig "rehabilitering" av terrassenemembraner, nytt sluk og innsetting av nye rør i opprinnelig støpte avløpsrør.
- I 2014 ble nye vakumsluk montert.
- Tross alle utbedringen er det fortsatt lekkasjer.

I 2015 ble det gjennomført totalrenovering (pilotprosjekt) av én terrasse der alle materialene er bytte ut og konstruksjonen er bygget opp igjen. Denne løsningen er en av tre mulige, men mest kostbar.

Det er forslått 3 utbedringsløsninger som er beskrevet i [vedlegg 3 og 4](#) :

1. Pilotprosjektet utføres på alle terrassene.
2. Hver terrasse kontrolleres der sjekkpunkter blir:
  - a. Er sluk montert på laveste punkt?
  - b. Er isolasjonen under PVC duken tørr?
  - c. Om disse kriteriene er ok er terrassen ok. Hvis ikke så må terrassen renoveres.
  - d. Terrasse-hellene tas av og lagres for gjenbruk.
  - e. Om den enkelte terrassen har en annen oppbygging enn heller, blir de- og remontering utført etter medgått tid og materiell.
  - f. PVC duken fjernes og underliggende gammel isolasjon lagres for gjenbruk.
  - g. Terrassen bygges opp igjen ved at det legges asfaltduk ned i basseng som forankres med beslag langs murvegg og oppunder panelvegg.



- h. Nytt sluk etableres på laveste nivå på terrassen, isolasjon og heller blir lagt tilbake som før.
  - i. Gulvet på bi-terrassene blir renoveret som pilot prosjektet, men rekkverk og andre bygningsdeler er ikke medtatt.
  - j. Blomsterkassa renoveres ikke.
3. Som pilotprosjektet, men indre murvegg for blomsterkassene blir ikke fjernet, og sluk støpes tett.
- a. Etter at jorda er fjernet fra blomsterkassene lages det 3 stk. ca. 300 mm dype blomsterkasser i blikk (brønner) pr. terrasse som monteres på blomsterkassene toppvegger.
  - b. Det isoleres også under blomsterkassen som på resten av nedsenket del av terrassen. Gulvdekke blir støpt og belagt som i pilot-prosjektet, med i stedet for å bytte sluk og rørfornye nedløpsrøret, fjernes sluket i sin helhet og nedløpet støpes igjen.
  - c. Det etableres nye takrenner på utsiden av terrassedekkene.
  - d. De andre bygningselementene bli skiftet som i pilotprosjektet.

#### 4 Befaring

Tilstede på befaringen den 24. august 2016 var:

Jon Sæther;	Vaktmester, Øvre Ullern Terrasse huseierforening
Jan Hogne;	Beboer og styremedlem, Øvre Ullern Terrasse huseierforening
John Einar Thommesen;	SINTEF Byggforsk
Trond Bøhlerengen;	SINTEF Byggforsk

##### 4.1 Observasjoner

For å få et overblikk over konstruksjonen ble det gjennomført visuell befaring på terrasse i nr. 62 (Jan Hogne sin terrasse). Denne terrassen er delvis bygget inn i glass ([foto 1](#)). Blomsterkassen er laget som et trau med betongvegger rundt hele kanten.

Noen terrasser har betongheller og noen har terrassebord slik som her i nr. 62 ([foto 2](#)). Under terrassebordene ved den bærende skilleveggen i enden av terrassen er det et sluk ([foto 3](#)). I denne vegg er avløpsrørene fra de andre terrassene ført ned. Det er banemembranen som ligger under lekten og terrassebordene, men den er synlig i ytterkant ved rekkverket. Rundt rekkverksstolpene (de runde rørene) er det brukt slangeklemme for å tette og feste membranen ([foto 4](#)). Vegg som bærer terrasse og blomsterkasse er gjennomgående inn i leiligheten, og inni denne er avløpsrøret ført ned ([sirkel, foto 5](#)). Beslag på kanten og inn i blomsterkassen er merket med piler på [foto 5](#). På fremsiden av betongveggen i blomsterkassen er det en overmalt sprekk ([foto 6](#)) og på siden av samme betongvegg er det også en sprekk ([foto 7](#)). Disse sprekke kan observeres på andre terrasser også.

Inni de underliggende leilighetene i taket er det registrert vanninntrenging/fukt, og lekkasje er sammenfallende med plassering til rekkverksstolpen ([foto 8](#)) på terrassen over. Terrassekonstruksjonen er utformet som et stort trau og membranen i trauet er brettet oppover kanten og videre skjøtet i toppen ([foto 9](#)). Bi-terrassen har et topplag med epoksy. Det ser ut til å være utett eller åpent mellom membranen på hoved terrassen og epoksyen på bi-terrassen. Rundt rekkverksstolpene er epoksyen ført opp ([foto 11](#)). Epoksymembranen avsluttes mot et beslag på kanten. ([foto 11](#)). Det er et felt med en renne i betongdekke på terrassen med fall utover som skal sørge for avrenning.



## 5 Vurdering og anbefalinger

### 5.1 Eksisterende terrasseløsningen.

Terrassens svake eller kritiske punkter er diskutert i tidligere rapporter, men vi oppsummer de viktigste punktene under.

- Membranens tetthet
- Gjennomføringer
- Avslutning av membran
- Overgang mellom banemembran og epoksymembran.
- Blomsterkasse løsning.
- Sluk gjennomføring
- Nedløpsrør/forgrening som går inni vegg.

Hovedterrassen er utformet som et lavt basseng, dvs. vann blir liggende på terrassen og kan bare transporteres vekk via sluk. Løsningen er basert på at vann samles og fanges opp av membranen i bunnen, og den må følgelig være vanntrykkstett. I perioder vil terrassen være belastet med vanntrykk, og dette stiller krav til membranens tetthet. De kritiske punktene for en banemembran er gjennomføringer (som f.eks. rekkeverksstolper), sluk, overganger inn mot hjørner og kanter, og overgangen mellom banemembran og påstrykningsmembran av epoksy.

Rekkeverksstolpene er innstøpt i terrassedekke og stikker gjennom membranen. Det har vært problemer med fuktgjennomtrengning rundt spesielt de "midtre stolpene". Hvorfor akkurat denne stolpen er utsatt er usikkert, men det kan ha noe med at i dette punktet ligger midt i spennet og i dekkets lavpunkt. Det er verdt å merke seg at stolpen midt på ikke står direkte over lekkasjepunktet inni leiligheten. Dersom vann trenger inn under membraner vil det renne mot laveste punkt og eventuelt finne veien ned i dekket via riss og sprekker. Riss finner man ofte midt på dekket og derfor blir dette området trolig først oppfuktet og skadet. Vannet kan også altså komme fra andre utettheter enn rundt foringen til denne stolpen, men ender opp midt på.

Vi kunne ikke registrere synlige svakheter i forbindelse med gjennomføringer, overganger og avslutninger ved vår befaring. Eneste punkt hvor vi har påvist synlig svakhet var utett overgangen mellom epoksymembran og banemembran. Banemembranen var løs her og kunne løftes opp. Her kan det renne vann inn.

Isolasjonen i terrassen er 60 mm (iht. vedlegg 3). Dette anses som et minimum for unngå kondens. Dersom terrassen blir for kald vil (undersiden) taket inni leilighetene bli kald og fukt fra innsiden kan kondensere på overflaten. Så lenge isolasjonen i terrassen er tørr er isolasjonsevne intakt, og man kan beholde den ved en utbedring. Dersom isolasjonen er våt må den byttes.

Sluk og rør som er ført inni vegg, har vært forbundet med lekkasjer tidligere. Det er nå gjort delvis utskifting/utbedring av rør (rørfornyng) og sluk. I denne forbindelse er det et punkt vi er bekymret for. Det er forgreingsleddet for rørene. Rørfornyngingen er utført ned til forgrening, men rørets tilstand i selve forgreingspunktet er usikkert. Dette må sjekkes ut.

Blomsterkasseløsningen har vært forbundet med lekkasje problemer (se tidligere rapporter). Den har sin egen membranløsning som er uavhengig fra terrassene mens avrenningsvann fra kassen skal renne ned på hovedterrassen. Dersom lekkasje oppstår i membranen i blomsterkassen er det risiko for at vann kan



trengte ned under membranen på terrassen, og videre ned i leilighetene under. Det er jord og større planter i kassene, og hagearbeid i kassen gjør membraner mer utsatt for mekaniske skader. Det er observert sprekker (på samme sted) i betongveggen rundt blomsterkassene. Dette indikere at det gjennomgående er et svakt punkt eller lekkasjepunkt. Det er tidligere påvist "svak" membranløsning på denne veggen).

## 5.2 Vurdering av utbedringsløsninger

Det er forslått tre utbedringsløsninger som er beskrevet i [vedlegg 4 og 5](#).

Alt 1) Pilotprosjektet utført på alle terrassene.

Alt 2) Pilotprosjekt dersom gitte kriterier oppfylles, men blomsterkassen renoveres ikke.

Alt 3) Som pilotprosjektet, men indre murvegg for blomsterkassene blir ikke fjernet og sluk støpes igjen.

