



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 023 151  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ULLVEIEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 991023151

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 724 467	1 581 733
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 724 467</b>	<b>1 581 733</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 932 272	1 231 352
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 977 912</b>	<b>1 276 992</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-253 444</b>	<b>304 741</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 895	3 876
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 895</b>	<b>3 876</b>
Annen finanskostnad		21 790	19 493
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>21 790</b>	<b>19 493</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-19 895</b>	<b>-15 617</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-273 339</b>	<b>289 124</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-273 339</b>	<b>289 124</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-273 339</b>	<b>289 124</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-273 339	289 124
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-273 339</b>	<b>289 124</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 849	5 263
Andre fordringer		136 179	132 668
Sum fordringer		149 028	137 931
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		184 899	361 430
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		184 899	361 430
Sum omløpsmidler		333 927	499 361
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>333 927</b>	<b>499 361</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			232 468
Udekket tap		40 871	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-40 871</b>	<b>232 468</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-40 871</b>	<b>232 468</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		198 759	247 889
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>198 759</b>	<b>247 889</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>198 759</b>	<b>247 889</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		83	3 036
Leverandørgjeld		175 886	15 968
Annen kortsiktig gjeld		70	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>176 039</b>	<b>19 004</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>374 798</b>	<b>266 893</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>333 927</b>	<b>499 361</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 360150

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 023 151  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ULLVEIEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.04.2025



Organisasjonsnr: 991 023 151  
ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 724 467	1 581 733
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 724 467</b>	<b>1 581 733</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 932 272	1 231 352
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 977 912</b>	<b>1 276 992</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-253 444</b>	<b>304 741</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 895	3 876
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 895</b>	<b>3 876</b>
Annen finanskostnad		21 790	19 493
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>21 790</b>	<b>19 493</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-19 895</b>	<b>-15 617</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-273 339</b>	<b>289 124</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-273 339</b>	<b>289 124</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-273 339</b>	<b>289 124</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-273 339	289 124
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-273 339</b>	<b>289 124</b>



Organisasjonsnr: 991 023 151  
ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Kundefordringer 12 849 5 263  
Andre fordringer 136 179 132 668  
Sum fordringer 149 028 137 931

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 184 899 361 430  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 184 899 361 430

Sum omløpsmidler 333 927 499 361

SUM EIENDELER 333 927 499 361

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 232 468  
Udekket tap 40 871



Sum opptjent egenkapital	-40 871	232 468
Sum egenkapital	-40 871	232 468
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	198 759	247 889
Sum annen langsiktig gjeld	198 759	247 889
Sum langsiktig gjeld	198 759	247 889
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	83	3 036
Leverandørgjeld	175 886	15 968
Annen kortsiktig gjeld	70	
Sum kortsiktig gjeld	176 039	19 004
Sum gjeld	374 798	266 893
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>333 927</b>	<b>499 361</b>



Organisasjonsnr: 991 023 151  
ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2444

ULLVEIEN BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

26. mars 2025 kl. 20:00, Voksenaasen Hotell.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sette av vedlikeholdsmidler til utbedring av asfalt m/ renner
8. Ny asfalt på tunet
9. Innsettelse av takvinduer i sameiet
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ULLVEIEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styreleder Ole Martin Braaten velges som møteleder.

### Forslag til vedtak

Ole Martin Braaten er valgt som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-



Sak 7

## Sette av vedlikeholdsmidler til utbedring av asfalt m/ renner

Forslag fremmet av:

21B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget omhandler slitasje på asfalt utenfor garasje med tilhørende vannrenner. Flere biler slår ned asfalt på vei inn og ut grunnet 25 års slitasje.

Styrets innstilling

Dette vil bli tatt hensyn til av egen sak som fremmes av styret. Se sak nr. 8.

Forslag til vedtak

Tas til etterretning

Sak 8

## Ny asfalt på tunet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har inngått avtale om installasjon av fiber fra Telenor. Vi har bindingstid på 4 år hvor det koster 549 per måned per enhet. Dette er en meget beskjeden økning fra det vi betaler med Telia i dag og medfører ingen økning i felleskostnadene. Telenor står for installasjon og kostnader for installasjon, og sameiet vil eie fibernettet etter dette. Pga manglende trekkerør må det graves inn hovedvei og ned til garasjen. Det må også trolig graves fra de grå skapene og inn til hver enhet. Beste gravevei for å ødelegge minst mulig er i asfalten. Anslaget fra entreprenør er at 200 m<sup>2</sup> må erstattes. Sameiet har ca 600-700 m<sup>2</sup> asfalt.

