



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	971 493 666
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	Ostadalsveien 83 0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		26 130 375	25 073 430
Sum inntekter		26 130 375	25 073 430
Kostnader			
Lønnskostnad		1 513 638	1 355 759
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		352 131	138 454
Annen driftskostnad		21 573 063	19 944 755
Sum kostnader		23 438 832	21 438 968
Driftsresultat		2 691 543	3 634 462
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		727 090	134 090
Sum finansinntekter		727 090	134 090
Annen finanskostnad		1 391	
Sum finanskostnader		1 391	0
Netto finans		725 699	134 090
Resultat før skattekostnad		3 417 242	3 768 552
Årsresultat		3 417 242	3 768 552
Totalresultat		3 417 242	3 768 552
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 417 242	3 768 552
Sum overføringer og disponeringer		3 417 242	3 768 552



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		335 638	500 133
Sum varige driftsmidler		335 638	500 133
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		335 638	500 133
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-54 581	16 390
Andre fordringer		1 839 618	763 675
Sum fordringer		1 785 037	780 065
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		22 075 991	18 614 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 075 991	18 614 262
Sum omløpsmidler		23 861 028	19 394 327
SUM EIENDELER		24 196 666	19 894 459

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 108 279	17 691 037
Sum opptjent egenkapital		21 108 279	17 691 037
Sum egenkapital		21 108 279	17 691 037
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 862 202	1 043 026
Skyldige offentlige avgifter		57 655	58 121
Annen kortsiktig gjeld		1 168 530	1 102 275
Sum kortsiktig gjeld		3 088 387	2 203 422
Sum gjeld		3 088 387	2 203 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 196 666	19 894 459



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370660

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 493 666
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Forretningsadresse: Ostadalsveien 83
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 971 493 666
ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		26 130 375	25 073 430
Sum inntekter		26 130 375	25 073 430
Kostnader			
Lønnskostnad		1 513 638	1 355 759
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		352 131	138 454
Annen driftskostnad		21 573 063	19 944 755
Sum kostnader		23 438 832	21 438 968
Driftsresultat		2 691 543	3 634 462
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		727 090	134 090
Sum finansinntekter		727 090	134 090
Annen finanskostnad		1 391	
Sum finanskostnader		1 391	0
Netto finans		725 699	134 090
Resultat før skattekostnad		3 417 242	3 768 552
Årsresultat		3 417 242	3 768 552
Totalresultat		3 417 242	3 768 552
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 417 242	3 768 552
Sum overføringer og disponeringer		3 417 242	3 768 552



Organisasjonsnr: 971 493 666
ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		335 638	500 133
Sum varige driftsmidler		335 638	500 133
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		335 638	500 133
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-54 581	16 390
Andre fordringer		1 839 618	763 675
Sum fordringer		1 785 037	780 065
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		22 075 991	18 614 262
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 075 991	18 614 262
Sum omløpsmidler		23 861 028	19 394 327
SUM EIENDELER		24 196 666	19 894 459
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	21 108 279	17 691 037
Sum opptjent egenkapital	21 108 279	17 691 037
Sum egenkapital	21 108 279	17 691 037
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 862 202	1 043 026
Skyldige offentlige avgifter	57 655	58 121
Annen kortsiktig gjeld	1 168 530	1 102 275
Sum kortsiktig gjeld	3 088 387	2 203 422
Sum gjeld	3 088 387	2 203 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 196 666	19 894 459



Organisasjonsnr: 971 493 666
ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE



**Innkalling til årsmøte
mandag 15. april 2024 kl. 17.30
på Persbråten videregående skole,
Gamle Hovsetervei 1, Oslo**



Velkommen til årsmøte i Ullernåsen Bs

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:

15. april 2024 kl. 17:30, Persbråten videregående skole.

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.

Orientering om sameiets drift

Etter at møtet er konstituert vil det først bli gitt en orientering om sameiets drift.

Følgende saker orienteres om:

- Langtidsbudsjettet 2024-2030
- Planer for oppussing av oppgangene i sameiet
- Solceller
- Utomhusplan / TFU
- Driftsform
- Telia

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. Nye vedtekter
8. Nye ordensregler
9. Orientering på årsmøtet
10. Sette opp gjerde på fellesareal
11. Henger til utlån



12. Valg av tillitsvalgte

13. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Ullernåsen Bs



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.

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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

Som fører av protokollen ble Aleksander Svinddal foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 560 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 560 000

Sak 7

Nye vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har, i samarbeid med rådgiver i OBOS, utarbeidet et forslag til helt nye vedtekter i Ullernåsen Boligsameie. Gjeldende vedtekter i UBS ble opprinnelig utarbeidet og vedtatt i 1999 og siden den gang har det vært store endringer i det rettslige utgangspunktet. I 2017 ble det vedtatt en fullstendig revisjon av eierseksjonsloven, som i all hovedsak er det viktigste lovverket for eierseksjonssameier. OBOS har utarbeidet



en standard, som er i tråd med gjeldende lov og har et detaljnivå som er anbefalt, og det er denne standardensom er benyttet som utgangspunkt til det nye forslaget.

De nye vedtektene er langt mer omfattende en de vi er vant med og hensikten bak dette er at alle seksjonseiere skal ha fullstendig kontroll på hvilke rettigheter og plikter man har uten å måtte slå opp i eierseksjonsloven. Styret har også merket seg at det er bestemmelser i vedtektene som ikke er i tråd med loven. Styret vil også i egen sak foreslå en revisjon av sameiets ordensregler.

Viktigste endringer

Det nye forslaget innebærer ingen realitetsendring fra dagens situasjon. De særbestemmelsene som er gjeldende i dag er videreført i det nye forslaget. Utover dette er det innført gjengivelser av gjeldende lovverk og ryddet opp i feil og ugyldigheter. Sistnevnte blir redegjort for her:

- Garasje plasser er i gjeldende vedtekter omtalt som tilleggsdeler. Det stemmer ikke og garasjeplassene ligger på fellesareal i sameiet. Den enkelte eier av garasjeplassen har eksklusiv bruksrett til en spesifikk plass gjennom opprinnelig seksjonering.
- Det er i gjeldende vedtekter lagt opp til at enerett til bruk av fellesareal ikke kan knyttes til en sameiedel. I tillegg til dette er i § 8 lagt opp til at styret kan innvilge midlertidig bruksrett til fellesareal. Begge disse forholdene strider med eierseksjonsloven § 25 som tillater etablering av midlertidige eksklusive bruksretter til fellesareal ved vedtektsendring.
- Iht. gjeldende vedtekter må det ordinære årsmøtet være avholdt innen utgangen av april. Denne strider mot loven som nå sier innen utgangen av juni.
- Forhold som gikk på regulering av vinterhager/inglassing i ordensreglene er nå tatt inn i vedtektene. Årsmøtet har delegert fullmakt til styret å behandle søknader om innglassinger. Styret utarbeider retningslinjer for søknadsprosessen som til enhver tid legges til grunn for eventuelle godkjenninger/avslag.
- Formalisering av fullmakt fra årsmøtet til styret for å administrere utleie av garasjeplasser.

Gjeldende vedtekter og forslaget til nye vedtekter i sin helhet vedlegges innkallingen slik at hver enkelt seksjonseier kan gjennomgå i detalj. Det nye forslaget blir ikke gjennomgått i sin helhet på årsmøtet og det forutsettes at man leser seg igjennom i forkant. Det vil selvfølgelig bli anledning til å stille spørsmål.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar de nye vedtektene slik de foreligger

Vedlegg

2. Forslag til nye vedtekter Ullernåsen Boligsameie.pdf
3. 1212 Ullernåsen Bs.pdf

Sak 8

Nye ordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Rettshierarkiet i et eierseksjonssameie er fra øverst til nederst som følger: eierseksjonsloven, vedtekter og ordensregler. Eierseksjonsloven er som hovedregel ufravikelig, som betyr at den ikke kan fravikes ved avtale,



men i visse tilfeller åpner eierseksjonsloven for avvik ved vedtektsendring. Ordensreglene kan ikke inneholde avvikende regler og i de tilfeller de gjør det må de anses som ugyldige.

Hva kan ordensreglene inneholde?

Eierseksjonsloven § 28 sier at «årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen». Utover det at ordensreglene ikke kan stride med eierseksjonsloven eller vedtektene, setter også uttrykket «vanlige ordensregler» begrensninger for hva som kan inntas. Ordensreglene kan ikke inneholde begrensninger i bruken av seksjonene ut over det som må anses som helt vanlig i lignende sameier. Hver enkelt bestemmelse må vurderes skjønnsmessig. De typiske forholdene det er vanlig å innta er eksempelvis opprettholdelse av nattero, organisering av parkering der det er behov for det og søppelhåndtering.

Forslag til nye ordensregler

I forbindelse med styrets revisjon og fremleggelse av forslag til nye vedtektene har styret, i samarbeid med OBOS, også revidert sameiets ordensregler. Det nye forslaget innebærer, slik som i foregående sak om vedtekter, ingen realitetsendring. Hensikten med revisjonen er ikke å innføre nye eller endre gjeldende regler, men å rydde opp i regelsettet. De viktigste endringene er nevnt nedenfor. Det nye forslaget er sendt ut i innkallingen sammen med de gjeldende ordensreglene slik at hver enkelt kan gjennomgå det som er endret i detalj. Ordensreglene blir ikke gjennomgått i helhet på årsmøtet og det forutsettes at man leser seg igjennom i forkant. Det vil selvfølgelig bli anledning til å stille spørsmål.

Viktigste endringer i forslaget

- Bestemmelser som hører hjemme i vedtektene eller er regulert av loven er løftet inn i vedtektene. Eks: punkt 1.5, 1.6, 2.1, 2.2, 3.4, 5.4 (2), 4.6, 4.7,7.5, hele 8 og 13.
- Detaljregulering av den enkeltes vedlikeholdsplikt der dette har vist seg å være umulig å håndheve fordi de er i strid med den enkeltes rådighet, ref. punkt 3.1 og 3.4.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar forslaget til nye ordensregler slik de foreligger.

Vedlegg

4. Forslag til nye ordensregler Ullernåsen Boligsameie.pdf
5. 1212 Ullernåsen Boligsameie.pdf

Sak 9

Orientering på årsmøtet

Forslag fremmet av:

Jørgen Berner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Vi har bodd her i sameiet siden 1976, og har aldri hatt støyplager fra naboer før vi i 2021 fikk nye innflyttere over oss som har totalrenovert sin leilighet, og anlagt hel-limt eikeparkett direkte på den armerte betongen, uten noen form for støy-/trinnlyds-dempende underlag.

Dette er i strid med pkt. 3.1 i våre ordensregler som sier "parkett er tillatt lagt i boenheten forutsatt at det er lagt fagmessig medstøydempende underlag".

Konsekvensen er at vi er blitt påført "skade/ulempe på en urimelig måte" (kfr. eierseksjonsloven § 25),- gjennom daglig trinnlydsstøy, forstyrret nattesøvn, og vi sitter nå med en leilighet med betydelig verditap.

Etter å ha forsøkt en dialog med naboen, klagde vi i januar 2022 saken inn for styret. Selv om tidligere styreleder var fullt klar over styrets forpliktelser til å påse/sørge for at ordensregler og vedtekter overholdes (kfr. ordensreglenes pkt.1.3 og eierseksjonslovens §§ 57 og 58) valgte styret å se gjennom fingrene med dette uomtvistelige og alvorlige brudd på ordensreglene.