Løsningen i pilotprosjektet er en "komplett løsning", der man fjernes alle materialer slik at man kommer ned til betongkonstruksjonen. Løsningen vil synliggjøre eventuelle skader og det er "enklere" å bygge opp en korrekt konstruksjon fra bunn av. Blomsterkassen fjernes og dermed vil problemer knyttet til denne forsvinne. Vi oppfatter alternativ 1 som en grundig og god løsning, men ett punkt er vi likevel bekymret for (gjelder alternativ 1 og 2). Rørforgreningen som finnes inni veggene er fortsatt et usikkerhetsmoment. Forgreningsleddet til rørene som går inni veggen er gammelt, og tilstanden er ukjent og må derfor undersøkes (dette har blitt påpekt i tidligere rapporter). Dersom det viser seg at denne er utett eller skadet er det risiko for at vann trenger inn. Det kan vise seg at ytterligere arbeider må utføres for å reparere en eventuelt skadet forgrening. Denne problemstillingen er for øvrig vurdert i alternativ 3.

Pilotprosjektet er "grundig", men kan på enkelte terrasser være unødvendig omfattende nå. Alternativ 2 er en løsning som dels tar hensyn til dette ved at man kun utbedrer dersom visse kriterier er oppfylt. Vi anbefaler normalt ikke å utbedre terrasser som fungerer og dermed ser vi på alternativ 2 som et godt alternativ til alternativ 1. Før man setter i verk en større utbedring må man kontrollere om det faktisk foreligger lekkasje, eller et fuktproblem (for eks. oppfuktet isolasjon). Dette kan gjøres ved å utføre fuktkontroll på noen kritiske punkter på hver terrassen (fuktmåling). Målingen må gjøres i isolasjonen og krever at membranen åpnes (og lukkes igjen etterpå). Dette alternativet tar ikke hensyn til tilstanden på forgreningene av nedløpsrørene noe vi mener bør tas med. Renovering av blomsterkassen er ikke medtatt i denne løsningen. Ved å ikke ta med blomsterkassen i renovering vil man fortsatt har flere steder der det er risiko for lekkasjer.

Alternativ 3 er i hovedtrekk likt som alternativ 2 bortsett fra noen detaljer i forbindelse med blomsterkassen. Kassen renoveres ikke men det isoleres og lages et blikk trau som monteres i kassen. Den opprinnelige blomsterkassekonstruksjon blir værende og vi mener (som over) at det fortsatt vil være steder med risiko for lekkasje i forbindelse med denne. Dette alternativet "tar hånd om" det innvendig nedløpet ved å støpe det igjen og erstatte det med utvendige taknedløp. Dette kan være et mulig alternativ, men det vil være risiko for frost i renner og rør, og det vil derfor kreve montering, drift og vedlikehold av varmekabler i rør og renner.



### 5.3 Anbefaling

Vi har sett på de ulike alternativene (uten å vurdere kostander i større grad), og mener at den grundigste løsningen for en "skadet terrasse" er å gjøre som pilotprosjektet. Vi ser likevel en risiko i å beholde (eller ikke gjøre noe med forgreininger til nedløpsrøret. Dersom man gjør en såpass stor og omfattende rehabilitering vil det være naturlig å også ta med dette røret. Vi mener at dette røret er en risiko i alle leilighetene uavhengig av om terrassen har en lekkasje eller ikke. I første omgang kan man begynne med å kontrollere rørene og forgreiningen med rørinspeksjon. Utifra tilstanden må man vurdere om man åpne opp veggene og erstatte forgreining eller beholde eksisterende. Dersom det viser seg at tilstanden på rørene i forgreiningene er dårlig, og utbedring blir kostbart, bør man vurdere en løsning med å tette (som alternativ 3) og baseres seg på utvendige taknedløp (med varmekabler).

Blomsterkasseløsningen er et "risikoelement" og vi anbefaler at denne uansett tas vekk. En løsning med "løse" kasser gir mye større sikkerhet i forhold til lekkasjer og eventuelt synliggjøring av dem.

### 5.4 Oppsummering.

Basert på befaringen, tilsendt informasjon og tidligere rapporter anbefaling vi følgende:

- De terrassene uten problemer kan man vurdere å ikke utbedre nå.
- Kontrollmåle etter fukt alle terrassere (2-3 punkter). Gjenbruke tørre materialer.
- Kontrollere alle nedløpsrør og forgreininger (rørinspeksjon): Forgreningspunktet er et risikopunkt. Vurdere behov for utbedring.
  - Eventuelt gå for en løsning med utvendig nedløp (med varmekabler)
- Løsning lik pilotprosjektet kan benyttes, men vi utelukker ikke andre løsninger som kan være like gode.
- Løsning lik pilotprosjektet kan benyttes på de terrassene som har lekkasjeproblemer, men vi utelukker ikke at andre løsninger kan være mulige (eller billigere). På de terrassene med størst problemer vil den sikreste måten å starte på være å fjerne "alt" ned til betongen slik at lekkasjepunktene og konstruksjonen synliggjøres. Uansett så vil den sikreste måten renovere være å fjerne "alt" og bygg opp igjen på nytt. I vedlagte anvisning vises prinsipper for oppbygging av denne typen terrasser ([vedlegg 6](#)).

Det er i ettertid oppdaget skader i det nye "pilotprosjekt dekke" inn mot sluket (bilder sendt til oss den 7. september fra Jan Høgne). Vi har ikke videre undersøkt denne skaden og kan ikke uttale oss om skaden, men så vidt vi har oppfattet oppbyggingen riktig så er denne skade bare i topplaget og ikke i banemembran. Det vil dermed ikke være risiko for ytterligere lekkasje. At denne teorien stemmer må bekreftes eller avkreftes av utførende entreprenør.



### Vedlegg 1.

Bilder:



Foto 1: Deler av terrassene er bygget inn. Blomsterkassen er laget som er tra.



Foto 2. På denne terrassen er det terrassebord.

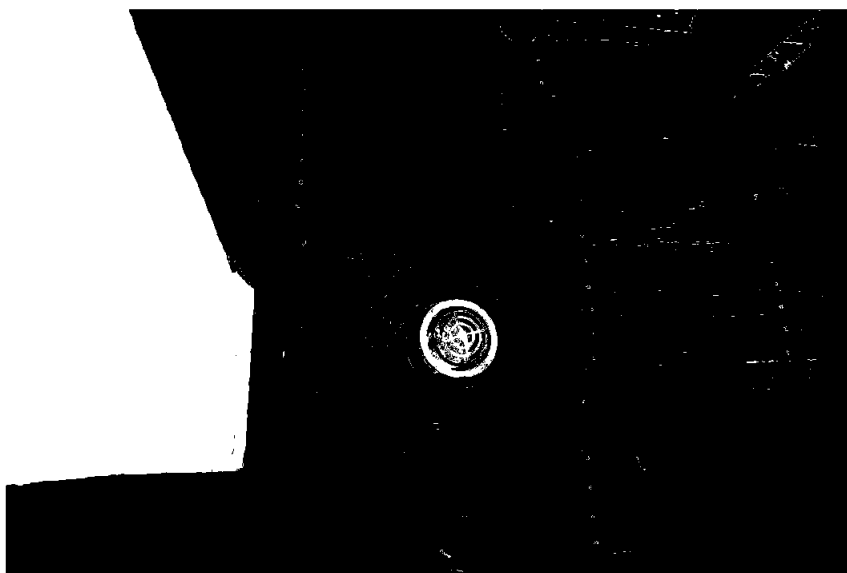


Foto 3. Sluket under terrassebordene.



Foto 4. det er brukt slangeklemme rundt rekkeverksstolpen for å feste membranen.



Foto 5. Beslag på kanten av terrassen, og inn mot blomsterkassen. Sirkle viser bærende betongvegg. I denne vegg er avløpsrørene ført helt ned.

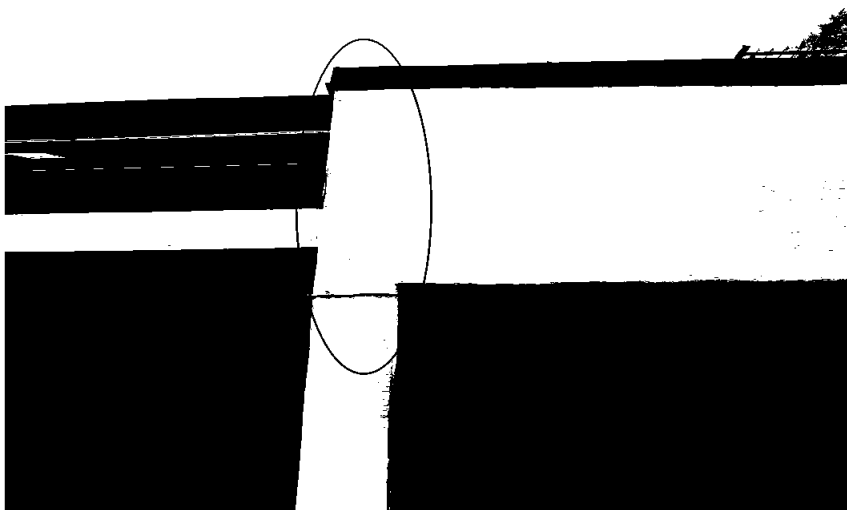


Foto 6. det er en overmalt sprekk i muren til blomsterkassen (rød sirkel)