Etter 25 år nærmer asfalten på tunet seg endt levetid for asfalt. Med graving vil det også bli ytterligere lapping av asfalt, utover det som allerede er, om vi ikke gjør noe med totaliteten samtidig. Hvis entreprenør må grave på hele tunet vil de dekke ny asfaltering, alternativt dekke 200 m<sup>2</sup> av kostnaden det koster å legge ny asfalt på hele tunet. Telenor vil altså dekke anslagsvis 200 m<sup>2</sup> av ca 600-700 m<sup>2</sup>. Anbud for legging av asfalt og utbedring av rister ligger på ca 360 000. Telenor vil da dekke ca 100 000 av kostnadene. Kostnad etter Telenor er ca 260 000 og i tillegg vil arbeider med ny varmekabel foran garasjen påløpe. Styret har pr dags dato innhentet ett tilbud på dette, som beløper seg til 32.500kr - 44.000kr avhengig av valgt løsning. Totalkostnad vil derfor potensielt ende på 360.000kr + 44.000kr med fratrukk for ca 100.000kr. Totalkostnad for sameiet: 304.000kr.

Styret hadde etter planen tenkt oppgradering av asfalt i 2026 eller 2027. Ettersom Telenor nå vil dekke en større del av dette mener styret det er hensiktsmessig å fremskynde denne investeringen til i år. Varmekabel ved garasje er også så slitt at den nå er synlig, etter 25 års bruk. Dette kan man velge å punktvis reparere, men asfaltør sier det går maks et halvt år før man har samme problem. Flere biler slår også ned asfalten ifm inn-/utkjøring, da asfalten begynner å få spor der man nå har kjørt daglig i 25 år.



Styret har planlagt for vedlikehold i budsjettet, men sameiet har lite ekstra midler å gå på før vi har fått bygget opp mer etter økningen i felleskostnader som ble gjort i februar. Et forslag fra styret er derfor å finansiere deler av dette via årets budsjett og en ekstra kapitalinnkreving fra beboere, fordelt over mai og juni måned.

#### Forslag til inndekning:

Telenor: 100 000

Over årets vedlikeholdsbudsjett: 100 000

Kapitalinnkreving: 230 000 (5.000kr i mai og 5.000kr i august)

Styret presiserer at vi ikke vil innhente kapital i august dersom det ikke er nødvendig. Vi har betydelige besparelser i årets budsjett, men vi er nødt til å sikre at vi kommer i mål om tiltaket iverksettes.

For å gjennomføre denne oppgradering må også asfalten vaskes grundig. Grønske og mose må vekk. Styret foreslår at dette blir gjennomført på dugnaden.

#### Forslag til vedtak

1. Sameiet støtter utbedring av nytt asfaltdekke i sameiet. Tiltaket gjennomføres om entreprenør må grave til hver enkelt husstand. 2. Styret får mandat til å hente inn ekstra kapital fra hver enkelt enhet ved behov. Totalt kr 230.000 kr fordelt på 5.000kr i mai og 5.000kr i august.

Sak 9

### Innsettelse av takvinduer i sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg, ettersom innsendt sak inneholder elementer av klipp og lim får vi ikke skrevet teksten direkte inn i portalen.

#### Styrets innstilling

*Siden forslagsstiller er styremedlem er denne innstillingen utarbeidet av Styreleder Ole Martin, styremedlem Sigrid og varamedlem Niklas.*

I 2019 ble det igangsatt rehabilitering av alle takene i sameiet og flere sameiere henvendte seg til sameiestyret med ønske om å få satt inn flere takvinduer for å bedre lysforhold og bokvalitet i loftsetasjene. På årsmøtet i 2020 ble det stemt over retningslinjer for innsetting av takvinduer i sameiet. Samtidig var det et gjentakende problem at det var lekkasjer tilknyttet takvinduer, noe som var en medvirkende årsak til at det ble behov for en takrehabilitering. Tak og og takvinduer inngår iht vedtektene i sameiets vedlikeholdsplikt.