Konsekvensen ble at jeg tok dette opp som en sak på fjorårets årsmøte i april-23,- noe som resulterte i at årsmøtet med "overveldende flertall" fattet følgende vedtak : *"Styret tar det som en selvfølge at styret skal håndheve ordensreglene i sameiet"*

Med nytt styre på plass,- og med ny styreleder, har det siden april-23 pågått en dialog med styret. Dette resulterte i nytt styrevedtak 18 sept.-23, hvor styret endelig erkjente det uomtvistelige faktum om at naboens parkett var anlagt i strid med ordensreglene. Det ble dog, etter råd fra advokat, uttalt at eierseksjonsloven, var til hinder for at noen kunne gjøre noe med dette !!

For å sitere ordrett fra deler av styrevedtaket: *" Styrets adgang til å pålegge seksjonseieren å gjøre bygningsmessige endringer er begrenset av de alminnelige reglene i eierseksjonsloven om seksjonseiers råderett over egen bruksenhet. Denne begrensningen gjelder uavhengig av hva sameiet har vedtatt av husordensregler."*

Denne saken har nå pågått i over 2 år, og jeg har i denne tiden vært i kontakt med flere advokater som sier at eierseksjonsloven ikke er til hinder for at styret har myndighet til å kunne håndheve ordensreglene,- slik de er forpliktet til iht. pkt. 1.3 i ordensreglene, og årsmøtevedtaket fra april-23.

Advokatens råd og styrets siste vedtak nå har også vært forelagt faglige rådgivere hhv. ved "Norsk forening mot støy" og "Huseiernes Landsforening", og det er innhentet skriftlige juridiske uttalelser derfra. Konklusjonene er klare og entydige. Eierseksjonsloven er ikke til hinder for at styret kan "gjøre jobben sin",- dvs. håndheve ordensreglene, og kreve omlegging av parketten dersom reglene brytes. Det foreligger rettslig presedens fra mange tilsvarende saker. Det vil alltid være en avveining mellom eierseksjonslovens §24 ("seksjonseiers råderett") og §25 ("påført skade/ulempe på en urimelig måte") i den samme loven. Som det skrives: hvis ikke sameiet skal kunne vedta ordensregler og styret ikke skal kunne håndheve disse,- vil det " jo i så fall bli helt anarki"

Konklusjonen i de juridiske vurderinger er blitt meddelt styret, og styreleder har bedt våre naboer om å gjøre avbøtende tiltak, slik at gulvet blir tilfredsstillende støydempet. Det er bra, men styret holder fast ved sitt styrevedtak fra sept.-23. I tillegg blir det fremsatt ubegrunnede synspunkter om at sameiets ordensregler ikke er tilpasset lovverket, og således må revideres. Dette er oppsiktsvekkende opplysninger som berører oss alle. Det vil i så fall sette over styr det regelverk som over mange år er bygget opp, og som regulerer virksomheten her i sameiet.

På basis av ovenstående fremsettes følgende FORSLAG TIL ÅRSMØTEVEDTAK:

1. Årsmøtet anmoder styret om å gi en orientering på årsmøtet vedrørende den myndighet og handlingsplikt styret har ifm. brudd på sameiets ordensregler og vedtekter.



2. Dersom utsagnet, om at våre ordensregler ikke er tilpasset lovverket, medfører riktighet : Hva er begrunnelsen for denne påstanden? og hvilke planer er lagt for en evt. revisjon av våre ordensregler og vedtekter?

3. Den orientering som gis på årsmøtet bes i sin helhet sendt ut skriftlig via et rundskriv på "Lettstyrt", - slik at alle beboere i sameiet blir grundig informert.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget slik det foreligger til årsmøtevedtak i denne saken, Styret har lagt opp til revisjon av vedtekter og ordensreglement tidligere i årsmøte. Det blir gitt en orientering om den myndigheten og handlingsplikt styret har ifm. brudd på sameiets ordensregler og vedtekter.

Forslag til vedtak

Endelig vedtak formuleres på årsmøtet.

Sak 10

Sette opp gjerde på fellesareal

Forslag fremmet av:

Kai Aksnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å melde inn sak til årsmøte, gjerde inn hagen med port i begge ender slik at det fortsatt er mulig å passere gjennom.

Årsaken til dette er at vi har 2 hunder, tisper, og spesielt ved løpetid har vi ved flere anledninger hatt hunder som ikke går i bånd på besøk, de blir stående, titter inn og bjeffer ved verandadøra. Dette oppleves noe unødvendig og tildels ubehagelig da det i utgangspunktet er båndtvang inne på området til borettslaget.

Vi ønsker derfor en mulighet for at andre hunder som er uten bånd, ikke kommer på besøk til oss, mens at det samtidig er mulig for at andre beboere kan passere gjennom ved behov. Gjerdet vil ikke være til sjenanse for naboer eller forbipasserende, da det vil være skjult av en tujahekk og ligge lavt i terrenget.

Styrets innstilling

Årsmøtesaken støttes ikke slik den er foreslått siden gjerdet vil bli sameiets eiendom og medfølgende vedlikeholdsplikt. Ved oppføringen av gjerde på fellesareal bør det først søkes om midlertidig eksklusiv bruksrett til fellesareal siden det i realiteten vil være en privatisering av fellesareal. Dette krever vedtektsendring med 2/3 dels flertall.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir tillatelse til opprettelse av gjerde på bakkeplan med gjennomgående ulåst port



Sak 11

Henger til utlån

Forslag fremmet av:

Mathias Gellein

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Selskapet Freetrailer AS tilbyr en tjeneste der de fullt ut tilbyr utlån av tilhengere, håndterer, vedlikeholder og bytter ut tilhengere. Selskapet kan tilby tilhengere gratis til sameiet, mot at deres samarbeidspartnere kan ha reklameplass på tilhengeren. Forutsetningen er at det fristilles en parkeringsplass som merkes og forbeholdes Freetrailer tilhengeren. Sameiet kan begynne med 2 tilhengere, en i hver ende av sameiet og utvide videre med flere om det skulle være behov. Minsteperiode for en slik avtale er 4 år. Sameiet vil med en slik ordning ikke ha noe ansvar for tilhengerne, vil ikke ha noen administrasjon og beboerne vil kunne benytte seg av tilhenger gratis eller tilnærmet gratis. Tilhengerne gjøres tilgjengelig i og låses opp med en app fra selskapet.

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret anledning til å bruke to gjesteparkeringsplasser til utlån av henger.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er lagt inn som vedlegg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Bakken

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Osa
- Mari Sjølie

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 13

Valgkomite

Roller og kandidater



Valg av 1 medlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Mathias Gellein



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Bakken	2023-2024	Ostadalsveien
Styremedlem	Petter Brænde	2023-2025	Ullernkammen
Styremedlem	Philip Olliver Hegerland	2023-2025	Ostadalsveien
Styremedlem	Trond Johannesen	2023-2025	Ostadalsveien
Styremedlem	Helge Engeseth Kleiva	2022-2024	Ullernkammen
Styremedlem	Irene S. Måsøval	2022-2024	Ostadalsveien

Valgkomiteen

Leder	Per Erik Kise Larsen	2023-2025	Ostadalsveien 64
Medlem	Hallvard Bragge	2023-2024	Ostadalsveien 72
Medlem	Heidi Gjerde Lester	2023-2025	Ostadalsveien 70

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via sameiets hjemmeside <https://ullernaasen.no/>. Her finner du også nyheter og praktisk info om sameiet.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ullernåsen Boligsameie

Sameiet består av 425 seksjoner. Ullernåsen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971493666, og ligger i Vestre Aker og Ullern bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 28/827

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

Ullernåsen Boligsameie har en ansatt. Daglig leder (DL), Arne Jensen, er fast ansatt i full stilling på drift og administrasjon. DL kan kontaktes via Lettstyrt.no, e-post post@ullernaasen.no eller på Ostadalsveien 83 (Vaktmesterbua).

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets mandat, arbeidsform og retningslinjer

Sameiermøtet velger styre og styreleder i UBS, for øvrig konstituerer styret seg selv. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommer og bygningsmasse, og ellers forvalte sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret har i 2023 gjennomført 11 ordinære styremøter i løpet av året. Noen få saker er behandlet elektronisk. Saksdokumenter og beslutninger ligger elektronisk lagret hos forretningsfører. I tillegg har det vært flere sær møter der deler av styret har deltatt i forbindelse med pågående prosjekter/saker.

Styret vedtok i 2020 retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av HMS, økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger. Styret har videreført tidligere vedtatte verdier som skal ligge til grunn for styrets arbeid, disse er: *Fremtidsrettet, Åpenhet og Raushet*.

Styret er opptatt av god informasjon til alle

Sameiets viktigste informasjonskanal er gjennom hjemmesiden <https://ullernaasen.no/>. Her ligger også elektronisk arkiv fra alle årsmøter, samt andre opplysninger og kontaktinformasjon som er nyttig for beboerne. En viktig informasjonskilde er Beboermanualen. Her finnes nyttig informasjon, og dette er et sentralt oppslagsverk for enhver seksjonseier. Styret orienterer om sitt arbeid gjennom å utgi en digital Beboerinformasjon, som også trykkes opp i noen eksemplarer og er tilgjengelig ved informasjonstavlen i Joker-butikken eller ved henvendelse til DL.

Gjennom hjemmesiden styres også andre informasjonskanaler som sms- eller e-post-varsler til den enkelte seksjonseier. For at denne informasjonskanalen skal fungere, er det viktig at seksjonseierne oppdaterer sin kontaktinformasjon (mobiltelefon og e-postadresse), også eventuelle leietakere, til DL/OBOS.

Kontakt med styret, daglig leder, regnskapsfører eller vaktmester oppnås via hjemmesiden under kontaktfanen (Kontakt Ullernåsen Boligsameie): https://ullernaasen.no/contact_board.

«Åpent hus» – er en møteplass som vanligvis gjennomføres flere ganger i året. Styret har gjennomført denne aktiviteten i 2023. Tidspunkter for Åpent hus offentliggjøres på hjemmesiden.

Beboere har etablert en aktiv facebook-side som det er nyttig å melde seg inn i: «Vi som bor i Ullernåsen Boligsameie»: <https://www.facebook.com/groups/ullernaasen>.



SAMEIETS DRIFT

Prioriterte oppgaver for sameiets drift er å sørge for at bygningsmasse og eiendommene knyttet til denne – er i god stand. Dette innebærer et fokus på trivsel, helse og sikkerhet for beboerne i sameiet.

Daglig leder (DL) er ansvarlig for den daglig driften og er med på alle styremøtene. DL styrer vaktmester og responderer på henvendelser fra beboere, bestiller varer og tjenester, samt sørger for at innleide entreprenører/ressurser finner seg til rette og leverer tjenester som avtalt og innenfor budsjett.

I 2023 er det registret utført 208 oppdrag, en liten økning fra forrige år. Alle oppdragene er registrert i FDV-systemet (FDV står for Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Oppdragene fordeler seg på eksempelvis på bygningsmassen, VVS (Vann, Varme og Sanitær) og ulike oppdrag utendørs.

Styret samles en gang i måneden utenom juli. Regnskapet mot budsjett blir gjennomgått hvert styremøte, status på pågående saker og prosjekter, nye saker som kommer og oppdatering om hva som skjer i sameiet, hvordan vi alle har det her hos oss

- Samarbeidspartnere

Telia er vår samarbeidspartner for bredbånd og TV. Styret har høsten 2023 inngått en ny avtale med Telia. Avtalen heter Flex Universal og vil gi beboere mulighet til å individuelt tilpasse sin TV- og internettavtale etter behov. Mer info i egen orienteringssak på årsmøtet.

Skaaret Landskap AS, har hovedansvaret for sommer- og vinter-vedlikehold på uteområdet.

Bentes Renhold AS har i en årrekke hatt ansvaret for renhold.