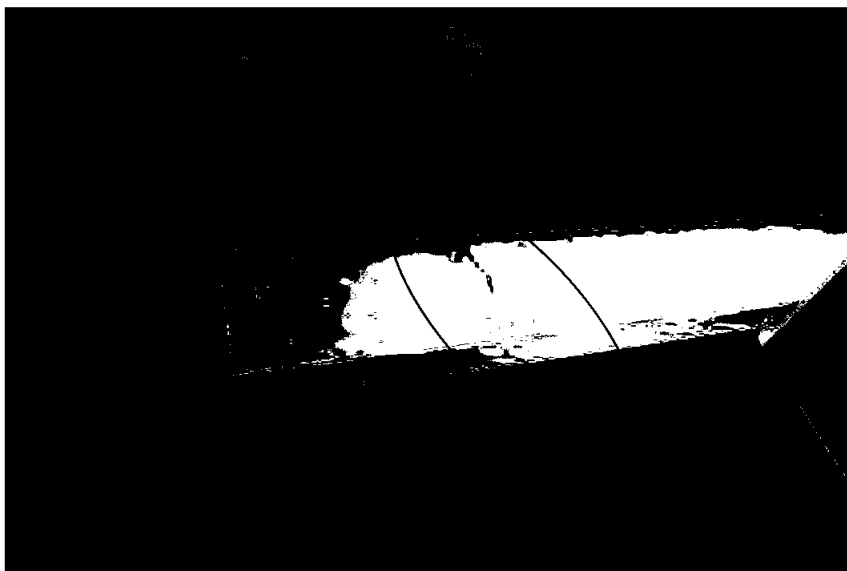


Foto 7. Det er tydelig sprekk i blomsterkassen

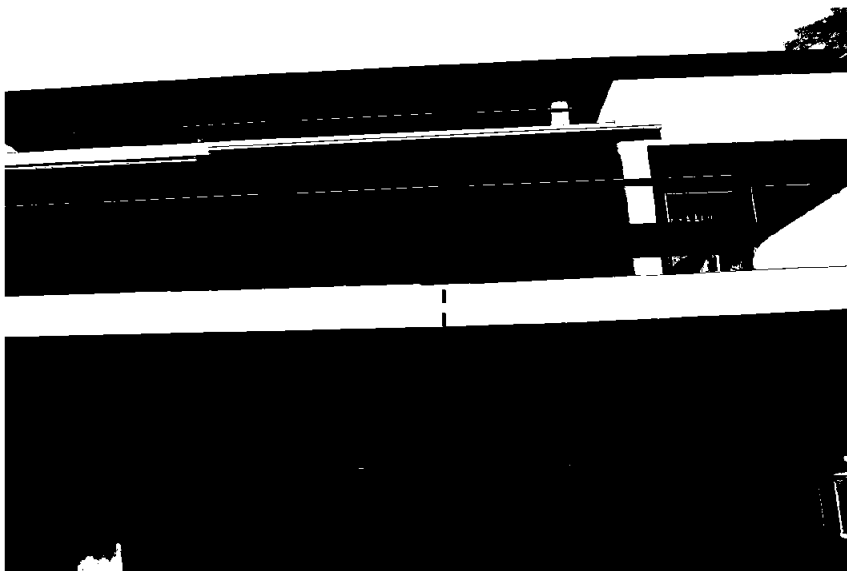


Foto 8. Det har i flere leiligheter blitt oppdaget lekkasje i taket inni leilighetene i samme akse som i rekkverksstolpen



Foto 9. Membranen er skjøtet i toppen av oppkant.



Foto 10. Bi-terrassen har epoksy lag som topplag. Mellom de to membranene ser det ikke ut som om det er noen tetting.



Foto 11. Epoksymembranen smurt opp på rekkene. Det er et beslag i forkant av terrassen.



Foto 12. Bi-terrassen. Spor med fall i terrassen for avrenning av overflatevann (pil).



Teknologi for et bedre samfunn

[www.sintef.no](http://www.sintef.no)



Oppdragsgiver: Sameiet Øvre Ullern terrasse v/ Rune Klemetsen  
Oppdragsnr.: 5198004 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01

## ► Terrasser Øvre Ullern terrasse - Forslag til utbedringsstrategi

### Sammendrag/konklusjon

Norconsult AS v/ bygningsfysiker Pål Kjetil Eian har fått i oppdrag av Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse (ØUT) å se på løsninger for rehabilitering av terrassene. Foreliggende rapport bygger på informasjon fra flere befaringer, rapport fra pilotprosjekt og møte med styret.

Ut fra våre vurderinger har vi kommet frem til følgende anbefalte løsninger:

**Avløpsløsning:** Etter å ha gått nøye gjennom alternativet med etablering av utvendige nedløp ser vi at det blir svært komplisert, kostbart og risikabelt. Rehabilitering av eksisterende nedløp, til tross for at det heller ikke er noen god løsning, fremstår dessverre som det eneste realistiske. Imidlertid, med en kvalitetsentreprenør kan dette bli en løsning som gir nye 20 – 30 nye års levetid, og fravær av de lekkasjeproblemene som er i dag.

**Oppbygging av terrassen med isolasjon og membransystemer:** Vi anbefaler at terrassene primært bygges opp med bruk av kompakt sammenlimt isolasjon, enten av type PIR eller Foamglas. Både produsenten Bauder som leverer PIR-isolasjon, og Foamglas, som leverer skumglassisolasjon, har egne systemløsninger for dette. Disse bør generelt følges. Begge disse systemene avsluttes med en to-lags asfaltmembran på toppen, systemet fra Bauder har i tillegg membran i bunnen. Dersom det viser seg svært kostbart eller praktisk vanskelig å legge membran og isolasjon i varm asfalt kan det vurderes et alternativ med løstliggende PIR-isolasjon. Da er det viktig med membran både i bunn og topp.

Vi anbefaler at det legges jevntykk isolasjon, akkurat hvor tykk denne skal være bør måles nærmere ut. Men i og med at vi ikke anbefaler påstøp kan vi legge tykkere isolasjon enn i pilotprosjektet. Det betyr også at terrassen blir bedre isolert.

Vi anbefaler at det ikke gis anledning til å legge påstøp. De som ønsker flisoverflate må bruke flisheller på klosser. Ved å eliminere påstøp spares store kostnader, videre eliminerer vi problemet med at utvasking fra betongpåstøpen havner i nedløpet og tetter dette.

I sum kan vi med denne strategien få bygget både godt isolerte og lekkasjesikre terrasseløsninger med lang levetid.

**Rekkverkløsning:** Nye rekkverkstolper bør festes inn med bolter fra oversiden. Dette vurderes å gi god tetthet mot lekkasjer. Vi anbefaler at det vurderes montering av nytt rekkverk i glass, dette vil gi bedre utsyn og et mer moderne uttrykk. Dette er trolig søknadspiktig fasadeforandring.

**Blomsterkasser:** Dagens blomsterkasser må fjernes for å bygge den nye terrasseløsningen, hvor isolasjon og membran føres inn også i arealet hvor blomsterkassene ligger i dag. Ny bakvegg (inn mot blokken) etableres på nytt. Dette kan gjøres slik som i dag, med Leca, eller det kan bygges med elementer i fibersement. Dette kan kles med liggende trekledning slik som i dag.

Før en endelig lander på en løsning vil det ligge store potensielle besparelser i å ha en dialog med aktuelle entreprenører, slik at en får avdekket store kostnadselementer og redusert risiko i prisingen av løsninger.



Oppdragsgiver: **Sameiet Øvre Ullern terrasse w/ Rune Klemetsen**  
Oppdragsnr.: **5198004** Dokumentnr.: **01** Versjon: **01**



01	2020-04-20	Ferdig kvalitetssikret første utgave	Pål Kjetil Eian	Morten Lian	Pål Kjetil Eian
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.



Oppdragsgiver: Sameiet Øvre Ullern terrasse v/ Rune Klemetsen  
Oppdragsnr.: 5198004 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01



## Contents

<b>1</b>	<b>Bakgrunn</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Om Øvre Ullern terrasse – konstruksjon og historikk</b>	<b>4</b>
2.1	Utbedringshistorikk	5
2.2	Kort oppsummering av pilotprosjekt gjennomført i regi av Selvaag Prosjekt	5
<b>3</b>	<b>Observasjoner fra befaring</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Diskusjon av mulige løsninger</b>	<b>13</b>
4.1	Beholde eksisterende nedløp eller etablere nye utvendige nedløp	13
4.1.1	Eablering av utvendige nedløp	13
4.2	Oppbygging, membranløsning og isolering	14
4.2.1	Ferdig overflate	15
4.2.2	Type takkonstruksjon	15
4.2.3	Isolasjonstype	15
4.3	Rekkverkløsning og betongrehabilitering	17
4.4	Blomsterkassene	18
<b>5</b>	<b>Oppsummering og vår anbefaling til rehabiliteringsløsning</b>	<b>19</b>
5.1.1	Generelt	19
5.1.2	Avløpsløsning	19
5.1.3	Oppbygging av terrassen med isolasjon og membransystemer	19
5.1.4	Tetting av balkongoverflater	20
5.1.5	Rekkverkløsning	20
5.1.6	Blomsterkasser	20



Oppdragsgiver: Sameiet Øvre Ultern terrasse v/ Rune Klemetsen  
Oppdragsnr.: 5198004 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01

## 1 Bakgrunn

Norconsult AS v/ bygningsfysiker Pål Kjetil Eian har fått i oppdrag av Huseierforeningen Øvre Ultern Terrasse (ØUT) å se på løsninger for rehabilitering av terrassene. Det ble gjennomført et møte og en enkel befaring i ØUT 58 i november 2019. Til stede på møtet var Rune Klemetsen og Sverre Kirkevold fra styret, hvor det ble diskutert ulike løsninger for isolering, avvanning og løsninger for blomsterkassene. Det ble også foretatt en enkel befaring på Klemetsens terrasse.