Daværende styre utarbeidet en grundig saksgjennomgang og fire avstemningsalternativer der en tok utgangspunkt i en avveining av dagslysbehov, bruksverdi og trivsel mot risiko knyttet til hulltaking i takflaten. Det ble fremhevet at det har kommet ny byggeteknisk forskrift siden sameiet ble oppført i 2000 og at loftsetasjene i flere enheter ikke tilfredsstillers dagens dagslysnorm i teknisk forskrift. I årsmøtet i 2020 ble de fire avstemningsalternativene gått nøye gjennom og det ble avholdt avstemning. Resultatet av avstemning ses i protokollen fra årsmøtet i 2020 som ligger i den innsendte saken.



Alle takvinduer ble skiftet som en del av takrehabiliteringen i 2019-2021. Vi har ikke hatt problemer med lekkasjer ved takvinduene i etterkant av takrehabiliteringen. Flere lysinnslipp til loftsetasjen vil gi bedre lysforhold og muligheter til å lage et ekstra rom.

*Styrets innstilling er at det anbefales å åpne for mindre strenge retningslinjer for innsetting av takvinduer enn det som ble vedtatt i 2020. Vi mener imidlertid at en ny endring i retningslinjene krever at det lages mer presise forslag til retningslinjer enn det som er foreslått i den innsendte saken. Vi foreslår at det ikke stemmes over de foreslåtte endringene innsendt i denne saken, men at det kommende styret utarbeider et nytt saksgrunnlag med forslag til nye retningslinjer som kan stemmes over for eksempel digitalt på Vibbo i løpet av kommende år.*

#### Forslag til vedtak

Se vedlegg

#### Vedlegg

2. Sak til sameiermøtet takvinduer (1).pdf

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Martin Braaten

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Una Solbakken Grosch

**Valg av 1 styremedlem for 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år :

- Miriam Skovholt Mortensen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fabian Nøst Harang



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid 2024

Styret har i 2024 sørget for nødvendig drift og forvaltning av sameiet, avholdt styremøter, arrangert vår- og høstdugnad og utført andre løpende oppgaver.

Styret er av den oppfatning av at vi med de seneste års innsats har tatt tak i det etterslepet som var på vedlikehold i sameiet. Særskilte saker for 2024 gjennomgås nedenfor.

### Vedlikehold/ oppgraderinger / investeringer:

- Rens av dreneringsasfalt i garasjegulv i juni (Vei og Fasade AS).
- Installert avfukter i garasjen. Satt i drift i juni 2024 (Ateam Inneklimaservice AS).
- Sikringsskap ved garasjeport samt lengst inn i garasjen (ved siden av skap til elbilladere) ble oppgradert i sin helhet og er nå i henhold til alle dagens krav og standarder. Denne investeringen ble gjort etter at det ble utført en internkontroll i januar 2024 som avdekket flere avvik.
- Reparasjon og bytte av ødelagte kledningsbord i forbindelse med malearbeid.
- Installert vannmåler for hele sameiet.
- Inngått avtale med Telenor om å bytte til fiber i 2025. Dette vil være sameiets eie etter 4 års bindingstid.
- Gjennomgang av alle store kostnader i sameiet.
- Sameiet har gjennomført felles dugnad ved å male hver enkelt enhet selv. Styret sto for innkjøp av maling og utstyr samt organiserte bruk av lifter. Det gjenstår noe maling på enkelte av enhetene. Dette vil bli fulgt opp av styret i 2025.
- Oppgradert trapp og utbedret tettesjikt mot grunnmur.

### Reklamasjoner/skader:

- Det er skiftet ut knekt takstein på de fleste husene på tunet. Dette er en reklamasjon mot BBV da det er innenfor garantitiden på 5 år. Arbeidet ble ferdigstilt våren 2024.
- Bytte av enkelte rundstokker som omkranser sandkassen rundt huskestativ, samt enkelte balansestokker som tilsynelatende suger til seg vann sommeren 2024. Byttet uten kostnad da leverandør var enig i at dette ikke skulle skje så kort tid etter installasjon.