If Forsikring er Ullernåsen Boligsameie sitt forsikringsselskap. For beboerne er det viktig å gjøre seg kjent hva man må gjøre ved vannskader eller andre skader/tyveri. Mer informasjon om dette finnes på hjemmesiden.

I 2023 ble det meldt inn 22 skader mot 37 i 2022.

I likhet med de forutgående år er det flest innmeldte skader fra vannlekkasjer. Det er en viktig oppgave for alle i sameiet å gjøre sitt ytterste for å unngå vannlekkasjer (sjekk sluk, drypplekkasje fra slanger til vaske- og oppvaskmaskin etc.). Likeledes er det viktig å holde terrassene med renner og sluk fri for snø. En økning av denne type skader medfører høyere forsikringspremie for sameiet. Tyveri og hærverk er det lite av i sameiet.

Bygårdsservice AS står for vaktmestertjenesten. Jan Leo Braathen er vaktmester hos oss, og daglig leder mener han gjør en glimrende jobb, med alt fra å lokalisere lekkasjer til å sette opp håndløpere som har falt ned.

Martinsen & Brodahl er vår leverandør innen alt VVS. De kjenner sameiet godt etter å ha vært her i en årrekke. Noter at de gir tilbud på rørleggertjenester, oppussing av bad og lignende for beboere i sameiet.



DE Elektro AS er vår leverandør innen elektro. På lik linje med Martinsen & Brodahl kjenner de sameiet godt, og gir tilbud på elektroarbeider ved oppussing.

Port Øst AS er en ny leverandør av serviceoppdrag på portene våre. Port Øst har spisskompetanse på skyveporter.

Oslo Låsservice AS er den leverandøren vi bruker på installasjon og service på låssystemer.

Futurehome AS er vår leverandør av røyk- og brannvarsling.

Elotec AS er leverandør av røyk og brannvarslere i garasjen

Klima- og byggservice AS er vår nye serviceavtaleleverandør på viftene som står på taket. Fra før har vi et samarbeid med Energima AS, som går på mer strategiske installasjoner.

Pelias AS er ansvarlig for skadedyrbekjempelse.

Protector AS, er leverandør av katodebeskyttelse, og overvåkning av disse, i garasjene.

Trigonor AS og Vestre AS er leverandør av benker, bord og lekeapparater utendørs.

SGL Compliance er samarbeidspartner for måling av vannverdier, og kontroll og bekjempelse av legionella bakterier.

Sameiet har en rammeavtale med OPAK AS innen rådgivning, prosjekt- og byggeledelse.

Sameiet har en rammeavtale med firmaet Øyvind Moen AS innen prosjekt og byggeledelse.

Sameiet har også en rammeavtale med Selvaag prosjekt på prosjekt- og byggeledelse.

Takråd AS har en forvaltningsavtale med UBS for takene våre. Denne avtalen omfatter inspeksjoner og utbedringer av de skadene som eventuelt oppdages.

Aneo Mobility AS eier og drifter el-bil anlegget i garasjeanlegget vårt. Ved spørsmål rundt elbillading, ta kontakt med Aneo.

OBOS er vår forretningsfører, og oppdaterer og utfører administrative oppgaver utover det som ligger i DLs stillingsinstruks. OBOS oppdaterer beboerlister, registrerer eierskifter, leieforhold, og fakturerer fellesutgifter og andre kostnader som f.eks. utleie og administrasjon av ekstra garasjeplass, boder og strømkontakter i garasjen.

UBS har flere samarbeidspartnere, men disse som er nevnt over, er de mest sentrale for driften. Styret vurderer fortløpende og alltid før kontraktsperioden utløper å konkurranseutsette denne type oppdrag.

- Økonomien i sameiet

Økonomien til sameiet er god. Samtidig merker sameiet prisstigningen på lik linje med resten av samfunnet: Oslo kommune økte gebyrene for vann og avløp med 21% og renovasjon med 8% for 2024, strømkostnadene er fortsatt høye og uforutsigbare og alle



våre leverandører har kommet med prisjusteringer. På bakgrunn av dette så styret seg nødt til å øke felleskostnadene med 6% fra 1. januar 2024.

I 2023 har vi ferdigstilt rehabilitering av fasader over inngangspartiene. Samtidig som flere større prosjekter for fremtiden er utredet og vil bli satt i gang etter anbefaling. Dette er stigeledninger vann, avløpsrør og betongrehabilitering terrasser. Mange i sameiet har i tillegg et ønske om å pusse opp oppgangene våre og en egen arbeidsgruppe jobber spesielt med dette.

Driftsresultat for 2023 er på kr 2 691 543 før finansposter. Vi har 20 772 641 kroner i disponible midler, og en egenkapital på 21 108 279 kroner. Styret besluttet i 2022 og opprette en NIBOR sparekonto, noe som gir oss høyere innskuddsrente enn på ordinær sparekonto. Per utgangen av året står det 14 695 947 kroner på denne kontoen. Rentene utgjorde kr 641 709,-. Den gjennomsnittlige renten på sparekontoen i 2023 var på 4,6 prosent.

Fra og med september 2023 baseres strømstøtten på gjennomsnittlig markedspris (elspotpris) time for time i det lokale prisområdet sameiet tilhører. Når den overstiger 70 øre per kWh eks. Mva, vil staten betale 90 prosent av kraftprisen over dette nivået. Terskelen øker fra 70 øre/kWh til 73 øre/kWh for 2024. Dette vil gi mer forutsigbarhet i beregning av strømutfgifter, men det er generelt vanskelig å budsjettere for strømutfgifter både pga. lite forutberegnelighet i priser og forbruk, men også fordi kostnadene for det foregående året ikke er gjort opp ved budsjetteringstidspunktet.

Viser videre til årsregnskapet for 2023.

TILBAKEBLIKK PROSJEKTER OG AKTIVITET I 2023

- Rehabilitering av fasade over inngangspartier

Det er blitt rehabilitert en rekke fasader over inngangspartier i UBS i 2023. De veggene som nå ble tatt er de som har stått igjen etter tidligere utførte arbeider i andre oppganger. Front Entreprenør AS utførte oppdraget, med Øyvind Moen AS som byggeledelse for sameiet. Prosjektet ble gjennomført innenfor kostnadsrammen som var satt og kvaliteten som var bestilt. Det var en noe mangelfull dialog til berørte beboere rundt fremdriften, og dette vil styret og DL søke å forbedre i kommende prosjekter. Under dette arbeidet ble det avdekket vinduer med noe mangelfull faglig utførelse på isolasjon. Det er spesielt (tofløyede) vinduer fra 2008, som vi ser mangler i utførelsen med. Etter opptelling gjelder dette 70 vinduer. Styret har prioritert midler i 2024 til å få dette utredet og forhåpentligvis ordnet.

- Brannvern

Styret er opptatt av at UBS har gode systemer for brannvarsling og brannvern. Sameiet har i år hatt brannøvelser i bygg 3 og 4. Oppmøte har vært godt, og evakueringene har vært uproblematisk.

Det har vært en markant nedgang i antall eskalerte brannalarmer i løpet av 2023. Det har vært flere møter med Futurehome for å forbedre situasjonen. En del røykvarslere hadde falt ut av registeret til Futurehome. Og en del beboere har vært usikre på hvordan man bytter batterier og hvordan røykvarslerne fungerer. Futurehome og styret inviterte derfor til "åpent hus" for å bistå beboere som ikke hadde alt i orden. Det ble gjennomført "åpent hus" tre kvelder i januar 2024 på sameiets styrekontor. Det ble tre travle kvelder med mange besøk av beboere som trengte råd og assistanse. I tillegg har teknikere fra Futurehome også vært på hjemmebesøk for å sikre at det var kontakt mellom varselen i leiligheten og sentralen. Samarbeidet vil bli videreført i 2024.

Alle oppfordres til å lese bruksanvisningen om røykvarslerne fra Futurehome, og sette seg inn i reglene for hva man skal gjøre når brannalarmen går. Bruksanvisningen ([Futurehome beboermanual MDU beboere web uten VLS 040822.pdf](#)) finner du på hjemmesiden.

Branninstruks henger i oppgangene. Det henger også en instruksjon ved siden av brannsentralen i garasjene. Hvis det ved utløst alarm i garasjen kan stadfestes at det ikke brenner kan du avstille alarmen i garasjene etter denne instruksjonen.

- Vedtekter, husordensregler og beboermanual

Sameiets vedtekter og husordensregler setter rammer for hvordan vi skal leve godt sammen. I tillegg har styret oppdatert [Beboermanualen](#), som forteller hva du bør vite om sameiet og ditt ansvar som seksjonseier. Her finner du generell informasjon som er viktig, men også informasjon om blant annet: Vann og avløp, elektrisk anlegg og ladning av el-bil, brann, forsikring, vedlikehold samt en egen sjekkliste som kan være nyttig. Les Beboermanualen, og du vil få hjelp til å ta vare på egne verdier.

- Høyspentlinjene

Saken rundt [høyspentlinjene gjennom sameiet](#) nærmer seg en endelig avklaring. OED har bestilt og fått gjennomført en ekstern samfunnsøkonomisk analyse. Analysen ble gjennomført av Oslo Economics og viser en større samfunnsøkonomisk gevinst ved å legge kabel i bakken enn det som tidligere har vært beregnet av Statnett. En avgjørelse er



ventet senest innen sommeren 2024. De siste oppdateringer om saken finner du her: <https://www.facebook.com/groups/2361444744183578>

- Festkomiteen

Styret etablerte i 2023 en gruppe kalt «Festkomiteen». Komiteen har til oppgave å arrangere sosiale og hyggelig samlinger på sameiets område: sommerfest, juletretenning, 17. mai feiring med mer. Komiteen har noe midler øremerket til sosiale arrangement og tiltak, hvis man brenner inne med en god ide for å gjøre bomiljøet i UBS enda bedre er det bare å ta kontakt med styret.

- Låssystem

Etter en grundig test av nytt låssystem har styret besluttet å avvike Defigo-systemet som ble testet i blokk 2 i 2022/2023. Beboere i oppgangene har ikke opplevd systemet som tillitsvekkende. Systemet oppleves "tregt", har falt ut flere ganger og oppringinger har ikke alltid kommet igjennom. Blokk 2 vil bli tilbakestilt til opprinnelig ringesystem.

- Nabosaker

Villaen i Ullernkammen 16 ved det nye søppelanlegget er planlagt revet. Her skal det bygges 5 nye eneboliger. Styret har avgitt nabovarsel med forslag om rekkefølgekrav, som ikke er blitt tatt til følge. Utbygger har fått godkjent utkjørsel mot sør, men har sendt inn endringsforslag. Dersom utbygger får godkjent planene sine, ligger det i forslaget at utkjørsel vil komme inn på Oslo Kommune sin eiendom ca. der utkjørselen fra underetasjen i blokk 5 er. Styret har sendt inn klage på dette og PBE har svart utbygger endring av utkjørsel vil kreve ny søknad.

- Utleie av garasjeplasser

Sameiet disponerer i alt 121 p-plasser innendørs. Mange av disse er ledige. Kontakt Charlotte Gabrielsen i OBOS på telefon 922 32 337/e-post: charlotte.gabrielsen@obos.no, som har full oversikt over hvilke plasser som er ledige til enhver tid. Parkeringsplassene leies ut for kr 500,- per måned. Eksterne kan også leie, men da mot at det betales 750 kroner per måned. Det er etablert oppvarmede parkeringsplasser i blokk 5 for dem som ønsker det, pris per måned her er kr 1 000,-.

- Stikkontakt i garasjen

Stikkontaktene i garasjen tilhører den angjeldende parkeringsplass. I dag har vi 93 stikkontakter. Seksjonseier bekoster installasjon og betaler månedsleie på kr 30,- for strømmen.