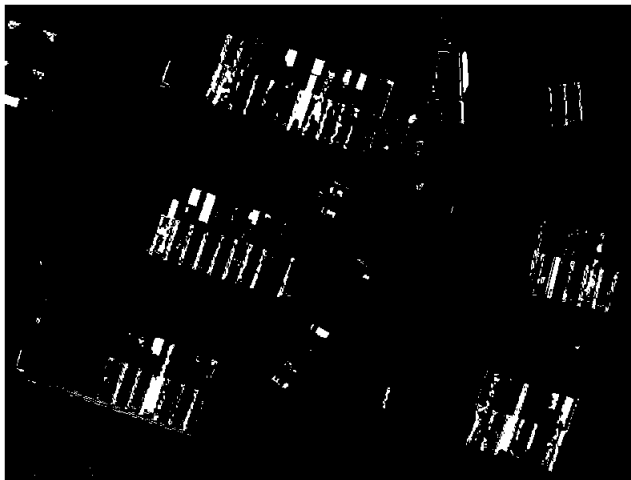
I etterkant av møtet fikk Norconsult oversendt rapporten som Selvaag Prosjekt har laget i forbindelse med pilotprosjektet som ble gjennomført i 2015.

Det ble gjennomført en ny befaring i ØUT 78 den 13. februar hvor Pål Kjetil Eian og bygningsfysiker Morten Lian fra Norconsult AS deltok.

Foreløpig utgave av rapporten ble diskutert med styret i møte 10. mars og er etterpå revidert i henhold til innspill.

## 2 Om Øvre Ultern terrasse – konstruksjon og historikk

De seks terrasseblokkene i Øvre Ultern terrasse nr. 26–90 og 37–79 går for å være Oslos første terrassehus. Bygningene ble tegnet av Anne-Tine og Mogens Friis og oppført av Selvaagbygg i 1963–64. Leilighetene er generelt gjennomgående fra gavl til gavl med svært store terrasser og en utstikkende balkongdel i front samt mot syd.



Bilde 1 Oversiktsbilde som viser de 6 blokkene i sameiet.

Terrassene er støpt i slakkarmert betong, og er støpt med fall til sluk som er plassert ca. på midten av blokkene. Det opprinnelige sluket er et innstøpt støpejernssluk. Vannet føres ned i innstøpte plastrør i bærevegg, og er ført ned til bunnledninger av typen soilrør.



Oppdragsgiver: Sameiet Øvre Ullern terrasse v/ Rune Klemetsen  
Oppdragsnr.: 5198004 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01

Terrassene er støpt med nedfelte «basseng» til isolasjon, og med fall til sluk. Bunnen av bassengene har en høydeforskjell på 13 cm som øker til 15 cm ved sluk. Bredden på dette bassenget er ca. 9 m til hver side for sluket (totalt 18 m) som betyr at fallet er kun 2 cm på 9 m.

Uttikende balkonger mot syd har avrenning mot en vannrenne inn ved fasaden som leder vannet ut av fasaden ved boden i bakkant.

## 2.1 Utbedringshistorikk

De er utført en rekke utbedringer opp gjennom årene. Basert på de opplysninger vi har så dreier dette seg om (opplysninger fra Selvaag Prosjekt rapport):

- I 1980-årene oppstod det lekkasjer fra noen av terrassene ned til underliggende leiligheter. Huseierforeningen valgte individuelle løsninger tilpasset årsakene på de forskjellige terrassene. Tiltak som ble gjort var; ny membran i de blomsterkassene som hadde svakheter, smøremembran langs ytterkantene av eksisterende membran mot flammevernet, hull etter spiker/skruer i membran ble tettet.
- 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.
- Flere nedløp med lekkasje har i nyere tid blitt utbedret med rør i rør system, dette dreier seg om 5-6 takvannsnedløp.

## 2.2 Kort oppsummering av pilotprosjekt gjennomført i regi av Selvaag Prosjekt

Pilotutbedringen gjennomført av Selvaag Prosjekt fremstår som en grundig prosess, og er godt dokumentert i rapport fra 2015. Vi gjør oppmerksom på at vi ikke har befart oppgraderingen, så vår beskrivelse bygger på rapporten.

Det ble vurdert mange løsninger hvor en til slutt landet på følgende (beskrevet ovenfra og ned)

- Toppbelegg av 2 mm polyuretanmembran (StoPur EB 200 m/ topplakk)
- Ca. 50 mm stålfiberarmert påstøp
- 80 mm PIR-isolasjon fra Kingspan
- Migreringssperre
- Protan G foliemembran med oppbretter
- Filt
- Underliggende opprinnelig betong med fall i bunnen på ca. 1:450 i fall mot sluk

Det opprinnelige sluket ble hugget ut, og det er montert et nyt sluk i rustfritt stål. Slukristen på toppen har en perforert forhøyningsring slik at eventuelt vann ned i og under isolasjonslaget har mulighet til å renne ut.

De opprinnelige nedløpsrørene er relinet.

De opprinnelige rekkverkstolpene har nedstøpt innfesting til dekket, noe som hadde ført til betongskader og oppsprekking på grunn av korrosjon. Det ble generelt gjennomført en lettere betongrehabilitering.



Oppdragsgiver: Sameiet Øvre Ullern terrasse v/ Rune Klemetsen  
Oppdragsnr.: 5198004 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01

Blomsterkassene ble tømt for jord, planter og småtrær, og det ble rensket ned til betongen på terrassen. Så ble dette arealet bygget opp på nytt på samme måte som ovenfor beskrevet. Den ene store blomsterkassen er erstattet av tre mindre kasser som ikke er så dype som den opprinnelige.

Den utstikkende balkongdelen i front har blitt påført det samme belegget som ellers, og det er limt inn nye endebeslag for å beskytte dekkforkanten.

Det inntrykk vi har fått er at rehabiliteringen ble svært kostbar, videre synes ikke beboer hvor pilot ble utført å være fornøyd med sluttresultatet. Det er uttrykt misnøye med blant annet:

Farge og overflate på PUR-belegg

- PUR-belegget sprekker
- Blomsterkassene fremstår ikke slik beboere ønsker
- Det renner brunt vann ut fra blomsterkassen som misfarger belegget.

Dette vil vi tro er bakgrunnen for å hente inn forslag om alternative løsninger. Det er også uttrykt preferanser for å endre nedløpsløsning slik at en går over til nedløp i hver ende.

### 3 Observasjoner fra befaring

I det følgende presenteres bilder fra de to befaringene i hhv. nr. 58 og 78. Løsningene på de to terrassene er ulike, i 58 er det tremmegulv, og i 78 er det lagt en påstøp og flislagt. Begge terrassene fremstår som nedslitte klare for rehabilitering; tremmegulvet er i ferd med å råtne opp og flisene er preget av frostsprengning.



Bilde 2 Bildet viser midtre og nordlig del av terrassen (78)



Oppdragsgiver: Sameiet Øvre Ullern terrasse v/ Rune Klemetsen  
Oppdragsnr.: 5198004 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01



Bilde 3 Nordlig del av terrassen i nr. 58. Terrassegulvet fremstår i dårlig stand, tilfærene er trolig delvis opprøttet etter mange år i svært fuktige forhold uten noen mulighet til å tørke opp.



Bilde 4 Hovedterrassen mot sør samt utkraget balkong (78). Flisene er i dårlig stand



Oppdragsgiver: Sameiet Øvre Ullern terrasse v/ Rune Klemetsen  
Oppdragsnr.: 5198004 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01



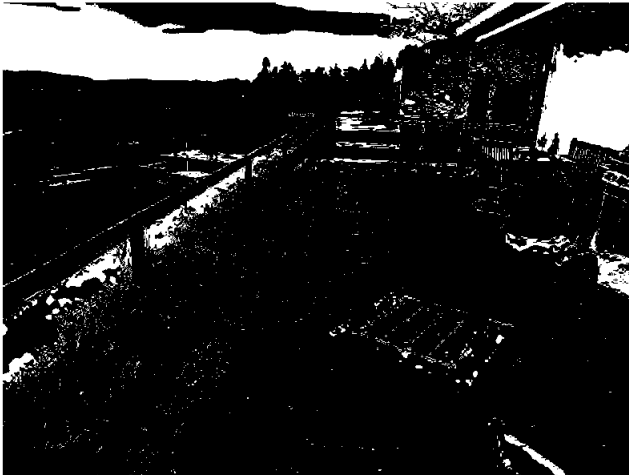
Bilde 5 Utstikkende balkong mot sør. Denne har fall innover mot ytterveggen, hvor vannet skal renne med selvføll mot boddøren vi ser i enden (78)



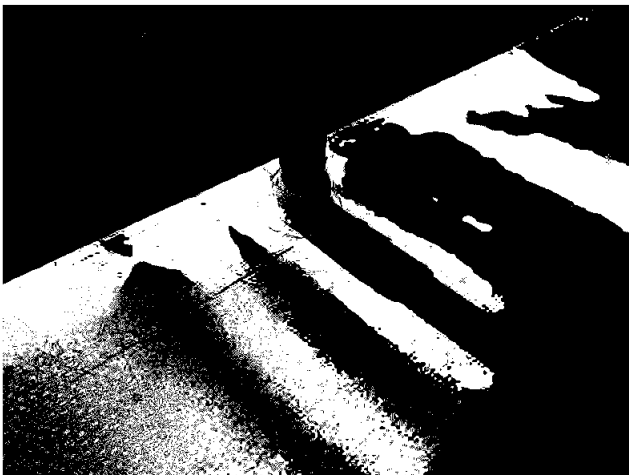
Bilde 6 Rennan som fører vann ut fra balkong i sør, rett foran boddøren (78)



Oppdragsgiver: Sameiet Øvre Ullern terrasse v/ Rune Klemetsen  
Oppdragsnr.: 5198004 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01



Bilde 7 Terrasse særlig del i nr. 58.