### Fremtidige investerings- og vedlikeholdsplaner:

#### Kortsiktig (2025):

- Følge opp installasjon av fiber i sameiet. Dette vil trolig medføre gravearbeid.
- Ny asfalt på gangveien på tunet og nedkjøringen til garasje + nye avløpsrenner. Bør samtidig legge et bredere felt med asfalt i svingen forbi 13-rekka, da svingen er for smal og dagens asfalt sprekker opp og gresset på siden alltid er ødelagt av trafikk. Samtidig bør det vurderes om utkastene fra takrenner på hus 9A og 11B bør legges vekk fra gangveien, da smeltevannet legger seg på gangveien og fyser til is igjen ved stadige temperaturforandringer om vinteren.
- Fortsette utskifting av ødelagte deler av skigard rundt deler av tunet (Olsvik Bygg AS).

#### Langsiktig (2026-):

- Vasking og maling av garasjevegger og tak (der det er betong) når avfukteren har tørket garasjen tilstrekkelig.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstraordinær kapitalinnkalling.

### Resultat

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 157 888.



## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

## Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra **01.02.2025**.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til ULLVEIEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumenttrøkket: 2YXBH-NZO1W-FET6S-DNM6F-4OZYC-5KDHP



# 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."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-11 11:38:10 UTC



Penneo Dokumentnr: 2YXBH-N2O1W-FET6S-DNM6F-4OZYC-5KDHP

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

12 av 23

Årsregnskap 2024.pdf



## ULLVEIEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 991 023 151, KUNDENR. 2444

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 303 644	1 284 684	1 288 000	1 452 000
Ladeinntekter EL-bil		69 629	73 653	75 000	75 000
Andre inntekter	3	351 194	223 396	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 724 467</b>	<b>1 581 733</b>	<b>1 363 000</b>	<b>1 527 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 662	-6 738	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-77 573	-73 770	-78 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-2 910	-5 080	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-702 842	-306 229	-758 300	-265 000
Forsikringer		-236 849	-182 742	-240 200	-304 000
Kommunale avgifter	9	-390 439	-349 314	-407 900	-369 000
Energi/fyring		-128 218	-123 071	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 668	-126 480	-130 000	-135 000
Andre driftskostnader	10	-255 111	-57 928	-71 800	-63 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 977 912</b>	<b>-1 276 992</b>	<b>-1 867 340</b>	<b>-1 400 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-253 444</b>	<b>304 741</b>	<b>-504 340</b>	<b>126 500</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 895	3 876	2 000	3 000
Finanskostnader	12	-21 790	-19 493	-18 000	-14 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-19 895</b>	<b>-15 617</b>	<b>-16 000</b>	<b>-11 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-273 339</b>	<b>289 124</b>	<b>-520 340</b>	<b>115 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	232 469		
Fra opptjent egenkapital		-232 468	0		
Udekket tap		-40 871	0		
Reduksjon udekket tap		0	56 655		



ULLVEIEN BOLIGSAMEIE  
ORG.NR. 991 023 151, KUNDENR. 2444

BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 849	5 263
Forskuddsbetalte kostnader		136 179	132 668
Driftskonto OBOS-banken		184 899	361 430
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>333 927</b>	<b>499 361</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>333 927</b>	<b>499 361</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	232 468
Udekket tap	13	-40 871	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-40 871</b>	<b>232 468</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	198 759	247 889
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>198 759</b>	<b>247 889</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		175 886	15 968
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300.000)		0	0
Påløpte renter		83	885
Påløpte avdrag		0	2 151
Annen kortsiktig gjeld	15	70	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>176 039</b>	<b>19 004</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>333 927</b>	<b>499 361</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025