- Utleie av boder

Sameiet disponerer 26 boder i bygg 3, her er noen få boder ledig for utleie. Prisen varierer med størrelsen. Kontakt Charlotte Gabrielsen i OBOS om du er interessert i ekstra garasjeplass, stikkontakt eller bod. Det er brannfarlig og ikke tillatt å benytte stikkontakter til lading av el-bil.

Styringsmodell UBS – sak fra årsmøte 27.4.2022

På årsmøte i Ullernåsen Boligsameie den 27.4.2022 ble det vedtatt å be styre om å utrede om dagens styringsmodell bør justeres og styrkes i retning av en sterkere faglig sammensetning av den operative drift og utvikling.

Bakgrunnen for dette arbeidet var et notat som ble utarbeidet av tidligere styremedlem Per Erik Kise Larsen som pekte på at det er en krevende oppgave å være styret i et sameie bestående av 420 ulike eiere. Det ble i notatet understreket at kompetansen i styret til å ivareta denne oppgaven er for liten. Sameiets styre er et arbeidende styre, tett på den daglige driften og skal bl.a. ta stilling til hvordan forvaltningen av en stor bygningsmasse skal håndteres. Både styret og daglig leder er avhengig av at de kan ta stilling til planer og stå for gjennomføring av aktiviteter som krever byggfaglig kompetanse.

En mindre arbeidsgruppe i styret, bestående av styrets to nyvalgte medlemmer, startet opp arbeidet med å vurdere styringsmodellen etter årsmøte i 2023. Nedenfor har vi oppsummert status for arbeidet og styrets vurderinger/konklusjoner:

- Benchmarking – kontakt med boligbyggelag og sameier

Vi har vært i kontakt med både OBOS og med BoB – Vestlandets største boligbyggelag. I tillegg har vi hatt samtaler med sameier/boligbyggelag på Østlandet og i området rundt Ullertoppen. I samtalene har vi vært opptatt av å fokusere på om man har kjennskap til/erfaring med alternative styringsmodeller for sameier. Tilbakemeldingene viser at man har erfaring både med ekstern styreleder og eksterne styremedlemmer. Tilbakemeldingen er at man stort sett ser på dette som uheldig og fordyrende. De har relativt dårlige erfaring med en slik modell og mener at byggfaglig kompetanse kan tilføres ved innleie fra konsultantselskaper. Man mener at dette er mer effektivt enn å ha dette i styret som innleide styremedlemmer.

- Samarbeid med andre boligselskaper

Samarbeid på tvers av boligselskaper er ganske vanlig. I hovedsak skjer dette fordi selskapene eier en form for forening som igjen eier eller drifter fellesarealer som selskapene deler. Man har også kjennskap til at flere sameier oppretter en egen driftsforening for å samle felles driftsavtaler. Erfaringene er at eventuelle gevinster ved en slik form for stordrift blir spist opp av administrasjonskostnader som regnskapsføring, separate styremøter o.l. Besparelsene kan bli relativt beskjedne.

- Gjennomgang av nåværende retningslinjer og instruks

Vi har gått igjennom nåværende retningslinjer/instruks for styret i UBS. Instruksen for daglig leder er også gjennomgått.

Vi har vært opptatt av å avklare hva som egentlig er «oppdraget» i dette arbeidet.

- Konklusjonen er som følger:

Hovedutfordringen for UBS er hvordan skal man dekke inn manglende kompetanse og kapasitet når det gjelder planlegging og gjennomføring av større vedlikeholds- og utviklings-prosjekter.

Oppdraget som ble gitt på årsmøte 2022 er derfor løst slik: Styret i UBS har besluttet å lage en god styringsmodell for prosjektstyring. Vi har lagt vekt på å beskrive hva en styringsmodell er. Modellen består av følgende aktiviteter:

- Hvordan identifiserer vi prosjektene?
- Prosjektmandat
- Samarbeid – bruk av leverandører/rådgivere
- Forprosjekt/prosjektering

- Tilbudshåndtering
- Prosjektgjennomføring
- Evaluering av prosjektet/gjennomføringen.

Det er videre utarbeidet en rekke enkle maler som en del av modellen for prosjektstyring i UBS. Eksempler på maler er: mal for mandat, mål for prosjektbeskrivelse, mal for tidsplan, mal for agenda prosjektmøte osv.

Solceller på tak

Etter vedtak fra årsmøtet i 2023 ble det etablert en arbeidsgruppe for videre utredning og arbeid med prosjekt "UBS: Solceller på tak". Arbeidsgruppen har bestått av styremedlemmer Philip Hegerland, Helge Kleivane og beboer i sameiet Carl Petter Swensson. Det viktigste formålet var å se på *lønnsomheten* ved å etablere solceller på tak i sameiet vårt. Ut ifra avstemningen på årsmøtet var det åpenbart at det var positive holdninger til å etablere solceller på takene våre, under en klar forutsetning om at prosjektet er besparende for sameiet.

Arbeidsgruppen engasjerte OPAK til å gjennomføre en anbudsprosess for etablering av solceller på takene. Etter sommeren 2023 mottok vi fire tilbud fra ulike leverandører. Ved gjennomgang av tilbudene så arbeidsgruppen at det var viktige momenter som ikke var hensyntatt / beskrevet i tilbudene. Blant annet var det ikke tatt hensyn til at strømmen til sameiet leveres gjennom fire transformatorer ("4-delt") og fordeles til 20 separate målere.

Videre arbeid i løpet av høsten 2023 kompliserte prosjektet en del hva gjelder lønnsomheten til prosjektet, herunder:

- 1. oktober endret Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) regelen for deling av overskuddskraft i sameier/boligsameier. Dette løste vår utfordring med at strømmen i sameiet er "4-delt" – overskuddsstrøm kan nå deles innad i samme gårds- og bruksnummer.
- I sameiet står det fem varmtvannssentraler som står for 72% av sameiets totalforbruk av strøm. Solcelleanlegget produserer mest strøm i sommermånedene når vårt forbruk er på det laveste, og minimalt i vintermånedene når behovet for strøm er på sitt høyeste.
- Solens innstråling over døgnet passer ikke godt med forbruksprofilen til våre varmtvannssentraler, med mindre vi har kapasitet til å lagre varmt vann i større volum enn det vi gjør i dag.
- Mulighetene for salg av overskuddsstrøm er begrenset til 100 kW og strømsalg vil ikke kunne generere betydelige inntekter for sameiet. Overskuddet oppstår i sommermånedene når strømprisene vanligvis er lavest.

Det er utfordrende å beregne hva slags pris per kwh produsert et slikt prosjekt bør ligge på for å være lønnsomt for sameiet. Dette er særlig utfordrende fordi prognoser for fremtidig strømpriser er sprikende og prisene er lite forutsigbare i et 25-årsperspektiv.

Kalkyler tilsier dog at vi er helt avhengig av gode støtteordninger. Minimum 30 prosent, og helst mer av totalkostnaden. Pr. i dag er lønnsomheten usikker selv med 30% støtte basert på de tilbudene vi har mottatt.

Oslo kommunes støtteordning for sameier gikk tom for penger i oktober 2023. Det er ikke etablert en ny ordning, men Høyre lovet i 100-dagersplaner deres å «styrke finansieringen til solceller for sameier og borettslag med inntil 50 prosent av kostnaden». Vi venter i spenning. Enova har også en støtteordning man kan søke på, men ordningen er konkurranseutsatt og begrenset til 30 prosent av kostnadene. Usikkerheten på lønnsomheten ved ordningen er derfor stor.

Arbeidsgruppen ser samtidig på muligheten for å leie ut takene til et solcelleselskap som et alternativ til å eie og drifte anlegget selv.

Det er arbeidsgruppens anbefaling at styret viderefører arbeidet og utreder videre:

- 1) støtteordninger
- 2) ulike alternativer for solceller på tak i UBS og
- 3) den økonomiske lønnsomheten til alternativene

Hagelaget 2023

- Dugnad

Dugnader ble gjennomført i begynnelsen av mai, organisert i henhold til bygg. Hagelaget sørget for grilling av pølser som var et populært innslag og som det er ønskelig å fortsette med.

Før dugnaden var alle beboere invitert /via Lettstyrt og Facebook gruppen for sameie, til å være med på befaring på området for å se på beskjæring og felling av busker og småtrær. Dette fungerte veldig bra og er en rutine som vil fortsette.

- Ny beplantning

Hagelaget har vært ansvarlig for opprettelse av ett område med bærbusker og frukttrær vis-a-vis bygg 5, dette er blitt veldig pent. Det er også plantet frukttrær på området ved siden av planlekassene.

På området mellom bygg 3 og 4 er forvokste furu fjernet og området er nyplantet med hagehortensia.

Det er også etablert ny hekk foran deler av bygg 4. Valgt type hekk for området er agnbøk, og det er også etablert ny rutine for informasjon og dialog med berørte beboere før eksisterende hekk byttes ut.

- TFU (Totalplan for området)

Planen er oppdatert og godkjent av styret, og beskriver nå kun aktiviteter relatert til Hagelaget. Her er oppdaterte rutiner for beskjæring av busker og trær. I tillegg er det utarbeidet en årlig tiltaksplan.

- Dialog og oppfølging med eksterne.

Hagelaget har hatt flere møter og befaringer med Skaaret, både med ledelse, men også møter og befaringer med de som er ansvarlige for området hos oss. Planen at denne gode dialogen kan fortsette.

Oslo kommune Bymiljøetatene har vi også vært i kontakt med, og de har vært her på befaring. Formålet var å se på hva kan gjøres med trær og busker som vokser i Mærradalen ved grensen til oss. Noe beskjæring fikk vi lov å gjøre, og noe gjorde Bymiljøetaten for oss.



Vi har også startet dialog med bestyreren i Montessori-barnehagen for å se på busker og trær og hvordan vi sammen kan diskutere ulike tiltak.

- Andre aktiviteter

Hagelaget har hatt 3 møter i løpet av året, primært med formål å se på tiltak rundt på området vårt.

Vi har fått kontaktpersoner for de enkelte dugnadsområdene (byggene).

Det er fin aktivitet rundt pallekarmene våre, men det er plass til flere så vi håper flere lar seg friste.

Hvis du ønsker å delta i hagelaget kan du ta kontakt med hagelagets leder Mari Sjøli på marisjolie.oslo@gmail.com.

VEIEN VIDERE

Langtidsplanen er UBS' fundament for god drift, styring og utvikling av sameiets eiendom og bygningsmasse. Dette er et rullende dokument som oppdateres minst én gang i året. Det skal være en samhandling mellom investeringer og økonomi.

Her står saker som har å gjøre med oppussing av oppgangene, rehabilitering av terrasser som ikke ble oppgradert under rehabiliteringen, stigeledninger, nye varmtvannsberedere, avløpsrør, stigeledninger vann med mer.

Styret har gått grundig gjennom Langtidsplanen og prioriterte hva vi mener er viktigst og hvordan våre midler skal brukes best mulig frem til 2030.

- Status oppussing oppganger

Styret har gitt mandat til og satt ned en arbeidsgruppe for utredning av oppussing og modernisering av oppgangene. Som det ble orientert om på årsmøte ifjor viser denne utredningen at vi har en asbestproblematikk vi er nødt til å ta stilling til. Dette har vært en prioritert sak for styret og det vil komme forslag til løsning og hvilke handlingsalternativer vi har. Denne oppussingen vil også gå utover de økonomiske rammene styret har tilgjengelig.

Dette tiltaket vil bli behandlet i et eget ekstraordinært årsmøte.

Hva har skjedd:

Som del av den tidligere rehabiliteringen av UBS gjennomført som Fase 1 i perioden 2014-2016, ble det samtidig lagt planer for en Fase 2 der blant annet oppussing av sameiets 29 oppganger inngikk. Styret har våren 2022 satt ned en egen arbeidsgruppe (OPP-gruppen) med mandat om å forberede et slikt prosjekt gjennom en prosjektbeskrivelse med tiltak og kostander, foreslått i en samlet innstilling til sameierne.