Bilde 8 Nedstøpt innfesting av rekkverkstolpe, med mansjettløsning for å sikre tetthet mot PVC-membran som er lagt på toppen (78)



Oppdragsgiver: Sameiet Øvre Ullern terrasse v/ Rune Klemetsen  
Oppdragsnr.: 5198004 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01



Bilde 9 Terrassestolpe i nr. 58, med mansjettløsning for å sikre tetthet rundt stolpen. Balkongdelen er her pålagt en PVC-membran. Denne er trolig fra rehabiliteringen i 2000.



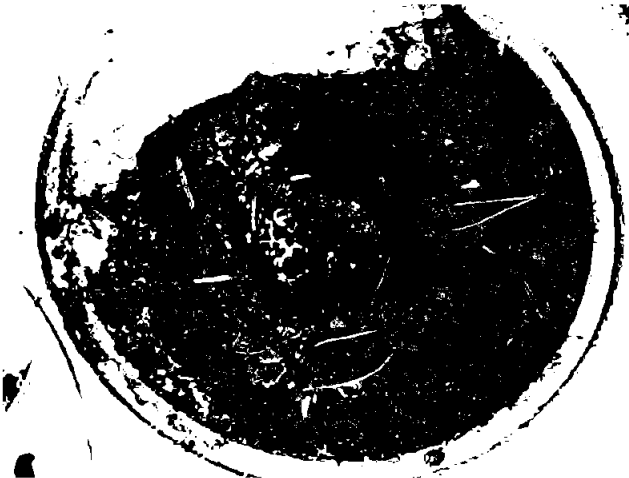
Bilde 10 Plantekassen, ca. 8 m lang og 1,8 m dyp. Basert på opplysninger fra pilotprosjektet synes kassene å være bygget som følger: Tre av veggene i kassen er i betong, og er del av bærekonstruksjonen generelt. Veggene inn mot terrassen er murt opp i leca på et isolerende sjikt av isopor og kledd med liggend trekledning. Det er etablert dreneringshull. I bunnen av kassen er det lagt XPS-isolasjon, sinusplater i fibersement, PVC-folie og en fiberduk. Det er uklart ut fra pilotrapporten hvordan membranen i bunnen er koblet mot membranen på terrassen generelt.



Oppdragsgiver: Sameiet Øvre Ullern terrasse v/ Rune Klemetsen  
Oppdragsnr.: 5198004 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01



Bilde 11 Oppkant ca. 60 mm fra overkant flis til underkant terskel på balkongdør (78)



Bilde 12 Sluk i leilighet 78 hvor det er påstøp og flis. Som vi ser er sluket mer eller mindre grodd igjen, den effektive rørråpningen er meget begrenset. Påstøpen antas å være 60 – 80 mm tykk. Som eneste sluk på denne store flaten antar vi at dette ikke fungerer tilfredsstillende mht. kapasitet.



Oppdragsgiver: Sameiet Øvre Ullern terrasse v/ Rune Klemetsen  
Oppdragsnr.: 5198004 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01



Bilde 13 Sluk i leilighet 58, hvor vi trolig ser løsningen fra 2000 med toppmembran i PVC som er knyttet til sluket. I følge opplysninger står sluket høyere enn selve flaten, noe som betyr at det må bygge seg opp mye vann før det renner ned.



Bilde 14 Fasade mot nord. Her blir det svært vanskelig å ta ned utvendig nedløp, med mindre avløpsrøret føres på skrå ned.

Oppdragsgiver: Sameiet Øvre Ullern terrasse v/ Rune Klemetsen  
Oppdragsnr.: 5198004 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01



Bilde 15 Fasade mot sør. Også her blir det svært vanskelig å føre ned takvann med utvendig nedløp.

## 4 Diskusjon av mulige løsninger

### 4.1 Beholde eksisterende nedløp eller etablere nye utvendige nedløp

Dagens løsning med innstøpte nedløpsrør i plast er nærmest en klassiker på listen over dårlige løsninger som er bygget. I utgangspunktet har de ofte begrenset rørdiameter som gir dårlig kapasitet. Rørene har også typisk ført til lekkasjer. I Øvre Ullern Terrasse er det også mistanker om at det ikke bare er lekkasjer i selve rørene, men også i forbindelse med sluket og dens kobling til røret.

Utbedringer så langt har vært å tre et nytt rør inne i det eksisterende. Nå er vi ikke kjent med hvilken diameter det er på det opprinnelige røret, men det er klart at et nytt rør nå ha betydelig mindre diameter for å kunne tres inn. Trolig er diameteren redusert med 30 – 40 mm.

I pilotprosjektet var det gamle avløpsrøret reparert med et rør i rør. Dette har blitt gjort om ved at blitt relinet. Det betyr at røret har blitt rengjort, så har det blitt blåst en ny epoxymettet glassfiber strømpe inn i røret. Enkelt sagt har en da støpt et nytt avløpsrør med det gamle ytre forskaling. Dette er en utbredt metode for å fornye gamle avløpsrør. Reduksjonen i diameter er da ca. 20 mm.

SINTEF Byggforsk utga i 2017 en rapport som beskriver og vurderer metodikken med relining som alternativ til utskifting. Rapporten kan lastes ned via følgende link:

[https://www.sintefbok.no/book/index/1110/utbedring\\_av\\_avloepsroer\\_relining\\_et\\_alternativ\\_til\\_utsifting](https://www.sintefbok.no/book/index/1110/utbedring_av_avloepsroer_relining_et_alternativ_til_utsifting)

#### 4.1.1 Etablering av utvendige nedløp

Alternativet til å bruke eksisterende nedløp er å etablere utvendige nedløp i nordlig og sørlig gavlfasade. Dette virket innledningsvis besnærende, men etter å ha undersøkt nærmere ser vi at det vil ha store implikasjoner. Vi vil peke på følgende:



Oppdragsgiver: Sameiet Øvre Ullern terrasse v/ Rune Klemetsen  
Oppdragsnr.: 5198004 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01

Fallet på terrassen må snus, i stedet for et lavbrekk på midten til dagens slukløsning må det etableres et høybrekk på midten som faller mot sør og nord. Med utgangspunkt i fall 1:100 vil dette kunne etableres med fallisolasjon. Fordi betongen i dag har motsatt fall på 1:450 vil resulterende fall bli noe slakere enn 1:100. Det er ikke noe store problem i seg selv, men oppbyggingen vil gi stor tykkelsesforskjell på isolasjonssjiktet. 1:100 fall tilsvarer 10 mm fall pr. 1 m lengde. Med en total lengde på terrassen på hele 18 m vil det bli en tykkelsesforskjell på isolasjonen på ca. 90 mm. Dette er faktisk tykkere enn dagens isolasjon. For å få dette til må isolasjonstykkelsen økes til omtrent 140 mm på det tykkeste, men være kun 50 mm på det tynneste. Dette kan være mulig å få til, men da må hele tykkelsen være av isolasjon. Med påstøp vil det ikke være tilgjengelig høyde for en slik løsning.

Etablering av avløp i hver gavl vil bety at en må bore seg på skrå ut gjennom dekket for å komme utenfor fasaden. Dette vil være vanskelig, men allikevel mulig. Men det som blir svært vanskelig blir å ta ned vannet langs fasaden uten at dette blir svært skjemmende.

For sørlig fasade ser vi at det kan være mulig å gå gjennom dekket, så følge undersiden av dekket innover til selve boden, og så gå ut til terreng gjennom boden. Dette betyr at det blir separate nedløp fra hver terrasse.

På nordlig side blir det svært vanskelig å finne en løsning som er gjennomførbart. Det er mulig å legge en samlestock på skrå ned langs fasaden, men dette betyr at vi vil akkumulere vann fra 11 etasjer, noe som betyr svært mye vann når vi kommer et stykke nedover. En kan tenke seg at en deler opp dette i flere deler og fører vannet ut, men slik inngangspartiene er utformet fremstår dette som svært vanskelig å få til, og vil kreve vesentlige inngrep også i inngangsreposene. Vi vurderer at dette ikke er realistisk å få til.

Omlegging av nedløpene vil kreve byggesøknad, og det blir en diskusjon med Oslo Vann- og avløpsetat om dette blir god tatt. Trolig vil de kreve installering av fordrøyningsstanker når avløpene legges om.

#### 4.1.2 Anbefaling om å beholde dagens nedløp

Vi konkluderer med at det generelt hadde vært svært ønskelig å finne alternativer til dagens innstøpte avløpsrør, men at alternativet med å legge avløpene utvendig vil bli svært omfattende, kostbart og risikofyllt. Det har også en negativ innvirkning på isoleringen av terrassene, og er ikke mulig å kombinere med bruk av påstøp.

Vår anbefaling er derfor at en beholder dagens nedløp, men at slik skiftes ut og nedløpsrøret relines, etter modell fra det som ble gjort i pilotprosjektet.

## 4.2 **Oppbygging, membranløsning og isolering**

Dagens løsning er en oppbygging med isolasjon (EPS eller XPS) med en PVC-membran på toppen, det vi kaller et såkalt rettvendt tak. Grunnen til at det er valgt PVC-membran er at denne varmluftsveises, i motsetning til asfalt som krever sveising med åpen flamme eller bruk av varm asfalt, noe som er mer omfattende og representerer større brannfare under utførelse.

Basert på bilde av rørfornyingen (side 8) i rapporten til Selvaag Prosjekt kan se ut som om det har ligget en asfaltmembran i bunnen, eller at det er smurt ut asfalt. Dette kan være fra byggeåret, eller lagt senere.