Styret i Ullveien Boligsameie

Ole Martin Østergård Braaten  
/s/

Sindre Østby Stub  
/s/

Sigrid Haande  
/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 196 520
Garasje	91 008
Lånekostnad	17 064
Refusjon leie	-948
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 303 644</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkreving	345 000
Nøkler	200
Utleie	5 994
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>351 194</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 662.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 910
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 910</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-36 310
Drift/vedlikehold VVS	-44 650
Drift/vedlikehold elektro	-145 352
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 836
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 300
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-415 679
Kostnader dugnader	-6 715
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-702 842</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-274 597
Feieavgift	-6 256
Renovasjonsavgift	-109 586
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-390 439</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 292
Annet driftsmateriale	-200 014
Snørydding	-36 042
Andre fremmede tjenester	-97
Andre kontorkostnader	-390
Telefon u/mva	-587
Bank- og kortgebyr	-2 690
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-255 111</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter bank	1 617
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	187
Andre renteinntekter	91
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 895</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-18 106
Renter på leverandørgjeld	-35
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 649
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-21 790</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2024	-227 158	
Nedbetalt i år	28 399	
		-198 759
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-198 759</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-70</b>



## Resultatanalyse 2024 Ullveien Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	1 303 644	1 288 000	-15 644	-1 %
Ladeinntekter EL-bil	69 629	75 000	5 371	7 %
Andre inntekter	351 194	0	-351 194	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 724 467</b>	<b>1 363 000</b>	<b>-361 467</b>	<b>-27 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-5 640	-5 640	0	0 %
Styrehonorar	-40 000	-40 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-5 662	-9 500	-3 838	40 %
Forretningsførerhonorar	-77 573	-78 000	-427	1 %
Konsulenthonorar	-2 910	-6 000	-3 090	52 %
Drift og vedlikehold	-702 842	-758 300	-55 458	7 %
Forsikringer	-236 849	-240 200	-3 351	1 %
Kommunale avgifter	-390 439	-407 900	-17 461	4 %
Energi/fyring	-128 218	-120 000	8 218	-7 %
TV-anlegg/bredbånd	-132 668	-130 000	2 668	-2 %
Andre driftskostnader	-255 111	-71 800	183 311	-255 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 977 912</b>	<b>-1 867 340</b>	<b>110 572</b>	<b>-6 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-253 444</b>	<b>-504 340</b>	<b>-250 896</b>	<b>50 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	1 895	2 000	105	5 %
Finanskostnader	-21 790	-18 000	3 790	-21 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-19 895</b>	<b>-16 000</b>	<b>3 895</b>	<b>-24 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-273 339</b>	<b>-520 340</b>	<b>-247 001</b>	<b>47 %</b>



Sak til sameiermøtet 26. mars 2025

Innsendt av: Sindre Stub

## Innsettelse av takvinduer i sameiet

### Bakgrunn

Per i dag har styret beslutningsrett ved søknad om innsetting av takvindu i hver enhet. De skal forholde seg til 5 prinsipper som ble vedtatt på årsmøtet i 2020. I tillegg må styret forholde seg til at sameiermøtet i 2020 vedtok at det maksimalt er tillatt å sette inn 10 nye takvinduer etter 2020. 10 enheter fikk direkte mulighet til å sette inn vindu av sameiermøtet. Så langt har 3 enheter satt inn takvindu

Flere loftsrom har for lite lys i forhold til dagens gjeldende byggt teknisk forskrift. For flere enheter vil også et takvindu muliggjøre og dele inn loftetasjen i flere rom med tilfredsstillende dagslys. Dette kan muliggjøre at familier med flere barn kan ønske seg å bo lenger eller flytte til sameiet. Økt bruk og bedre utforming av loftetasjen vil kunne øke verdiene av den enkelte enhet, men det vil også komme alle dagens beboere til gode gjennom generell økt verdi.

Før de nye takene ble installert i Ullveien boligsameie i 2019/2020 var det flere taklekkasjer knyttet til takvinduer. Dette skyldes dårlig håndverk og utilstrekkelig tetting. Erfaringene med nye tak i fem år har vært at det ikke er registrert taklekkasjer rundt vinduene etter ferdigstilling av prosjektet. Dette tilsier at risikoen for store lekkasjer ved å sette inn nye vindu er svært begrenset.

Formålet med å fremme saken er å få en omforent mening om hva sameiet mener med innsetting av flere takvinduer. Forslagstillerne ønsker også at det etableres en praksis der det åpnes for at takvinduer slik at det blir tilstrekkelig dagslys i hele loftetasjen, og at det gis mulighet til å sette inn ekstra takvindu for å kunne dele inn loftetasjen i flere rom med tilfredsstillende dagslys.