Gjennom prosessen med å kartlegge og forberede de ulike tiltakene for en slik oppussing, har det oppstått utfordringer som legger premisser for det videre arbeidet.

Alvorlighetsgraden av de funnene som er gjort, tilsier også at flere av tiltakene kan vise seg helt nødvendige å gjennomføre dersom sameiet vedtar å gå videre med oppussing av oppganger. Ett viktig punkt i dette er asbest.



Arbeidsgruppen vurderer ulike alternativer for oppussing. Fra det enkleste tiltaket der vi ikke sanerer asbesten, men forbedrer det estetiske inntrykket, samt reduserer faren for at asbeststøv frigjøres, og til tiltak som inkluderer full asbestsanering. Å utsette sanering av asbesten vurderes som en mulig løsning, men kan på den annen side vise seg å være mer kostnadskreven over tid. I dette bildet er vi også usikre på hvorvidt kjennskap til asbest i luften i oppgangene kan påvirke verddivurdering av våre leiligheter negativt.

Arbeidsgruppens medlemmer: Morten Bakken (leder av gruppen), Petter Brænde (styremedlem), Katrin Syse, Helge Kleivane (styremedlem), Mathias Gellein.

- Status avløpsrør

Det har det siste året sprekt to avløpsrør som har gjort det nødvendig å legge dette tiltaket inn som en prioritert oppgave de nærmeste årene. Styret har i 2022 bestilt og mottatt rapport fra OPAK om tiltaket.

- Status stigeledninger vann

Sameiet har de siste årene fått flere lekkasjer i stigeledningene. Styret har i 2022 bestilt og mottatt rapport fra OPAK om tiltaket.

- Rehabilitering terrasser

Det er igangsatt arbeid med å få oversikt over hvilke tiltak som må gjøres. Flere terrasser er i en tilstand som krever rehabilitering nå, men det er også mange hvor vi kan gjøre mindre utbedringer. De blokkene som prioriteres i første omgang er de som ikke har blitt rehabilitert de siste 10 årene. Dette er blokk 1, 3, 4 og 9.

- Varmtvannsberedere

Flere av varmtvannsberederne våre er klare for utskifting. Dette arbeidet er startet og de vil bli skiftet blokk for blokk.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 20 772 641.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 9 750 000,- til større vedlikehold som omfatter:

Terrasserehabilitering, erstatte defekte varmtvannsberedere, rehabilitering tak ingangspartier, rehabilitering ødelagte bodtak, isolere/gjøre tiltak rundt 70 vinduer og om nødvendig rensing avløpsrør.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullernåsen Boligsameie.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Ullernåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullernåsen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 sameiets 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport med regnskap.pdf



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>.

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 493 666, KUNDENR. 1212

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 067 191	24 979 204	26 583 000	27 748 000
Innbetalinger		0	2 000	0	0
Antenneanlegg		0	37 898	40 000	40 000
Andre inntekter	3	63 184	54 328	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		26 130 375	25 073 430	26 673 000	27 838 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-953 638	-900 759	-881 250	-903 276
Styrehonorar	5	-560 000	-455 000	-455 000	-560 000
Avskrivninger	13	-352 131	-138 454	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 750	-19 625	-15 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-547 040	-526 000	-552 000	-580 000
Konsulenthonorar	7	-336 407	-413 085	-450 000	-350 000
Drift og vedlikehold	8	-8 866 269	-7 064 384	-13 130 000	-14 690 000
Forsikringer		-1 490 408	-2 089 563	-1 526 000	-1 680 000
Kommunale avgifter	9	-4 511 183	-3 778 875	-4 547 228	-5 306 000
Energi/fyring		-1 929 654	-2 601 003	-3 000 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 551 671	-1 283 174	-1 400 000	-1 580 000
Andre driftskostnader	10	-2 319 681	-2 169 047	-2 220 600	-2 370 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-23 438 832	-21 438 968	-28 177 078	-30 044 276
DRIFTSRESULTAT		2 691 543	3 634 462	-1 504 078	-2 206 276
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	727 090	134 090	50 000	500 000
Finanskostnader	12	-1 391	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		725 699	134 090	50 000	500 000
ÅRSRESULTAT		3 417 242	3 768 552	-1 454 078	-1 706 276
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 417 242	3 768 552		



ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 493 666, KUNDENR. 1212

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	335 638	500 133
SUM ANLEGGSMIDLER		335 638	500 133
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		0	187 636
Restanser på felleskostnader		21 289	85 130
Forskuddsbetalte kostnader		1 763 748	490 909
Driftskonto OBOS-banken		3 812 354	4 045 113
Driftskonto OBOS-banken II		20 403	11 332
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 386	28 044
Sparekonto OBOS-banken		17 911 399	14 234 312
Sparekonto OBOS-banken II		303 449	295 461
SUM OMLØPSMIDLER		23 861 028	19 394 327
SUM EIENDELER		24 196 666	19 894 459
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		21 108 279	17 691 037
SUM EGENKAPITAL		21 108 279	17 691 037
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		369 709	305 377
Leverandørgjeld		1 862 202	1 043 026
Skyldige offentlige avgifter	14	57 655	58 121
Påløpte kostnader		6 250	703 649
Annen kortsiktig gjeld	15	792 571	93 249
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 088 387	2 203 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 196 666	19 894 459
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024

Styret i Ullernåsen Boligsameie

Morten Bakken

Irene Måsøval

Philip Olliver Hegerland

Helge Engeseth Kleivane

Trond Johannesen

Petter Brænde

**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	25 206 215
Garasjeleie	683 400
Strøm motorvarmere	484 176
Ekstra kjellerbod	187 800
Leie	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	26 579 591

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Strøm p-plass	-264 000
Garasje	-211 000
Bod	-37 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	26 067 191

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Salg batteri	930
Leieinntekt Telenor	39 269
Nett bet.	560
Salg nettbrett	1 245
Salg nøkler	20 530
Salg portåpner	650
SUM ANDRE INNTEKTER	63 184

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-651 141
Påløpte feriepenger	-66 121
Arbeidsgiveravgift	-182 567
Pensjonskostnader innskudd	-17 541
Yrkesskadeforsikring	-797
Kantinekostnader	-31 512
Andre personalkostnader	-3 959
SUM PERSONALKOSTNADER	-953 638

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 560 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 22 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand - Obos, Codex Adv.	-49 976
OPAK AS	-107 848
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-96 314
Andre konsulentonorarer - Ivar Solvang, Øyvind Moen AS	-82 269
SUM KONSULENTHONORAR	-336 407

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

Arkitekthonorar - JTG Arkitekt	-105 700
Prosjektledelse - Selvaag, Øyvind Moen as, Opak as	-785 933
Hovedentreprenør I - Malermester Tom Jessen AS, Front Entreprenør, Takråd A. K.	-3 570 531
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 462 163
Drift/vedlikehold bygninger	-1 073 518
Drift/vedlikehold VVS	-477 720
Drift/vedlikehold elektro	-212 426
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 574 364
Drift/vedlikehold brannsikring	-396 498
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 559
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-72 818
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-348 061
Egenandel forsikring	-92 178
Kostnader dugnader	-95 964
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 866 269

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 311 271
Feieavgift	-2 295
Renovasjonsavgift	-1 197 617
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 511 183

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-77 165
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-83 305
Verktøy og redskaper	-5 999
Driftsmateriell	-115 651
Vaktmestertjenester	-1 085 692
Vakthold	3 325
Renhold ved firmaer	-522 859
Andre fremmede tjenester	-175 265
Kontor- og datarekvisita	-60 553
Trykksaker	-15 279
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-15 776
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 500
Andre kontorkostnader	-108 183
Telefon, annet	-11 606
Porto	-8 700
Bank- og kortgebyr	-8 768
Velferdskostnader	-5 703
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 319 681

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	34 298
Renter av sparekonto i OBOS-banken	685 075
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 703
Andre renteinntekter	14
SUM FINANSINTEKTER	727 090

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 391
SUM FINANSKOSTNADER	-1 391

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Container		
Kostpris	80 000	
Avskrevet tidligere	-79 999	
Avskrevet i år	-1	0
BENK		
Tilgang 2021	204 426	
Tilgang 2022	54 505	
Avskrevet tidligere	-54 510	
Avskrevet i år	-51 101	153 320
Lekeapparat		
Tilgang 2022	260 452	
Avskrevet tidligere	-26 045	
Avskrevet i år	-52 090	182 317
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2019	306 520	
Avskrevet tidligere	-245 216	
Avskrevet i år	-61 303	1
Kto 146 Dører og vinduer		
Tilgang	187 636	
Avskrevet i år	-187 636	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		335 638
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-352 131



NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-28 386
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 269
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-57 655

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-81 393
Fakturagebyr	-686
Tilgodebeløp ladebokser til beboerne	-710 597
Gebyrer	70
Purregebyr	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-792 571



VEDTEKTER

for

Ullernåsen Boligsameie org. nr. 971 493 666

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 15.04.2024 og erstatter vedtekter vedtatt 8. april 1999.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Ullernåsen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.08.1975.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 424 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 28., bnr. 827 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelt en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, inklusive terrasser, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Lager
- Bod

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremkommer av den tinglyste seksjoneringsøknaden og er i Ullernåsen Boligsameie lik for hver seksjon.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.



(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Styret kan bare godkjenne de tiltak som er innenfor deres beslutningsmandat eller er blitt delegert til styret fra årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Innvendige endringer i den enkelte seksjon, som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten forutgående godkjenning fra styret eller årsmøtet.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret eller årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon og arealer som seksjonen har eksklusiv bruksrett til.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel og arealer som seksjonseier har eksklusiv bruksrett til.



(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Særlig om innglassing av balkong/terrasser

(1) Årsmøtet har gitt styret delegasjonsfullmakt til å behandle søknader om innglassing av balkonger/terrasser. Seksjonseier som ønsker å oppføre eller endre innglassing skal søke styret om godkjenning. Byggesøknad til kommune eller tiltaket skal ikke igangsettes før godkjenning fra styret.

(3) Vedlikeholds, reparasjons og utskiftningsplikten for innglassingen påligger seksjonseieren.

(4) Styret har utarbeidet retningslinjer for innglassing som seksjonseier plikter å følge ved godkjenning av søknad. Retningslinjene anses ikke som en del av vedtektene og endring anses ikke som vedtektsendring.

(2) Skade på vinterhage omfattes ikke av sameiets eiendomsforsikring. Seksjonseier må selv sørge for egen forsikring av innglassingen.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Ordensreglene inneholder nærmere beskrivelser om dyrehold.



4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Det er parkeringsplasser i garasjer i sameiet. Av disse ligger

- 420 som fellesareal disponert med eksklusiv bruksrett av seksjonseierne
- Øvrige garasje plasser ligger også på fellesareal, men disponeres av sameiet

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Ifølge opprinnelig seksjonering følger det eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass med de første 420 boligseksjonene. Øvrige parkeringsplasser er disponert til utleie og styret har fullmakt til å administrere dette.

(2) Parkeringsplass kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og arealer som seksjonseier er gitt eksklusiv bruksrett til, unntatt garasje plasser.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.



(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.