I pilotprosjektet har det blitt etablert det vi kaller et omvendt tak. Da er det lagt en ny PVC-membran i bunnen mot betong, så er det lagt PIR-isolasjon, en fiberarmert påstøp og et polyuretanbelegg på toppen. Dette er ikke et rent omvendt tak med membran i bunnen, men en slags hybrid med et membransjikt også på toppen, men som ikke kan anses å være 100% varig tett. Selve sluket er sammenkoblet med bunnmembranen, men



Oppdragsgiver: Sameiet Øvre Ullern terrasse v/ Rune Klemetsen  
Oppdragsnr.: 5198004 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01

det er etablert en slukrist på toppen som er forbundet med sluket med en perforert forhøyningsring. Dette for å sikre avrenningsmulighet for vann som skulle havne ned i isolasjonslaget. Slike forhøyningsringer er ikke nødvendigvis bare positive, da de kan føre til at vann trenger inn i isolasjonslaget dersom nedløpsrøret går tett eller fylles helt opp med vann.

#### 4.2.1 Ferdig overflate på terrassen

Ønsket ferdig overflate har betydning for hvilken oppbygging som bør velges. Opprinnelig løsning har tremmegulv i tre, men en del av dagens terrasser (omtrent 10 stk?) har påstøp med flis. Påstøpen vi har sett virker å være i størrelsesorden 60 – 80 mm tykk. Et tremmegulv kan plasseres direkte på membranen over isolasjonen. Flis må i utgangspunktet legges på en påstøp, og en påstøp vil bygge minimum 40 - 50 mm. Dette spiser da av plass som kan brukes til isolasjon, og det flytter den tette overflaten opp med tykkelsen av påstøpen og flisen. Dersom en uansett ønsker en overflate av flis finnes det også 18-20 mm flis som kan legges løst på gummiklosser. Dette omtales gjerne som flisheller. Dette fungerer da mer eller mindre som et tremmegulv hvor vannet renner gjennom og beveger seg på membransjiktet til sluk.. Her er link til en brosjyre fra Flisekompaniet som viser denne løsningen:

<https://www.flisekompaniet.no/globalassets/inriver/resources/brosjyre-flisheller-2018.pdf>

Vi vil anbefale at det *ikke* gis anledning til å legge flis på påstøp, dette fordi det vil medføre tynnere isolasjon, betydelig mer vekt og betydelig større kostnader enn bruk av tremmegulv eller flis på klosser (flisheller). Tynnere isolasjon på terrassen har ingen negative konsekvenser for leiligheten til den aktuelle terrassen, men for leiligheten under som får lavere overflatetemperatur i taket samt høyere energiforbruk. Det kan hevdes at det er et lite solidarisk valg.

Ved legging av tremmegulv vil vi anbefale at det velges en bedre kvalitet enn trykkimpregnert furu, eksempelvis Kebony eller Royalimpregnert furu. Høyderegnskapet blir ikke like viktig med tremmegulv, fordi avrenningen foregår under tremmegulvet. Tremmegulvet bør imidlertid deles opp slik at det kan tas opp for rengjøring. Dette er spesielt viktig her hvor fallforholdene blir dårlige.

#### 4.2.2 Type takkonstruksjon

Vi anbefaler å bygge et såkalt rettvendt tak, med en fullverdig membran på toppen. Men i tillegg kan det vurderes å montere en bunnmembran, litt avhengig av hvilken isolasjonstype som velges.

#### 4.2.3 Isolasjonstype

I og med at det er fall på underlaget vil vi anbefale at det legges en jevntykk isolasjon. Dette gir best isolasjonsverdi for hele terrassen. Ulempen er at det blir dårlige fallforhold.

Av ulike isolasjonstyper er det flere aktuelle som kan vurderes. Oppgitt lambdaverdi sier noe om materialets isolerende evne, jo lavere tall jo bedre isolerer det. Følgende alternativer er aktuelle for terrasser:

**Hard mineralull** – ubrennbar, lambdaverdi rundt 0,036 W/mK.

Fordelen med mineralull er at den er ubrennbar, og det kan legges asfaltmembran direkte på denne. Ulempen er at den isolerer relativt dårlig sammenlignet med alternativer, og at den er myk sammenlignet med alternativer. Mineralull må ligge tørt i en rettvendt takkonstruksjon. Med så dårlig fall som vi får her er vi nesten garantert å få svanker hvor vannet blir liggende under tremmegulvet eller flishellene. Det er lite ønskelig.

**EPS (ekspandert polystyren) plastisolasjon**, brennbar, lamdaverdi 0,031 W/mK.

Oppdragsgiver: Sameiet Øvre Ullern terrasse v/ Rune Klemetsen  
Oppdragsnr.: 5198004 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01

EPS har gode isolasjonsegenskaper, men må ligge tørt i en rettvendt takkonstruksjon. I og med at den er brennbar kan den bare kombineres med PVC-membran på toppen. Med et toppsjikt av mineralull kan det legges asfaltmembran, men det er lite aktuelt å blande to isolasjonsmaterialer i vårt tilfelle fordi isolasjonstykkelsen er såpass begrenset. Opplyst lambdaverdi er for Jackson Super EPS som er såkalt grafitt-EPS. Denne har bedre varmeisoleringssevne enn standard hvit EPS.

**XPS (ekstrudert polystyren) plastisolasjon**, brennbar, lambdaverdi 0,027 W/mK.

XPS er såkalt ekstrudert polystyren. Den har høyere trykkfasthet, lavere fuktopptak og bedre isolasjonsevne enn EPS. Som for EPS kan den bare kombineres med PVC-membran på toppen, med mindre det legges et toppsjikt av mineralull. Oppgitt lambdaverdi er for Jackofoam Super XPS, som har 25% bedre lambdaverdi enn standard XPS.

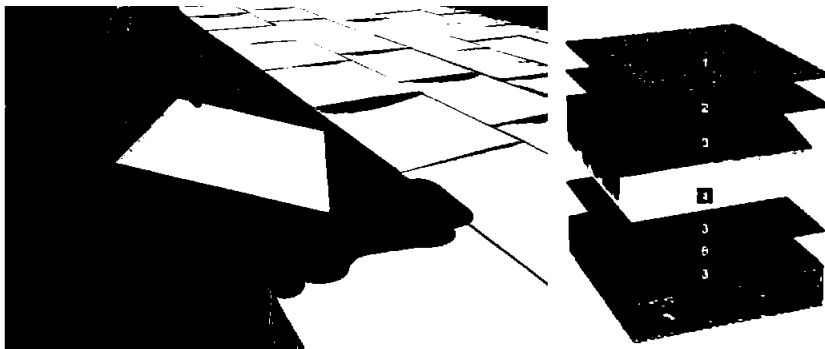
**PIR (polyisocyanurat) plastisolasjon**, brennbar, lambdaverdi 0,022 – 0,028 W/mK

PIR er en variant av det vi kjenner som Poluretanskum, men som har bedre brannegenskaper. Det er en såkalt herdeplast som gjør at den ikke smelter, men forkuller. Teknisk sett er den ikke så brennbar som EPS og XPS, men den er heller ikke ubrennbar.

PIR-isolasjon kan kombineres med både PVC og asfaltmembran på toppen.

Platene som ble brukt i pilotprosjektet er PIR, med aluminiumsfolie på begge sider. Dette er en løstliggende variant med svært god varmeisolerende evne (lambdaverdi 0,022 W/mK).

Produsenten Bauder har også en variant som er beregnet for sammenliming (BauderPIR KOMPAKT), tilsvarende det systemet som leveres av Foamglas som presenteres nedenfor. Lambdaverdien 0,028 W/mK er imidlertid noe dårligere enn løstliggende PIR. Systemet som presenteres under i Figur 1 kan anses å være en veldig fuktsikker og godt isolerende løsning. I prinsippet skal en kunne sette en spiker eller teltplugg ned i dette, uten at det oppstår lekkasje.



Figur 1 Illustrasjonsbilder for BauderPIR KOMPAKT isolasjonssystem, hvor alt sammenlimes tilsvarende som for Foamglas.

**Foamglas (skumglassisolasjon)**, ubrennbar, lambdaverdi 0,036 – 0,040 W/m<sup>2</sup>K

Foamglas er et merkenavn for den ledende produsenten av det vi kaller skumglass. Skumglass produseres av resikulert glass og kull. Dette er en isolasjonstype som er helt ubrennbar, og den er fullstendig dampnett og vanntett samt dimensjonsstabil. Med denne isolasjonstypen kan vi bygge helt kompakte isolasjonssjikt hvor blokkene er limt til betongunderlaget med varm asfalt, og blokkene er limt sammen slik at det hele danner ett hulromsfritt og tett isolasjonssjikt.

Oppdragsgiver: Sameiet Øvre Ullern terrasse v/ Rune Klemetsen  
Oppdragsnr.: 5198004 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01



Foamglas har lambdaverdi som ligger i størrelsesorden 0,036 – 0,040 W/mK.



Bilde 16 Foamglas lagt med varmasfalt på et betongunderlag. På toppen er det heklebet en asfaltmembran. Dette er et system som har svært stor markedsandel for terrasser i Sverige, og er ansett å være en svært fuktsikker løsning med svært lang teknisk levetid.

#### 4.2.4 Vår anbefaling

Vår anbefaling er å fokusere på robusthet og løsninger som gir lang teknisk levetid. Vi anbefaler å gå videre med løsninger basert enten på Foamglas eller PIR kompakt isolasjon hvor alt er sammenlimt. Teknisk sett blir løsningen med de to isolasjonsmaterialene stort sett det samme, men prismessig kan det være forskjeller som favoriserer den ene fremfor den andre løsningen. Dette vet vi ikke sikkert før vi kommer i dialog med aktuelle entreprenører.