På sameiermøtet i 2020 ble det behandlet en sak for innsetting av takvinduer. Til orientering er derfor protokollen fra årsmøtet i 2020 limt inn her:



## **8. Retningslinjer for innsetting av takvinduer**

Saken ble presentert og det ble redegjort for alternativene årsmøtet skal stemme over. De er utformet slik at lystilfang i loftsrom vurderes opp mot dagens byggestandard. Sameiet har ansvaret dersom det blir skader på ytre fasade, og dermed også lysåpninger/vinduer.

Per i dag har styret beslutningsrett ved søknad om innsetting av vindu i hver enhet, og ønskelig at dette skal ha konkrete retningslinjer slik at dette er vedtatt av hele sameiet.

Årsmøtet beslutter at enhetene med lave loft uten bad, med én lysåpning (gavlvinde eller takvinde, 9b, 9c, 9d, 19a, 19c, 21b, 21c), samt enhetene med høye loft med bad og én stor lysåpning (dobbelglassdør i gavl med glassfelt over, 15a, 15c, 17a) gis anledning til å sette inn ett ekstra takvinde, slik at disse får totalt 2 lysåpninger i loftsrom. Vedtaket vil innebære tillatelse til innsetting av maksimalt 10 nye takvinduer i sameiet.

Årsmøtet beslutter også at enhetene 15b og 17b tillattes å sette inn nytt vindu med lavere brystning i loftsrom vest.

For øvrig skal styret forholde seg til følgende prinsipper:

- 1: Saken omfatter ikke-søknadspliktige endringer i fasade. Det er likevel seksjonseiers ansvar å forsikre seg om at tiltaket ikke er søknadspliktig, eventuelt selv søke kommunen om å få utføre tiltaket før eventuell søknad til styret**
- 2: Entreprenør skal være faglig kvalifisert til å utføre arbeidet og skal godkjennes av styret før arbeidet starter**
- 3: Styret skal som utgangspunkt engasjere takstmann eller lignende for å delta på befaring underveis og/eller i forbindelse med ferdigbefaring for å sikre at arbeidet er utført etter gjeldende standard. Kostnaden for dette dekkes av seksjonseieren som er ansvarlig for arbeidet. Dersom en slik befaring tilsier at arbeidet ikke er tilfredsstillende skal det utbedres for seksjonseiers kostnad**
- 4: Innsetting av takvinde eller annen endring av fasade skal i sin helhet dekkes av seksjonseier**
- 5: Ved innsetting av nye takvinduer skal det benyttes type som eksisterende, Velux GGL-PIO. Disse skal monteres på linje som eksisterende takvinduer. Parvis montasje tillates ikke. Som generelt prinsipp skal alle endringer av fasade i størst mulig grad følge samme form og utførelse som det originale uttrykket på tunet.**

Det blir spørsmål om hvor dette skal reguleres, og det er ønskelig at det legges som et vedlegg til vedtektene til sameiet.

### **Forslag til vedtak:**

1. Styret har beslutningsrett om innsetting av nye vinduer ved søknad. Ved saklig grunn skal styret tillate beboere å kunne sette inn ekstra takvinde.
2. Utilstrekkelig dagslys iht dagens byggeforskrift er saklig grunn for å få tillatelse til å sette inn nytt takvinde
3. At nytt takvinde muliggjør å dele inn loftetasjen i flere rom er saklig grunn for å få tillatelse til å sette inn nytt takvinde.



4. Vedtak om at enhetene 9B, 9C, 9D, 15A, 15C, 17A, 19A, 19C, 21B og 21C har tillatelse til å sette inn ekstra takvindu opprettholdes. Enhetene må ikke søke styret.
5. Vedtaket fra årsmøtet 2020 om at det maksimalt kan settes inn 10 nye takvindu oppheves.
6. At innsetting må følge de fem prinsippene som ble vedtatt på sameiermøtet i 2020. Styret bes vurdere om det er hensiktsmessig at dette blir en del av vedtakene og fremmes som egen sak i forbindelse med sameiermøtet i 2026



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.03.25

Selskapsnummer: 2444 Selskapsnavn: ULLVEIEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.