(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter kjøpesummene ifølge utgangsskjøtene for den enkelte seksjon. Inntekter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken om ikke annet er vedtatt med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen



Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og valgkomite

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Valgkomiteen legger frem et forslag til godtgjørelse på årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget med mindre årsmøtet har tatt stilling til det.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratruke før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratruke.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene



(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne (sameiet) forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8-7 Valgkomite

Valgkomite i Ullernåsen Boligsameie består av 3 medlemmer. Disse velges for 2 år av gangen såfremt ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Medlemmer av valgkomiteen må være fysiske personer og myndige. Valgkomiteen skal overfor årsmøtet foreslå leder og medlemmer til styret når disse er på valg. Styret skal overfor årsmøtet foreslå leder og medlemmer til valgkomiteen når disse er på valg.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.



(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsrapport
- behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med



en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning



h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører



Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.



11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.



VEDTEKTER FOR ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE GNR 28, BNR 827, OSLO KOMMUNE

Vedtatt på ordinært årsmøte 8. april 1999. Revidert på ordinært årsmøte 12. april 2011 og 19. april 2012 i henhold til Lov om eierseksjoner av 23.5.1997 nr.31 og korrigeret (§ 3) av styret i Ullemåsen Boligsameie jf meddelelse av 12.2.2014. Revidert og vedtatt på ordinært årsmøte 8.april 2014 og 26.04.2016 og på ordinært årsmøte 28.03.2017. Sist endret ordinært årsmøte 13. april 2023.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Ullemåsen Boligsameie. Sameiet har forretningskontor i Oslo, og har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 424 boligseksjoner med tilhørende terrasse(r) og 1 næringsseksjon. Dette er i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 13. august 1975 samt reseksjoner tinglyst 18. august 2006, 31. desember 2009 og 24. juni 2022. Hver seksjonseier har enerett på bruk av sin bolig-/ næringsenhet. Én garasje plass utgjør tilleggsdel til den enkelte enhet i henhold til ovennevnte oppdelingsbegjæring. Alle eiere av enheter er medlemmer i sameiet og kan ikke skilles fra deltakelse i sameiet.

Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel. Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte boligenheter, jf eierseksjonsloven § 4. Boligenhet og fellesareal kan kun nyttes i samsvar med formålet for disse, og ikke slik at det er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre seksjonseiere, jf eierseksjonsloven § 25.

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre og nødvendig tillatelse fra offentlige myndigheter har en seksjonseier ikke rett til å endre fasade, foreta bygningsmessige endringer eller installasjoner. Innvendige endringer i den enkelte enhet, som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom boligenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Seksjonseier plikter å gi tilgang til boligenhet for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene, jf eierseksjonsloven § 33.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, sameiets vedtekter og generelle ordensregler fastsatt av sameiet.

§ 3 FORDELING AV FELLESGIFTER OG FELLE SINNTEKTER

Fellesgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter kjøpesummene ifølge utgangsskjøtene for den enkelte seksjon.

Styret i sameiet fastsetter et akontobeløp, som hver seksjonseier skal innbetale forskuddsvis hver måned til dekning av sin andel av fellesgiftene. Årsmøtet kan vedta at deler av akontobeløpet avsettes til et vedlikeholdsfond eller til andre fellestiltak på eiendommen.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken om ikke annet er vedtatt med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.



§ 4 HEFTELSEFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk, jf eierseksjonsloven § 30.

§ 5 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin boligenhet. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve boligenheten solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at enheten kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist, som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt, jf eierseksjonsloven § 38.

§ 6 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av boligenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kap 13, jf eierseksjonsloven § 39.

§ 7 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk på balkong, vinduer og ytterdører.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunkt inn til boenheten, og elektriske ledninger omfattes til og med enhetens sikringsboks.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.



Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, anlegg og utstyr, inngangsdører til oppgangene og trappeoppganger, er sameiets ansvar. Det ytre bygningsmessige vedlikehold av terrasser/balkonger er sameiets ansvar, men det er den enkelte seksjonseiers ansvar å se til at bruk av disse ikke påfører bygningen eller andre seksjoner skade.

§ 8 UTVENDIG FELLESAREAL

1. Alle utearealer i Ullemåsen Boligsameie er fellesareal, jf. eierseksjonsloven § 4 og seksjoneringsbegjæring for Ullemåsen Boligsameie pkt. 2.
2. Styret kan etter søknad gi seksjonseiere med boligenhet som har direkte adgang til fellesareal på bakkeplan, en midlertidig bruksrett til naturlig tilliggende areal, jf. eierseksjonsloven § 25. Arealet forblir juridisk sett fellesareal.
3. Oppsetting av gjerde eller andre fysiske hindringer for øvrige seksjonseieres tilgang er ikke tillatt.
4. Styret kan gi tillatelse til oppføring av platting etter fremsettelse av skriftlig søknad. Søknaden skal inneholde tegning/bilde og konkrete mål av installasjonen.
5. Seksjonseier som er gitt midlertidig bruksrett til fellesareal, plikter å vedlikeholde området i henhold til eierseksjonsloven § 19. Eventuelle skader på installasjoner oppført på fellesareal er den enkeltes ansvar, og omfattes ikke av sameiets kollektive forsikring.
6. Styrets godkjenning av søknad om oppføring av installasjon på fellesareal innebærer intet ansvar på sameiets side for skader som måtte oppstå som følge av seksjonseiers manglende vedlikehold, eller eventuelle avhendingsrettslige krav som fremmes av fremtidige kjøpere av seksjonen.
7. Seksjonseier som har oppført installasjon på fellesareal, er i henhold til alminnelige erstatningsrettslige prinsipper erstatningspliktig for enhver skade på naboseksjoners eiendom eller på fellesareal som er forårsaket av eiers manglende vedlikehold.
8. Gitt tillatelse til midlertidig bruk av fellesareal kan tilbakekalles. Likeledes kan tålt bruk av fellesareal opphøre.
9. I vurderingen av hvorvidt seksjonseiere skal pålegges å fjerne installasjon på fellesareal, skal det særlig ses hen til hvorvidt installasjonen medfører beslagleggelse av terreng som naturlig kan benyttes av øvrige seksjonseiere. Videre skal det ses hen til om det foreligger brudd på vedlikeholdsplikten.

§ 9 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erververe og leietakere av boligenheter skal meldes til styret v/forretningsfører for registrering. Eiere av boligenheter som ikke bor i enheten, må melde fra om sin (eller kontaktpersons) bopeladresse til styret v/forretningsfører.

§ 10 ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig med skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligenhet har rett til å være til stede og uttale seg på årsmøtet.



§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet, jf eierseksjonsloven § 42.

Styret v/forretningsfører skal gi skriftlig varsel til seksjonseierne om dato for årsmøtet samt frist for innlevering av saker som ønskes behandlet der. Skriftlig innkalling til årsmøtet skal skje minst 8 og høyst 20 dager i forkant av møtedato. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med kortere frist, som uansett skal være på minst 3 dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall, kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte ikke innkalt skal tingretten, snarest og på seksjonseierens felles kostnad, innkalle til årsmøte når det kreves av seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører, jf eierseksjonsloven § 34.

§ 12 SAKER SOM ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte;

- behandle styrets årsrapport
- behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt)
- velge medlemmer til valgkomiteen (når valgperioden er utløpt).

Årsberetning, regnskap og eventuelt revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf eierseksjonsloven § 44.

§ 13 ÅRSMØTETS LEDELSE, PROTOKOLL OG VEDTAK

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være en seksjonseier. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver enhet i sameiet utgjør én stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall. Ved opptelling anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter § 48.

Jf eierseksjonsloven § 49 kreves det minst to tredjedeler av avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder enheter i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap



- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og reseksjonering som vil medføre en økning av seksjoner og stemmeantall
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar og utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 14 STYRE

Styret i Ullemåsen Boligsameie består av 6 medlemmer. Disse velges for 2 år av gangen, så fremt ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Styreleder velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges, jf eierseksjonsloven § 55.

Styret konstituerer seg selv og velger eventuell nestleder, samt fordeler ansvarsoppgaver til de enkelte medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styrelederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere seksjonseierne, jf eierseksjonsloven § 62.

Styret er ansvarlig for til enhver tid å holde bebyggelsen fullverdiforsikret. Egenandel ved forsikrings-skade med opprinnelse i boligenheten, eller i utstyr som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsplikt, belastes seksjonseier – så fremt denne har utvist uaktsomhet.

§ 15 VALGKOMITÉ

Valgkomité i Ullemåsen Boligsameie består av 3 medlemmer. Disse velges for 2 år av gangen så sant ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Medlemmer av valgkomité må være myndige og bare fysiske personer kan velges.

Valgkomité skal overfor årsmøtet foreslå leder og medlemmer til styret når disse er på valg.

Valgkomité foreslår for årsmøtet den årlige godtgjørelse for styret.

Styret skal overfor årsmøtet foreslå leder og medlemmer til valgkomité når disse er på valg.

§ 16 STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at styret holder møte etter behov. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene, jf eierseksjonsloven § 56.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter, jf eierseksjonsloven § 58 Vedtektenes § 13 tredje ledd gjelder tilsvarende i styremøter.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

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



Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 18 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap fra foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte, jf eierseksjonsloven § 44.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet. Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

§ 19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr 65.



ORDENSREGLER I ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Innholdsfortegnelse

ORDENSREGLER I ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE	1
1. Generelt	2
2. Bruk og orden	2
3. Terrasser og balkonger	3
4. Oppganger og øvrige fellesareal	3
5. Avfallshåndtering	4
6. Garasjer	4
7. Gangveier og parkering	5
8. Dyrehold	5
9. Skader og forsikring	5



1. Generelt

1.1 Ordensreglernes formål er å ivareta hensynet til sameiets drift, samt å sikre mot unødvendige skader og tap. I tillegg skal de bidra til å skape gode naboforhold.

1.2 Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1.3 Seksjonseierne plikter å rette seg etter ordensreglene og ta ansvar for at disse overholdes av husstanden og besøkende. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon er ansvarlig for leietakernes kjennskap til og overholdelse av reglene.

1.4 Eventuelle brudd på reglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte seksjonseiere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet meldes videre til styret.

1.5 Styret er tilgjengelig i forhåndsannonserte tider for Åpent Hus. Daglig leder er tilgjengelig i kontortiden. Vakttelefon (til vaktmester) skal kun benyttes ved akutte hendelser hvor varsling ikke kan vente til vaktmesters/daglig leders ordinære arbeidstid.

2. Bruk og orden

2.1 Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere og beboere.

2.2 I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet. Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for andre.

2.4 Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene er informert. All støyende oppussingen skal varsles. Dersom oppussingen medfører støy utover én dags varighet, må den varsles minst én uke før oppstart med både dato og tidspunkt for når det støyende arbeidet skal foregå. Henge opp nabovarsel i alle oppganger i samme bygg, da arbeider i betongen forplanter seg i hele bygget.

2.5 Tillatt tidsrom for arbeider, hverdager 07.00 - 21.00, ingen støyende arbeider 07.00 - 08.00 og etter 17.00, lørdager kun korte (f.eks. borre i betong for feste av bilde) ellers ingen støyende arbeider. Søndag og helligdager ingen støyende arbeider.



2.3 Boenhetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør varmekabler slås av hvis boenheten skal stå tom i mer enn tre dager.

2.4 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ytterligere avtrekksvifter må ikke monteres da dette skaper overtrykk i det felles lufteanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon.

3. Terrasser og balkonger

3.1 Seksjonseieren har ansvar for skjøtsel av terrasse- og balkongkassene. Eventuelle busker og trær skal ikke være høyere enn boddøren. All beplantning skal holdes innenfor den ytre kanten av kassene.

3.2 Automatisk vanningsanlegg i kassene eller bruk av slange for vanning og spyling på terrassene er ikke tillatt.

3.3 Tørking av tøy på terrasse og balkong kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Tøyet skal henges så lavt at det ikke er synlig utenfra.

3.4 Grilling er tillatt, så fremt det skjer uten å være til sjenanse for naboene. Det oppfordres sterkt til bruk av gass- eller elektrisk grill.