Det som kan representere problemer for en kompakt sammenlimt løsning er bruk av varmasfalt, og transporten av dette inn på terrassene. I den grad sammenlimt isolasjon av type Foamglas eller PIR blir alt for kostbare og/eller kompliserte å bygge er vårt anbefalte alternativ å legge løs isolasjon av type PIR. En slik løsning bør kombineres med bruk av membran i bunnen, samt to-lags membran på toppen. Det finnes i dag selvklebende membransystemer som kan gjøre at vi ikke trenger, eller kan minimalisere bruken av åpen flamme.

Vi bør altså ikke låse oss en spesifikk teknisk løsning nå, men gå i dialog med entreprenører for å få bedre oversikt over kostnadskonsekvensene med ulike aktuelle løsninger. Vi må imidlertid ikke gå på akkord med den totale løsningens godhet og levetid. Det er relevant å hevde at den løsningen som ligger der i dag, ikke har de kvalitetene vi bør stille til en ny løsning.

#### 4.3 **Rekkverkløsning og betongrehabilitering**

Dagens innfesting med innstøpt fot til rekkverkstolpen er en uheldig konstruksjon som gir utfordringer både med tanke på tetthet og med tanke på korrosjon. Dagens situasjon er at flere av disse har ført til skader på betongen. Ut over dette er det en noe betongskader i kanten på de utsikkende balkongene mot i front og mot sør.

Dagens innstøpte rekkverkstolper bør fjernes, hullet etter dette støpes igjen, og det bør monteres ny innfesting som boltes ned i betongen.



Oppdragsgiver: Sameiet Øvre Ullern terrasse w/ Rune Klemetsen  
Oppdragsnr.: 5198004 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01

Rekkverkinnfestingen i fronten mistenkes å ha ført til lekkasjer. Med boltet innfesting og bruk av limbolter eller ekspansjonsbolter som tettes med epoxy bør dette ikke være noe problem.

I pilotprosjektet ble det valgt å sette opp nytt rekkverk med treplanker slik som løsningen generelt er i dag. Begrunnelsen for dette virket å være å unngå å utløse søknadsplikt på grunn av fasadeendring.

I et prosjekt hvor alle terrassene skal rehabiliteres vil det være fornuftig å vurdere om dette skal endres til glassrekker. Dette vil generelt gi bedre utsyn fra stuene, samtidig som det generelle uttrykket blir mer moderne. Teknisk sett er dette helt uproblematisk, men det vil utløse søknadsplikt for fasadeendring. I den forbindelse må det engasjeres arkitekt til å utforme dette, og til å være ansvarlig søker for endringen.

#### 4.4 Blomsterkassene

Tre sider av blomsterkassene er i plasstøpt betong og er i realiteten en forlengelse av veggene i etasjen over. Langsiden inn mot leiligheten er murt opp i leca som er kledt med liggende trekledning. I følge pilotprosjektet er lecaen murt opp direkte på underliggende plastisolasjon.

Basert på tilbakemeldingen fra styret, synes det ikke å være ønskelig å løse dette slik det har blitt gjort i pilotprosjektet. Vår oppfatning er at styret ønsker å beholde balkongkassene mest mulig slik de er i dag.

I forbindelse med en terrasserehabilitering må isolasjon og membransystem også legges i arealet under balkongkassene. Dette vil innebære at all jord og alt ellers må renskes ned til råbetongen hvor det legges ny isolasjon og membran slik som på terrassene ellers. Oppå dette kan de legges mer isolasjon eller leca-kuler for å fylle opp litt mer i selve kassen. Membranen på terrassen bør dras høyt opp inne i kassen, men den kan overlappes med knotteplast som dras helt opp og avsluttes med et beslag i samme nivå som jorden i kassen.

Ny bakvegg (inn mot blokken) etableres på nytt. Dette kan gjøres slik som i dag, med Leca, eller det kan bygges med elementer i fibersement. Dette kan kles med liggende trekledning slik som i dag.

Vann må ha mulighet til å renne ut av kassen. Med tremmegulv eller fliser på klosser vil vannet renne skjult. Det kan legges dreneringslanger under tremmegulv/flis frem til sluket, dersom vi ikke ønsker at det skal renne på membransjiktet.

Når nye kasser etableres bør det være en målsetting å ha mindre jord i kassene enn i dag, for å redusere vekten.



Oppdragsgiver: Sameiet Øvre Ullern terrasse v/ Rune Klemetsen  
Oppdragsnr.: 5198004 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01



## 5 Oppsummering og vår anbefaling til rehabiliteringsløsning

### 5.1.1 Generelt

Generelt vil vi bemerke at prosjektet uansett teknisk løsning vil bli veldig kostbart. På grunn av beliggenheten vil det være svært omfattende å rive den gamle løsningen ned, spesielt der hvor det er lagt påstøp og flis. Bare det å få transportert ned materialer som fjernes er en utfordring på grunn av det bratte terrenget. Av samme grunn vil det være omfattende å få inn materialene til en ny løsning. Rigg, drift og utførelse vil være de store kostnadsdriverne, materialkostnadene vil her bli en forholdsmessig mindre del, enn der hvor tilgang er enklere. Det er viktig i en slik situasjon å prioritere riktig, at en velger gode tekniske løsninger og ikke de som er billigst. Med gode teknisk løsning mener vi en løsning som får lang teknisk levetid uten lekkasjeproblemer.

Før en endelig lander på en løsning vil det ligge store potensielle besparelser i å ha en dialog med aktuelle entreprenører, slik at en får avdekket store kostnadselementer og redusert risiko i prisingen av løsninger.

### 5.1.2 Avløpsløsning

Etter å ha gått nøye gjennom alternativet med etablering av utvendige nedløp ser vi at det blir svært komplisert, kostbart og risikabelt. Rehabilitering av eksisterende nedløp, til tross for at det heller ikke er noen god løsning, fremstår dessverre som det eneste realistiske. Imidlertid, med en kvalitetsentreprenør kan dette bli en løsning som gir nye 20 – 30 nye års levetid, og fravær av de lekkasjeproblemene som er i dag.

### 5.1.3 Oppbygging av terrassen med isolasjon og membransystemer

Vi anbefaler at terrassene primært bygges opp med bruk av kompakt sammenlimt isolasjon, enten av type PIR eller Foamglas. Både produsenten Bauder som leverer PIR-isolasjon, og Foamglas, som leverer skumglassisolasjon, har egne systemløsninger for dette. Disse bør generelt følges. Begge disse systemene avsluttes med en to-lags asfaltmembran på toppen, systemet fra Bauder har i tillegg membran i bunnen.

Løsningene er basert på at membraner og isolasjon limes fullstendig sammen, slik at vi får en hulromsfri konstruksjon hvor vann ikke kan bevege seg og lekke inn. Alle membraner i begge disse systemene limes med varm asfalt, det vi kaller grytetekking. Fordelen med en fastlimt membran er at vann ikke kan vandre horisontalt mellom betongen/isolasjon og membranen, og risikoen for lekkasjer andre steder enn der det er hull i membranen nærmest elimineres.

Vi bør ta høyde for at bruk av varmasfalt kan vise seg å bli veldig komplisert og kostbart. I så fall bør vi også åpne for alternativ med bruk av løstliggende PIR-isolasjon. Dette må i så fall kombineres med bruk av membran både i bunnen og på toppen av isolasjonen.

Membranen må avsluttes mot de utstikkende delene av terrassen med beslag. På grunn av fastliming blir dette mye bedre og sikrere enn dagens løsning hvor membranen ligger løs mot underlaget. Mot øvrige grenseflater må membranen trekkes opp minimum 200 mm over tett gulvoverflate, dvs. opp på veggene mot leiligheten. Inne i blomsterkassen må den trolig trekkes opp enda lengre, og eventuelt overlappes med knotteplast i de høyere delene.

Vi anbefaler at det legges jevntykk isolasjon, akkurat hvor tykk denne skal være bør måles nærmere ut. Men i og med at vi ikke anbefaler påstøp kan vi legge tykkere isolasjon enn i pilotprosjektet. Det betyr også at terrassen blir bedre isolert. Fordi vannavrenningen fra både fra terrassedekke i tre, og fliseller, foregår under på membranflaten så kan overflaten ligge høyere enn med tradisjonell flisløsning på påstøp.



Oppdragsgiver: Sameiet Øvre Ullern terrasse v/ Rune Klemetsen  
Oppdragsnr.: 5198004 Dokumentnr.: 01 Versjon: 01

Sluket plasseres i toppen av isolasjonen, da det ikke blir mulighet for vann å renne i isolasjonssjiktet. Da blir det heller intet behov for bruk av forhøyningsring slik det ble installert i pilotprosjektet.

Vi anbefaler at det ikke gis anledning til å legge fliser på påstøp. De som ønsker flisoverflate må bruke flisheller på klosser. Ved å eliminere påstøp spares store kostnader, videre eliminerer vi problemet med at utvasking fra betongpåstøpen havner i nedløpet og tetter dette.

I sum kan vi med denne strategien få bygget både godt isolerte og lekkasjesikre terrasseløsninger med lang levetid.

#### 5.1.4 Tetting av balkongoverflater

De utsikende balkongoverflatene bør tettes med et fugefritt belegg, eksempelvis polyuretan som er anvendt i pilotprosjektet, eller tilsvarende det som ligger på sidebalkongen mot sør i dag. Dette fugefrie belegget bør også føres ned på fronten av de utstikkende dekkene. Dette må ses i sammenheng med betongrehabiliteringen.

#### 5.1.5 Rekkverkløsning

Nye rekkverkstolper bør festes inn med bolter fra oversiden. Dette vurderes å gi god tetthet mot lekkasjer. Vi anbefaler at det vurderes montering av nytt rekkverk i glass, dette vil gi bedre utsyn og et mer moderne uttrykk. Dette er trolig søknadspliktig fasadeforandring.

#### 5.1.6 Blomsterkasser

Dagens blomsterkasser må fjernes for å bygge den nye terrasseløsningen, hvor isolasjon og membran føres inn også i arealet hvor blomsterkassene ligger i dag. Ny bakvegg (inn mot blokken) etableres på nytt. Dette kan gjøres slik som i dag, med Leca, eller det kan bygges med elementer i fibersement. Dette kan kles med liggende trekledning slik som i dag.

Vann må ha mulighet til å renne ut av kassen.



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

Vedtatt i stiftende årsmøte i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner. Revidert og vedtatt på ordinært årsmøte 9. april 2013. Revidert og vedtatt på ordinært årsmøte 21. april 2015. Revidert og vedtatt på ordinært årsmøte 23. april 2018. 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 sameie mellom de 54 eierseksjonene som bebyggelsen og festetomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk på 1/54 som uttrykker sameieandelens størrelse i henhold til grunnboken hos Statens kartverk i Oslo.

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

Til fellesanleggene hører videre:

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

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



### 3. Rettslig rådighet over seksjonen

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

### 4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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



## 5. Vedlikehold og påkostninger

### 5.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.2. Sameiets vedlikeholdsplikt



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

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

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

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

Nærmere regler om vedlikehold kan tas inn i husordensreglene.

## **6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad**

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

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

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

## **7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett**

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

## **8. Årsmøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.



## 8.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

## 8.2 Deltakere

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

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

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

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

## 8.3 Ledelse og protokoll

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

## 8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

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



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

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

- a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §20, 2. ledd, 2. punktum
- f. Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at seksjonen/bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter/seksjoner med tilsvarende størrelse og omfang i Huseierforeningen.

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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



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

## 8.5 Ugildhet i årsmøte

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

## 8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal:

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

## 9. **Styret**

### 9.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

### 9.2 Valg av styre

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

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



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

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

### 9.3 Valgkomité

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

### 9.4 Styremøter

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

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

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

### 9.5 Ugildhet ved vedtak i styret

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

### 9.6 Representasjon

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

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

## 10. **Mindretallsvern**

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



## **11. Forretningsfører og vaktmester**

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

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

## **12. Regnskap og revisjon**

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

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

## **13. Mislighold**

### **13.1 Pålegg om salg**

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

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

### **13.2 Krav om fravikelse/utkastelse**

Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller seksjonseiernes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i 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**

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



## HUSORDENSREGLER FOR HUSEIERFORENINGEN ØVRE ULLERN TERRASSE.

### 1. GENERELL DEL.

1. Huseierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Det gjelder både leie- og låntagere. Når huseier flytter, leier eller låner ut leiligheten skal han gi skriftlig beskjed om dette til forretningsføreren OBOS. Huseier som har leieboere har en spesiell plikt til å informere om og påse at også disse overholder husordensreglene og retter seg etter de råd, anvisninger og eventuelle pålegg som styret har meddelt huseierne.

Meldinger fra styret til huseierne om husorden gjelder som husordensregler. Kommunikasjon mellom styret og huseierne utføres gjennom sameiermøter, skriftlig informasjon gjennom vanlig postgang eller direkte i postkassene og gjennom blokkansvarlige i hver blokk. Huseier er selv forpliktet til å informere OBOS om alternativ adresse for utsendelse av informasjon.

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

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

### 2. UTEVENDIGE FORHOLD.

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

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

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



3. Huseierne plikter å verne om trær, planter, plener og holde god orden i andre ytre anlegg som lekeplassen og carporter/garasjer. Huseierne oppfordres til å holde egne områder ryddige med henblikk på et godt helhetsinntrykk. Det er ikke tillatt å bruke plener og andre beplantede arealer som snarveier. Huseierne oppfordres til ikke å kaste planteavfall o.l. i Mærradalen.
4. Tiltak som forandrer husenes karakter eller utsende er ikke tillatt uten styrets samtykke. Alle slike tiltak eller installasjoner krever styret, og i spesielle tilfeller, også Plan- og bygningsetatens godkjenning. Styret vil i alminnelighet være restriktive i behandlingen og avgjørelsen av slike saker. Det kan pålegge huseierne å gjenopprette forandringer som er foretatt uten styrets godkjenning.
5. Huseierne må sørge for at sluk på terrassen til enhver tid holdes rene slik at de ikke tildekkes av løvfall fra trærne eller av avfall fra terrassen. Svært viktig er det at slukene renses for avfall hver vår og høst og at renhold skjer med varsomhet. Også sluk fra badrom og kjøkken må holdes rene. Lekkasjesaker som oppstår som følge av manglende vedlikehold og rensing av sluk, utbedres for huseiers regning og risiko.
6. Av hensyn til brannfare og eventuelle ulemper for naboene må det utvises stor forsiktighet ved bruk av grill på terrassene. Fyrverkeri må ikke anvendes i umiddelbar nærhet til bebyggelsen. Lufting av dyr bør skje med tilsyn og kontroll.
7. Det frarådes sterkt at terrassene flislegges da dette kan medføre at avløpsrørene tettes med flislim og fugemasse. Flislagte terrasser har flere ganger medført lekkasjer og materielle skader på de underliggende leilighetene. Beboere som likevel velger å flislegge terrassene gjør dette på eget ansvar, og hefter personlig for samtlige direkte og indirekte skader de flislagte terrassene måtte medføre, både i egen seksjon, hos naboer og på fellesarealene.

### 3. INNSENDIGE FORHOLD

1. Boligene inkludert terrasse og inngangsrepos må brukes til bolig. 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 toalettpapir må ikke kastes i toalettene. Dyr som er til sjenanse for andre huseiere må ikke holdes i boligene. Huseierne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligene og å varsle naboene før større fester i leilighetene. Ved arbeider i eller rehabilitering av leiligheter må det utvises varsomhet ved bruk av verktøy som skaper støy. Slike arbeider bør unngås hverdager før kl. 07.00 etter kl. 19.00 og ikke på søndager. Før større arbeider i leilighetene igangsettes bør naboene varsles på forhånd.
3. Vedtektene bestemmer at det ikke må settes i gang tiltak eller arbeider som kan påvirke bygningenes fundamentering og bærende konstruksjoner så vel i leilighetene som i kjelleren bak leilighetene. Arbeider som kan ha slik virkning skal utredes faglig av bygningsteknisk sakkyndig og forelegges styret og Plan- og bygningsetaten til skriftlig godkjenning før arbeidene kan igangsettes. Når arbeidene er utført kreves det at den bygningstekniske sakkyndige overfor styret skriftlig bekrefter at arbeidene er utført i henhold til tillatelsen. Ved rehabilitering av våtrom må gjeldende våtromsnorm anvendes.



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

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

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

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

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

Oslo, den 16. juni 2020.  
Styret.



## VAKTMESTERINSTRUKS

---

FOR HUSEIERFORENINGEN

ØVRE ULLERN TERRASSE.

### GENERELL DEL

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

### SPESIELL DEL FOR HUSEIERFORENINGEN

1. Det påhviler vaktmesteren å utføre vanlig vaktmesterarbeid omfattende blokkenes adkomst og trapper, samt utendørsarealene. Han skal sørge for at de områder som Huseierforeningen disponerer, herunder, adkomstveier, stikkveier, trapper, garasjer, carporter, parkeringsplasser, grøntanlegg med plener, planter, busker og trer alltid fremstår ryddig og ordentlig. Takene skal sjekkes vår og høst og løv ansamling skal fjernes for å sikre åpne sluk.
2. I vinterhalvåret påhviler det vaktmesteren å sørge for snøbrøyting og sandstrøing av adkomstene fra henholdsvis Øvre Ullern Terrasse, Slalomveien og Silurveien i den grad dette er nødvendig for



Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

sikker adkomst. Særlig viktig er det at snømåking og sandstrøing foretas så ofte at stikkveiene ned til trappene ikke blir farlig glatte. Stikkveien mellom D- og E-blokken, som utgjør hoved adkomsten fra blokkene ned mot T-banen, skal prioriteres. Snøbrøyting foran garasjer og carporter må skje så vidt tidlig at biler kan kjøre ut til vanlig tid. Vaktmesteren påser at trappenes varmeanlegg slås av og på etter behov.

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

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

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

## SPESIELL DEL FOR HUSEIRENE



Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

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; [adriana.vaktmester@getmail.no](mailto:adriana.vaktmester@getmail.no) eller ved å legge beskjed i postkassen ved søppelmottaket.
4. Denne instruks har Huseierforeningen rett til å distribuere til alle huseiere.

Oslo, den 20 januar, 2017

For Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

for Adriana Vaktmester og Renhold as

---

Ola Bøsterud

---

John Sæthern



DELINGSBRØK FOR FELLESUTGIFTER

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



Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

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



## 9 REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

---

**Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

**Eierens navn:**

**Eierens adresse:**

**Leilighetsnummer:**

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:**



Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

**Eierens underskrift og dato:**

.....  
**(Eierens underskrift)**

.....  
**(Dato)**



Huseierforeningen Øvre Ullern Terrasse



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.