3.5 Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at renner og sluk holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å fjerne snø for å hindre vannmengder ved smelting.

4. Oppganger og øvrige fellesareal

4.1 Inngangsdørene til oppgangene skal til enhver tid holdes låst.

4.2 I oppgangene er det ikke tillatt å hensette andre gjenstander enn barnevogn, rullator og rullestol. Disse kan plasseres innenfor inngangsdøren til oppgangen.

4.3 Seksjonseier plikter å sørge for navneskilt på egen inngangsdør, samt at egen postkasse er forsynt med standard type skilt.

4.4 I hver oppgang skal det være valgt eller utpekt en kontaktperson man kan henvende seg til i saker av felles interesse for seksjonseiere i oppgangen, og som kan koordinere fellestiltak. Oppgangskontaktene er kontaktpersoner for styret og daglig leder.

4.5 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Det er satt opp søppel-kasser over hele området. Disse skal benyttes. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk, skal



oppbevares privat eller på lekeplasser.

4.6 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrasse/balkong eller på fellesområdene.

4.7 Felles dugnad med opprydding av fellesareal og i grøntanlegg iverksettes årlig. Seksjonseierne oppfordres til å delta.

4.8 Bepantning i traue eller blomsterpotter foran oppgangene forutsettes vedlikeholdt av seksjonseierne i vedkommende oppgang.

4.9 Ballspill er ikke tillatt mot fasader og bodvegger.

5. Avfallshåndtering

5.1 Avfallshåndteringen i sameiet følger Oslo kommunes retningslinjer. Søppelsjaktene i oppgangene er ikke i bruk. Restavfall, plastemballasje, matavfall, papir og glass skal deponeres i avfallscontainere på eller tilgrensende sameiets område. Avfall skal ikke hensettes i oppgangene eller på øvrig fellesareal.

5.2 Ved bruk av midlertidige avfallsløsninger som lsekk eller liknende, skal slike fjernes etter maks fem dager, og ikke bli stående over helgen. Ved behov for bruk over en uke skal daglig leder gis beskjed. Sekken skal merkes med seksjonseiers navn og telefonnummer. Sekken skal plasseres slik at den ikke er til hinder for andre eller blokkerer adkomst til vei, og slik at den ikke skader hekker, blomster eller gressplen.

6. Garasjer

6.1 Garasjeportene skal holdes stengt. Døren i garasjeporten og inngangsdøren fra garasjeplan skal til enhver tid være lukket og låst.

6.2 Ved innkjøring til garasjer skal fjernåpnere fortrinnsvis benyttes. Nøkkelprikke på stolpe skal kun brukes unntaksvis, da disse ofte er gjenstand for påkjørsel. Fjernåpnere til garasjeportene bør ikke ligge synlig i parkerte biler. Tap av fjernåpner må straks meldes til daglig leder, som vil sørge for endring av koden til garasjen.

6.3 Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.

6.4 Det er ikke tillatt med vask av bil i garasjeanlegget.

6.5 Parkeringsplasser skal ikke benyttes til lagring av avfall, brennbare gjenstander, elektrisk utstyr eller annet som kan medføre urimelig skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller som kan medføre fare for skade på sameiets bygningsmasse.



6.6 Sykkel, kajakk, takboks ol. som er forsvarlig sikret mot fall kan plasseres utenfor egen bod så lenge dette ikke medfører hindring for bruk av parkeringsplass til bil fram til linje på betongdelevegger.

6.7 Dersom seksjonseier ikke etterkommer anmodning om rydding av parkeringsplass etter en frist på minst 14 dager, besørger daglig leder rydding for seksjonseiers regning.

7. Gangveier og parkering

7.1 Bommene inn til bområdet skal holdes i lukket stand. Alle seksjonseiere forutsettes å medvirke til at så skjer.

7.2 Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.

7.3 Moped- og motorsykkkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt.

7.4 Parkering på gangveier og snuplasser er ikke tillatt annet enn ved kortsiktig av-og pålessing. Øvrig parkering skal skje på parkeringsplassen på Ostadalsveien-siden, på Ullernkammen-siden eller for øvrig på oppmerkede plasser i inntil 72 timer.

7.5 Ved parkering i strid med bestemmelsene vil styret ved daglig leder kunne iverksette borttauing av kjøretøy. Ved parkering foran/bak bom vil borttauing kunne iverksettes umiddelbart.

7.6 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier eller snuplass.

8. Dyrehold

8.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Slangehold tillates ikke, heller ikke hold av arter unntatt fra forbudet mot å innføre, omsette eller holde eksotiske dyr.

8.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

8.3 Hundeeiere plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og til barnas miljø.

9. Skader og forsikring

9.1 Når skade oppstår, seksjonseierne forpliktet til å begrense skadeomfanget i størst mulig grad. Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes daglig leder, som gir nærmere veiledning og hjelp.



ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

ORDENSREGLER I ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 23. april 2009.
Endret på ordinært sameiermøte 28. mars 2017.
Endret på ordinært årsmøte 20.03.2018.
Endret på ordinært årsmøte 2. april 2019.
Endret ordinært årsmøte 07. april 2021.
Sist endret ordinært årsmøte 13. april 2023

Innhold

1. Generelt
2. Ro og orden
3. Boenheter
4. Terrasser/balkonger
5. Oppganger og øvrige fellesområder
6. Avfallshåndtering
7. Garasjer
8. Forhager og fasadeendringer
9. Gangveier og parkering
10. Dyrehold
11. Skader og forsikringsprosedyrer
12. Eierskifte og utleie
13. Retningslinjer for innglassing/vinterhager
14. Erklæring til bruk ved innglassing



ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

1. Generelt

1.1 Ordensreglernes formål er å ivareta hensynet til sameiets drift, samt å sikre mot nødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

1.2 Seksjonseierne plikter å rette seg etter ordensreglene og ta ansvar for at disse overholdes av husstanden og besøkende. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon er ansvarlig for leietakernes kjennskap til og overholdelse av reglene.

1.3 Styret plikter å påse at beboerreglene blir overholdt. Daglig leder er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på reglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte seksjonseiere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet meldes videre til styret.

1.5 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne skjer i hovedsak elektronisk ved publisering på sameiets hjemmeside og/eller til e-postadresse/ per SMS etter forutgående registrering hos daglig leder. Ønske om varsel i annen form må rettes til daglig leder. Orientering om forestående årsmøte med tilhørende frist for innsending av forslag, samt innkalling til årsmøtet, sendes i papirform til seksjonseierens registrerte postadresse.

1.6 Alle henvendelser til styret eller til daglig leder skal sendes inn elektronisk via hjemmesiden. Styret er i tillegg tilgjengelig i forhåndsannonserte tider for Åpent Hus. Daglig leder er tilgjengelig i kontortiden. Vakttelefon (til vaktmester) skal kun benyttes ved akutte hendelser hvor varsling ikke kan vente til vaktmesters/daglig leders ordinære arbeidstid.

2. Ro og orden

2.1 Av sameiets vedtekter fremgår det at seksjonseierne plikter å overholde ordensreglene fastsatt av sameiet. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål (se imidlertid pkt 2.2).

2.2 Seksjonseierne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen seksjon. Seksjonene må ikke brukes på en måte som er til sjenanse for andre.

I tidsrommet kl. 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet.

Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.



ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for andre.

Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene er informert. All støyende oppussingen skal varsles. Dersom oppussingen medfører støy utover én dags varighet, må den varsles minst én uke før oppstart med både dato og tidspunkt for når det støyende arbeidet skal foregå. Henge opp nabovarsel i alle oppganger i samme bygg, da arbeider i betongen forplanter seg i hele bygget.

Tillatt tidsrom for arbeider, hverdager 07.00 - 21.00, ingen støyende arbeider 07.00 - 08.00 og etter 17.00, lørdager kun korte (f.eks. borre i betong for feste av bilde) ellers ingen støyende arbeider.

Søndag og helligdager ingen støyende arbeider.

3. Boenheter

3.1 Parkett er tillatt lagt i boenhetene forutsatt at det er lagt fagmessig med støydempende underlag. Eventuelle støypoblemer må søkes løst direkte mellom de berørte. Det vises forøvrig til punkt 1.4.

3.2 Boenhetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør varmekabler slås av hvis boenheten skal stå tom i mer enn tre dager.

3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ytterligere avtrekksvifter må ikke monteres da dette skaper overtrykk i det felles lufteanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon.

3.4 Seksjonseier har ansvar for indre vedlikehold av egen boenhet i samsvar med eierseksjonsloven og vedtektene § 7. Dette inkluderer innside og utside av vinduer,terrasse/balkongdør og inngangsdør, samt lås og beslag. Husk smøring av alle bevegelige deler på dører hvert halvår. Skader som oppstår i egen og/eller naboers boenheter som følge av manglende vedlikehold dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den seksjonseier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

4. Terrasser og balkonger

4.1 Vedlikehold og skjøtsel av terrasse- og balkongkassene er seksjonseiernes ansvar. Eventuelle busker og trær skal ikke være høyere enn boddøren. All beplantning skal holdes innenfor den ytre kanten av kassene.



ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

4.2 Automatisk vanningsanlegg i kassene eller bruk av slange for vanning og spyling på terrassene er ikke tillatt.

4.3 Tørring av tøy på terrasse og balkong kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Tøyet skal henges så lavt at det ikke er synlig utenfra.

4.4 Grilling er tillatt, så fremt det skjer uten å være til sjenanse for naboene. Det oppfordres sterkt til bruk av gass- eller elektrisk grill.

4.5 Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at renner og sluk holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å fjerne snø for å hindre vannmengder ved smelting.

Seksjonseier er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på egen og/eller naboers boenhet eller på sameiets fellesarealer grunnet manglende etterlevelse av sin vedlikeholdsplikt.

4.6 Innglassing av terrasse eller balkong (vinterhage) er tillatt under forutsetning av at hvert enkelt prosjekt på forhånd er godkjent av styret i sameiet og Oslo kommunes plan- og bygningsetat. Se nærmere informasjon under pkt .13 og 14.

4.7 Oppsett av radio-/fjernsynsantenne (parabol) er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra styret.

5. Oppganger og øvrige fellesområder

5.1 Inngangsdørene til oppgangene skal til enhver tid holdes låst.

5.2 I oppgangene er det ikke tillatt å hensette andre gjenstander enn barnevogn, rullator og rullestol. Disse kan plasseres innenfor inngangsdøren til oppgangen.

5.3 Seksjonseier plikter å sørge for navneskilt på egen inngangsdør, samt at egen postkasse er forsynt med standard type skilt.

5.4 I hver oppgang skal det være valgt eller utpekt en kontaktperson man kan henvende seg til i saker av felles interesse for seksjonseiere i oppgangen, og som kan koordinere fellestiltak. Oppgangskontaktene er kontaktpersoner for styret og daglig leder.

5.5 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Det er satt opp søppel-kasser over hele området. Disse skal benyttes. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk, skal oppbevares privat eller på lekeplasser.



ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

5.6 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettstumper fra terrasse/balkong eller på fellesområdene.

5.7 Felles dugnad med opprydding av fellesareal og i grøntanlegg iverksettes årlig. Seksjonseierne oppfordres til å delta.

5.8 Beplantning i trau eller blomsterpotter foran oppgangene forutsettes vedlikeholdt av seksjonseierne i vedkommende oppgang.

5.9 Ballspill er ikke tillatt mot fasader og bodvegger.

6. Avfallshåndtering

6.1 Avfallshåndteringen i sameiet følger Oslo kommunes retningslinjer.

Søppelsjaktene i oppgangene vil utfases i perioden 2019-2020.

Restavfall, plastemballasje, matavfall, papir og glass skal deponeres i avfallscontainere på eller tilgrensende sameiets område. Avfall skal ikke henses i oppgangene eller på øvrig fellesareal.

6.2 Ved bruk av midlertidige avfallsløsninger som lsekk eller liknende, skal slike fjernes etter maks fem dager, og ikke bli stående over helgen. Ved behov for bruk over en uke skal daglig leder gis beskjed.

Sekken skal merkes med seksjonseiers navn og telefonnummer.

Sekken skal plasseres slik at den ikke er til hinder for andre eller blokkerer adkomst til vei, og slik at den ikke skader hekker, blomster eller gressplen.

7. Garasjer

7.1 Garasjeportene skal holdes stengt. Døren i garasjeporten og inngangsdøren fra garasjeplan skal til enhver tid være lukket og låst.

7.2 Ved innkjøring til garasjer skal fjernåpnere fortrinnsvis benyttes. Nøkkelbrikke på stolpe skal kun brukes unntaksvis, da disse ofte er gjenstand for påkjørsel. Fjernåpnere til garasjeportene bør ikke ligge synlig i parkerte biler. Tap av fjernåpner må straks meldes til daglig leder, som vil sørge for endring av koden til garasjen.

7.3 Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.

7.4 Det er ikke tillatt med vask av bil i garasjelegget.

7.5 Det følger av eierseksjonsloven § 25 at seksjonseierne har rett til å bruke seksjonene og fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til



ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Seksjonene og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Parkeringsplasser skal ikke benyttes til lagring av avfall, brennbare gjenstander, elektrisk utstyr eller annet som kan medføre urimelig skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller som kan medføre fare for skade på sameiets bygningssmasse.

Sykkel, kajakk, takboks ol. som er forsvarlig sikret mot fall kan plasseres utenfor egen bod så lenge dette ikke medfører hindring for bruk av parkeringsplass til bil fram til linje på betongdelevegger.

Daglig leder håndhever bestemmelsen. Dersom seksjonseier ikke etterkommer anmodning om rydding av parkeringsplass etter en frist på minst 14 dager, besørger daglig leder rydding for seksjonseiers regning.

8. Forhager og fasadeendringer

8.1 Tillatelse til opparbeidelse av "forhager" kan gis av styret på følgende betingelser:

a. Et overveiende flertall av seksjonseierne i vedkommende oppgang gir sitt skriftlige samtykke.

b. Forhager må vedlikeholdes på en skikkelig måte. I motsatt fall kan styret vedta at arealet skal bringes tilbake til opprinnelig stand.

8.2 Ingen fasadeendringer må foretas uten styrets skriftlige tillatelse. Ved beising av gardinvegger skal det kun benyttes beis av samme type og farge som ble benyttet ved rehabiliteringen i fase 1. Spørsmål om dette rettes til daglig leder.

8.3 Ved skifte av markiseduk henstilles seksjonseierne om å benytte fargene blå, offwhite, grønn, gul eller grå i ensfarget eller stripet mønster.

9. Gangveier og parkering

9.1 Bommene inn til boområdet skal holdes i lukket stand. Alle seksjonseiere forutsettes å medvirke til at så skjer.

9.2 Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.

9.3 Moped- og motorsykkelskjøring på gangveiene er ikke tillatt.



ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

9.4 Parkering på gangveier og snuplasser er ikke tillatt annet enn ved kortsiktig av-og pålessing. Øvrig parkering skal skje på parkeringsplassen på Ostadalsveien-siden, på Ullernkammen-siden eller for øvrig på oppmerkede plasser i inntil 72 timer.

Ved parkering i strid med bestemmelsene vil styret ved daglig leder kunne iverksette borttauing av kjøretøy. Ved parkering foran/bak bom vil borttauing kunne iverksettes umiddelbart.

9.5 Ved utleie av sameiets parkeringsplasser, gjøres følgende prioritering blant de som ønsker å leie slik plass:

- 1) bevegelseshemmede i tilstøtende bygg,
- 2) seksjonseiere i tilstøtende bygg,
- 3) seksjonseiere i andre bygg.

9.6 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier eller snuplass.

10. Dyrehold

10.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Slangehold tillates ikke, heller ikke hold av arter unntatt fra forbudet mot å innføre, omsette eller holde eksotiske dyr.

10.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

10.3 Hundeeiere plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og til barnas miljø.

11. Skader og forsikringsprosedyrer

11.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og på vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av plutselige og uforutsette hendelser.

Skader som oppstår grunnet alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes forsømmelse av vedlikeholdsplikt dekkes ikke av forsikringen.

11.2 Når skade oppstår, er seksjonseierne forpliktet til å begrense skadeomfanget i størst mulig grad.

Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes daglig leder, som gir nærmere veiledning og hjelp.



ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

11.3 Seksjonseierne er selv ansvarlige for forsikring av eget innbo og løsøre, og må selv melde eventuell skade til eget forsikringsselskap.

12. Eierskifte og utleie

12.1 Seksjonseiere plikter å melde fra om salg eller utleie av egen seksjon til sameiets forretningsfører.

13. Retningslinjer for innglassing/vinterhager

Balkonger/terrasser er fellesareal, jf. eierseksjonsloven § 6 og seksjoneringsbegjæring for Ullernåsen Boligsameie pkt. 2.

Sameiet aksepterer etter praksis at den enkelte gjør visse endringer på dette arealet i form av oppføring av vinterhage. Dette skjer under forutsetning av at alle sameiets krav til prosess og standard på konstruksjonen er oppfylt.

Styret forvalter de til enhver tid gjeldende bestemmelser.

1. All nyoppføring eller ombygging av vinterhage i sameiet skal omsøkes til styret.
2. Oppføring av vinterhage anses som fasadeendring. Byggesøknaden kan ikke fremmes av den enkelte beboer, men må fremmes av fagpersonell med ansvarsrett. Sameiet er gitt rammetillatelse for oppføring av Oslo kommune.
3. Alle vinterhager som nyoppføres eller ombygges etter at bestemmelsene her er trådt i kraft, skal oppfylle de til enhver tid gjeldende tekniske krav og spesifikasjoner.
4. Iverksetting av nyoppføring eller ombygging av vinterhage skal ikke skje før skriftlig tillatelse er gitt av styret.
5. Eier av seksjon med vinterhage har eksklusiv disposisjonsrett til denne. Vinterhagens grunnareal forblir imidlertid juridisk sett fellesareal.
6. Nyoppføring av vinterhage innvirker ikke på sameiebrøken.
7. Eier av seksjon med vinterhage plikter selv å holde denne forsikret. Skade på vinterhage omfattes ikke av sameiets kollektive bygningsforsikring.
8. Ved nyoppføring av vinterhage skal det ikke gjøres inngrep i eksisterende yttervegg (klimavegg).
9. Vinterhagen omfattes av den enkeltes vedlikeholdsansvar på lik linje med resten av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 20 og sameievedtektene § 7.



ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

10. Eier av vinterhage er i henhold til alminnelige erstatningsrettslige prinsipper erstatningspliktig for enhver skade på naboseksjoners eiendom eller på fellesareal som er forårsaket av eiers manglende vedlikehold av vinterhagen.

11. Eier av vinterhage er ved eierskifte i henhold til avhendingsloven personlig ansvarlig for mangler ved seksjonen som knytter seg til eller er forårsaket av vinterhagens tilstand.

12. Styrets godkjenning av søknad om nyoppføring/ombygging av vinterhage innebærer intet ansvar på sameiets side for skader som måtte oppstå som følge av eiers manglende vedlikehold av vinterhage. 13. Styrets godkjenning av søknad om nyoppføring/ombygging av vinterhage innebærer intet ansvar på sameiets side for eventuelle avhendingsrettslige krav som knytter seg til eiers manglende vedlikehold og som fremmes av fremtidige kjøpere av seksjonen.

14. Etter at vinterhage er oppført eller ferdigstilt, skal seksjonseier undertegne erklæring om at arbeidet er utført i henhold til de gjeldende retningslinjer. Erklæringen oppbevares hos forretningsfører og registreres på seksjonen.



ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

14. Erklæring til bruk ved innglassing

Undertegnede eier av seksjon i Ullernåsen Boligsameie erklærer herved at den omsøkte innglassing av terrassen vil bli fagmessig utført i henhold til byggesøknaden og de retningslinjer som gjelder.

Jeg er kjent med at jeg som eier av seksjonen forplikter meg til å utføre et forsvarlig vedlikehold av terrassen/innglassingen, og at jeg er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjoner (inkl. terrasser) samt på fellesarealer som måtte være forårsaket av innglassingen eller dens oppførelse/konstruksjon.

Innglassingen må ikke være til hinder for nødvendig vedlikehold av seksjonen eller fellesareal.

Eier av innglassingen er forpliktet til å videreformidle til senere hjemmelsinnehavere alle plikter/ansvar som denne erklæringen medfører.

Oslo

.....
Seksjonseier

Undertegnede bekrefter at innglassingen er utført i henhold til innsendte planer og styrets retningslinjer, og at ferdigattest er mottatt fra Oslo kommunes plan- og bygningsetat.

Oslo

.....
Seksjonseier



Per Erik Kise Larsen
Ostadalsveien 64
0753 Oslo

21.03.2024

Valgkomiteens oppgaver i Ullernåsen Boligsameie

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets årsmøte. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at eiere har anledning til å foreslå kandidater til styreverv digitalt og nominasjonene vil gå til styret. Fristen for dette er satt til 01. mars.

Valgkomiteens medlemmer er:

Hallvard Bragge	Ostadalsveien 72
Per Erik Kise Larsen	Ostadalsveien 64
Heidi Gjerde Lester	Ostadalsveien 70

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av leder for 2 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:

Leder	Morten Bakken	Ostadalsveien 62
Styremedlem	Helge Engeseth	Ullernkammen 25
	Kleivane	
Styremedlem	Irene Måsøval	Ostadalsveien 64

C) Valg av 1 medlem til valgkomiteen. I Ullernåsen Boligsameie er det styret som innstiller på medlemmer til valgkomiteen.



Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Morten Bakken	Ostadalsveien 62
Styremedlem	Petter Brænde	Ullernkammen 27
Styremedlem	Philip Olliver Hegerland	Ostadalsveien 79
Styremedlem	Trond Johannesen	Ostadalsveien 64
Styremedlem	Helge Engeseth Kleivane	Ullernkammen 25
Styremedlem	Irene Måsøval	Ostadalsveien 64

VALGKOMITEEN

Hallvard Bragge	Ostadalsveien 72
Per Erik Kise Larsen	Ostadalsveien 64
Heidi Gjerde Lester	Ostadalsveien 70



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Morten Bakken Adresse: Ostadalsveien 62
E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Alexander B. Osa Adresse: Ostadalsvn.77
E-postadresse:alexanderbernhoftosa@gmail.com

Navn: Mari Sjølie Adresse: Ostadalsveien 66
E-postadresse: marisjolie.oslo@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
2. Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
3. Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
4. Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

D. Som valgkomité foreslås:

Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

E. Andre utvalg

Navn:..... Adresse.....
Navn:..... Adresse.....
Navn:..... Adresse.....

Dato: Oslo 0+4.03.2024 I valgkomiteen for Ullernåsen Boligsameie

Per Erik Kise Larsen (leder), Heidi Gjerde Lester, Hallvard Bragge

.....



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24

Selskapsnummer: 1212 Selskapsnavn: Ullernåsen Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

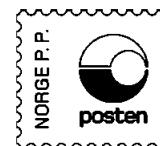
Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Returadresse:
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo



OBOS Eiendomsforvaltning AS

Freserveien 1
Postboks 6666
St. Olavs Plass
0129 Oslo

Tlf. 22 86 55 00
E-post:
eiendomsforvaltning@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim