

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE



**Innkalling til årsmøte
mandag 7. april 2025 kl. 17.30
på Persbråten videregående skole,
Gamle Hovsetervei 1, Oslo**

Velkommen til årsmøte i ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

7. april 2025 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.

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. Tilfluktsrommet
8. Beskjæring og felling av trær og busker inne på området for barnehagen / Oslo Bygg
9. Forslag til årsmøte 7 april 2025
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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 frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Aleksander Svinddal foreslått. Protokollvitner blir valgt av årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Ullernåsen BS_Årsoppgjør 2025_Innkalling_Årsrapport 2024.pdf
 2. 1212 Ullernåsen Bs.pdf
 3. Årsregnskap 2024.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 595 000.

I årsmøte 2023 ble det vedtatt styrehonorar kr 595 000,-

Fordelt:

Styreleder – 210 000,-

Nestleder – 105 000,-

Styremedlem – 70 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 595 000 kroner.

Sak 7

Tilfluktsrommet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi mottok for en tid tilbake et informasjonsskriv fra DSB med tittel «Slik bidrar du til Norges beredskap». Det var nyttig lesning, men tankene gikk også i retning av sameiets beredskap. Opprinnelig ble det laget tilfluktsrom i sameiet, men disse har ikke blitt vedlikeholdt, blant annet er ståldørene til tilfluktsrommet under UK 27 fjernet, så rommet er nærmest ubrukelig. Med tanke på vårt nære beredskap bør tilfluktsrommene oppgraderes slik at de kan anvendes i en krisesituasjon. For øvrig sto det i den nevnte brosjyren en adresse til oversikt over offentlige tilfluktsrom. Så vidt jeg kunne se var det nærmeste på Østerås, så det bør understreke behovet for nær beskyttelse.

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positive til beredskap og trygghet for våre beboere, og mener at det kan gjøres et initiativ på å innhente mer informasjon om saken. Samtidig innebærer tilfluktsrom en rekke krav som vil være resurskrevende og betydelig kostnadsdrivende for sameiet. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at alle (hvis fler) tilfluktsrom får nye dører og for øvrig oppgraderes til egnet standard.

Sak 8

Beskjæring og felling av trær og busker inne på området for barnehagen / Oslo Bygg

Forslag fremmet av:

Leo Even Helland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboerne omkring barnehagen har gjentatte ganger meldt inn til Styret at det er et stort behov for å foreta en grundig beskæring og noe tre felling inne på barnehagens areal. Området gror til og tar både utsikt og sol fra oss naboer. Barnehagen leier området av Oslo Bygg.

Dette er en sak som tidligere har vært meldt inn til Styret og Oslo Bygg. Siste gang var i juni 2023. Saken ble da behandlet av Oslo Bygg i påfølgende uke, med aksjon til Skaaret om å foreta arbeider som innmeldt.

Til tross for gjentatte purringer til Styret, så fikk vi beskjed om at vi fikk vente og se derfra. Styret foretok ikke aktiv oppfølging av saken.

Vi ventet, men det skjedde ingenting før beboere selv tok saken i egen hånd i januar 2025 og kontaktet Oslo Bygg. Da var saken registrert som avvik og ikke utført. Etter purring fra beboer ble kun et dødt tre ble da felt, og ikke en fullstendig gjennomgang av området slik det tidligere og gjentatte ganger er kommunisert til Styret.

Styret har ikke fulgt opp denne saken, det er vi veldig skuffet over.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslag til vedtak. Gjennom hagelaget har styret jobbet med og jobber fremdeles kontinuerlig med sameiets grøntområder på egen og naboers eiendommer.

Forslag til vedtak

Styret må på nytt melde inn saken til med Oslo Bygg og aktivt følge denne opp.

Det må foretas en grundig gjennomgang for beskjæring og tre felling, slik at området ikke skjemmer for naboene.

Arbeid på området må ferdigstilles i løpet av tidlig vår ultimo april 2025.

Vedlegg

4. Trær i barnehagen.jpg

Sak 9

Forslag til årsmøte 7 april 2025

Forslag fremmet av:

Jørgen Haslef Berner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til vedlegg som gir en omfattende begrunnelse for saken.

Jeg har gitt en kort sammenfatning på slutten

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås å innarbeide nytt punkt i sameiets ordensregler med følgende ordlyd:

"Parkett er tillatt lagt i boenhetene forutsatt at et er lagt fagmessig med trinnlydsdempende underlag"

Vedlegg

5. Årsmøte (1).pdf

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteens medlemmer har i år vært Per Kise Larsen sammen med Heidi Gjerde Lester. Mathias Gellein valgte selv å trekke seg fra komiteen tidligere i vinter og har ikke vært en del av denne prosessen.

Følgende styremedlemmer er på valg:

Morten Bakken (valgt for 1 år etter eget ønske) Styreleder – Ostadalsveien 62

Trond Johannesen- nestleder, Ostadalsveien 64

Petter Brænde – styremedlem, Ullernkammen 27

Philip Hegerland – styremedlem, flyttet fra sameiet

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Mari Sjøli (valgt for to år i 2024)

Alexander Osa (valgt for to år i 2024)

Som styreleder foreslås:

Morten Bakken innstilles som styreleder for et år

Som styremedlemmer foreslås:

Trond Johannesen, Ostadalsveien 64

Tevje Samodee, Ullernkammen 21

Gjertrud Waldron, Ostadalsveien 50

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:

- Gjertrud Waldron
- Tevje Samodee

Valg av 3 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Heidi Lester
 - Petter Brænde
 - Ståle Kavli
-

Ullernåsen Boligsameie - Årsrapport 2024

Styret i Ullernåsen Boligsameie legger med dette frem årsrapporten for 2024. Rapporten gir en oversikt over sameiets drift, økonomi, gjennomførte prosjekter og planer for fremtiden.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

- **Leder:** Morten Bakken (2024-2025)
- **Nestleder:** Trond Johannesen (2023-2025)
- **Styremedlemmer:**
 - Petter Brænde (2023-2025)
 - Philip Olliver Hegerland (2023-2025)
 - Mari Sjølie (2024-2026)
 - Alexander Osa (2024-2026)

Valgkomiteen:

- **Leder:** Per Erik Kise Larsen (2023-2025)
- **Medlemmer:** Mathias Gellein (2024-2026), Heidi Gjerde Lester (2023-2025)

Generelle opplysninger

Sameiet består av 425 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971 493 666. Sameiet ligger i bydelene Vestre Aker og Ullern i Oslo kommune.

- **Forretningsfører:** OBOS Eiendomsforvaltning AS
- **Revisor:** PWC
- **Daglig leder:** Arne Jensen
- **Kontakt:** post@ullernaasen.no, via https://ullernaasen.no/contact_board eller på Ostadalsveien 83

Styrets mandat, arbeidsform og retningslinjer

Sameiermøtet velger styret og styreleder i Ullernåsen Boligsameie. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styrets skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom og bygningsmasse, samt å forvalte sameiets anliggender i samsvar med gjeldende lovverk, vedtekter og vedtak fattet på årsmøtet.

I løpet av 2024 har styret avholdt 9 ordinære styremøter, hvor en rekke saker har blitt behandlet. Saksdokumenter og beslutninger oppbevares digitalt hos forretningsfører for å

sikre god arkivering og transparens. I tillegg har det vært avholdt særmøter med involverte styremedlemmer i forbindelse med spesifikke prosjekter og pågående saker.

Styret viderefører de etablerte kjerneverdiene som danner grunnlaget for styrets arbeid: **Fremtidsrettet, Åpenhet og Raushet**. Disse verdiene skal sikre en bærekraftig og inkluderende forvaltning av sameiet til beste for alle beboere.

Informasjon og kommunikasjon

Styret prioriterer god og tilgjengelig informasjon

Sameiets viktigste informasjonskanal er hjemmesiden <https://ullernaasen.no/>, her deler daglig leder og styret regelmessig informasjon om saker som berører sameiet. Her er det også et digitalt arkiv med dokumentasjon fra alle årsmøter, samt annen relevant informasjon og kontaktopplysninger.

En sentral informasjonskilde er **Beboermanualen**, som inneholder nyttige retningslinjer og er et viktig oppslagsverk for alle seksjonseiere. Den finnes på ullernaasen.no og den trykkes i et begrenset opplag og gjøres tilgjengelig ved informasjonstavlen i Joker-butikken eller etter forespørsel til daglig leder.

Informasjon finnes også på Vibbo.no og her avholdes blant annet digitale årsmøter og innmelding av saker til årsmøtet.

«Åpent hus» – er en møteplass hvor sameiere kan stille spørsmål til styret, vanligvis er det to styremedlemmer til stedet. Dette gjennomføres flere ganger i året. Tidspunkter for Åpent hus offentliggjøres på hjemmesiden.

Informasjon om drift og økonomi

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 daglige driften og er med på 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.

Styret samles en gang i måneden utenom juli. I styremøtene blir nye saker behandlet og pågående saker og prosjekter blir fulgt opp. Oppdateringer om hva som skjer i sameiet og om alle har det bra her hos oss. Regnskapet mot budsjett blir gjennomgått hvert styremøte.

Styret jobber etter langtidsplanen som 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 blant annet saker som har å gjøre med oppussing av oppgangene, rehabilitering av terrasser, betongrehabilitering, stigeledninger vann, nye varmtvannsberedere og avløpsrør. Videre oppdateres den med oversikt over tiltak som tak, fasade, parkeringskjeller osv.

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

Økonomi

Økonomien til sameiet er god. Samtidig merker sameiet prisstigningen på lik linje med resten av samfunnet. De høye prisøkningene fra Oslo kommune på vann og avløp samt generell prisjusteringer fra leverandører gjør det krevende. På bakgrunn av dette så styret seg nødt til å øke felleskostnadene med 4,9 % fra 1. januar 2025. Sameie har også flere større prosjekter fremover som skal finansieres.

Driftsresultat for 2024 er på minus kr 5 812 894 før finansposter. Budsjettet var på minus kr 2 256 276,-. Ett avvik på kr 3 556 618,-. Sameiet har 31.12.2024 kr 15 984 296,- i disponible midler, og en egenkapital på kr 16 216 739,-. Vår NIBOR sparekonto, noe som gir oss høyere innskuddsrente enn på ordinær sparekonto. Per utgangen av året står det 15 452 939 kroner på denne kontoen. Rentene utgjorde kr 756 992,-. Totale renteinntekter i 2024 var på kr 925 292,-.

I 2024 har vi startet prosjekter og gjennomført prosjekter i større grad enn de senere årene. Det som har vært spesielt kostnadsdrivende og årsaken til avviket mot budsjett er spesielt rehabilitering terrasser og generell betongrehabilitering, utskifting tak Joker, rehabilitering av sprukne avløpsrør, varmtvannsbereder med varmepumpe, reparasjon takutspring, boder, ødelagt avfallsstasjon og økt aktivitet på grunn av etterslep på normal drift. For 2025 justerer vi aktiviteten noe ned på driftskostnader som ikke er endel av ekstraordinært vedlikehold, som skal sørge for at vi når budsjettet. Vi fortsetter med betongrehabilitering, men har også her justert aktiviteten noe ned. Installasjon av nye varmtvannsberedere fortsetter som planlagt samt utskifting av bodtak. Totalt 8 millioner i ekstraordinært vedlikehold.

Drift

Hagelaget

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

I år ble det fornyet hekker; foran en inngang i bygg 3 og en inngang i bygg 9. Våre nye rutiner med informasjon til beboere på forhånd fungerte godt. Dugnaden ble brukt til å klargjøre området for nyplanting ved bygg 9. Dette viste seg å være ganske arbeidskrevende, så på det andre området fikk Skaaret hele jobben med klargjøring og nyplanting.

Noen av plommetrærne som ble plantet ved pallekarmene døde og vi plantet nye.

Dialog og oppfølging med eksterne.

Hagelaget følger opp Skaaret jevnlig i sommerhalvåret, og vi har en god dialog. Vi har god dialog med bestyreren i Montessori-barnehagen for kunne beskjære trær og busker i barnehagen. Lederen har akseptert noen av våre ønsker, men så har det skjedd lite. Vi fortsetter å ha fokus på dette.

Andre aktiviteter

Hagelaget har hatt 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 Sjølie på marisjolie.oslo@gmail.com.

Brannvern

Styret er opptatt av at UBS har gode systemer for brannvarsling og brannvern.

Sameiet har i år hatt brannøvelser i bygg 5 og 7 samt 8 og 9. Oppmøte har vært godt, og evakueringene har vært uproblematisk.

Videre har styret bedt Oslo Brannkonsult AS utarbeide en brannteknisk tilstandsrapport og en tiltaksplan for dette arbeidet. Det er også utarbeidet en ny branninstruks som er hengt opp i oppgangene, denne er litt mer lettforståelig enn den forrige. Møtepunktene for evakuering er justert og disse blir merket med skilter.

Utleie parkeringsplasser og boder

Sameiet disponerer i alt 121 p-plasser innendørs. Mange av disse er ledige.

Sameiet disponerer også 26 boder i bygg 3, her er noen få boder ledig for utleie. Prisen varierer med størrelsen.

Kontakt Charlotte Gabrielsen i OBOS på telefon 922 32 337/e-post: charlotte.gabrielsen@obos.no, som har full oversikt over hvilke parkeringsplasser og boder som er ledige til enhver tid.

Forsikring

Sameiet har skiftet forsikringsleverandør i 2024 til Tryg forsikring. Bedre vilkår til samme pris, fast kontaktperson, enklere oppfølgingsrutiner, fremtidige skadeforebyggende nettkurs for beboere og gode betingelser for beboere er hovedgrunnene til endringen.

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.

Radon

Radon er en radioaktiv gass som finnes i jordluft og som siger opp fra grunnen under oss. Den siger veldig punktvis og kan påvises i ett rom i en leilighet mens den ikke gjør utslag i et annet rom i samme leilighet. Det er utført målinger av radon i to oppganger i UBS, ett sted var grensen over tiltaksnivå, andre steder ble det målt lave verdier. Målinger av radon gjøres i vinterhalvåret, så styret vil i samarbeid med profesjonelle, sørge for målinger av radongass i UBS i løpet av vinteren 25/26. Det er fastlagte normer for slike målinger og når tiltak må gjennomføres. Tiltak må settes inn når det påvises høye verdier i oppholdsrom, men er ikke et krav i oppganger. Styret vil informere beboere om disse målingene over sommeren.

Tomt over søppelanlegg Ostadalsveien

Vår tomt som strekker seg et stykke over søppelanlegget i Ostadalsveien er noe vi har sett på som en potensiell verdi. Dessverre har Elvia meldt tilbake at de ikke kan utelukke at det vil være aktuelt å benytte tomten til strømforsyning i fremtiden. De kommer derfor ikke til å slette de tinglyste rettighetene de har.

Høyspentlinjene

Energidepartementet har besluttet å legge høyspentledningen som går gjennom sameiet i tunnel. Arbeidet med tunnel ventes å starte opp i 2027. Les mer på: <https://www.statnett.no/vare-prosjekter/region-ost/hamang-barum-smestad/>

Gjennomførte, pågående og fremtidige prosjekter

Telia (gjennomført 2024)

Etter lengre arbeid og flere forhandlingsrunder lyktes styret i 2024 med å få oppgradert og modernisert tv- og bredbåndsavtalen for sameiet vårt med Telia. I avtalen har både pakken for internetthastighet og tv innhold oppgradert fra den minste pakken til Telia Universal 100 på cirka samme pris som tidligere, 310 kr/ måned per seksjon. I tillegg fikk vi forhandlet inn nytt utstyr og markedets mest moderne wi-fi ruter til alle. Som en del av avtalen som er bunnet i 60 måneder, har vi ingen prisøkninger på to år og i tillegg har Telia stått for alle kostnader relatert til å få på plass Fiber-nett (Kostnad var estimert til rundt 7 millioner kroner).

Under siste kvartal av 2024 gjennomførte Telia og deres entreprenør Hancom et større arbeid på sameiet, der det ble trukket fiber-kabler for enda raskere og mer stabilt nettverk. Vårt sameie har vært et prestisjeprosjekt for Telia, som har lagt helt nye og moderne fiber-kabler (første av sitt slag) som har særdeles lang levetid og kan levere fremtidens tv tjenester og bredbåndshastighet. Prosjektet ble gjennomført i tre runder og er nå ansett avsluttet vellykket. Styret takker alle beboere for fleksibilitet ovenfor Telia/ Hancom og innspill under prosjektet.

Tak butikk (gjennomført 2024)

I forbindelse med rapport fra vurdering av taket på Jokerbutikken, måtte vi rehabilitere dette. Prosjektet gikk på sensommer/høsten og ble ferdigstilt etter plan og prognose. Øyvind Moen AS var engasjert som prosjektleder. Tiltaket var ikke inne i det opprinnelige budsjettet

Betongrehabilitering (2024 -->)

Rehabilitering av terrasser og andre betongelementer er et løpende prosjekt der tiltak prioriteres ut fra behov og tilstand. I 2024 er 81 terrasser vurdert og utbedret, spesielt mange i bygg 3, men også noen andre steder. Hovedsakelig relatert til membran og betongkonstruksjoner. Det har også vært tilfeller av kloridinntrengning i betongen, noe som på sikt kan føre til korrosjon i armeringen. Styret har igangsatt en kartlegging av tilstanden til øvrige terrasser i sameie for å vurdere nødvendige tiltak i kommende år. I første omgang blokk 1, 3, 4 og 9. Det legges opp til rehabilitering av 55-70 terrasser i 2025.

Varmtvannsberedere (2024- 2027)

Flere varmtvannsberedere i sameiet har nådd slutten av sin levetid, og utskifting er påbegynt. I 2024 er beredere i bygg 5 erstattet med nye, energieffektive modeller med varmepumper. Besparelse forventes å være på 84 600kWh pr berederrom pr år etter OPAK sine beregninger. Videre utskifting vil skje blokk for blokk.

Oppussing av oppganger (2025-2026)

En egen oppussingsgruppe har sammen med arkitekt og OPAK kommet fram til løsning for oppussing. Forslaget innebærer sanering av asbest og nye plater og fliser i oppgangene. Styret anbefaler prosjektet og har også kommet med forslag til finansieringsløsning. Det ble avholdt et informasjonsmøte i mars 2025 hvor styret presenterte den anbefalte løsningen. 26 mars ble

det avholdt ekstraordinært årsmøte med digital avstemming i perioden 26 mars til 29 mars. Ved utsendelse av årsrapporten til sameierne var avstemmingen ikke ferdig.

Rehabilitering av avløpsrør og stigeledninger (2026-2028)

Sameiets avløpsrør og stigeledninger vann har nådd en alder der utskifting er nødvendig. Gjennom flere år har det blitt utført punktvis reparasjoner, men tilstanden tilsier at en helhetlig rehabilitering er påkrevd. Det har i de siste 10 årene blitt laget flere tilstandsrapporter. Styret har nå satt ned en arbeidsgruppe som skal komme med en anbefalt løsning til årsmøte 2026. Det planlegges i utgangspunktet for en omfattende utskifting i perioden 2026-2028. Prosjektet vil være kostnadskrevenende, og ulike finansieringsmodeller vurderes, inkludert felleskostnadsøkning eller individuell innbetaling fra seksjonseiere. Det vil bli holdt eget informasjonsmøte for beboerne før en endelig beslutning fattes.

Aneo (avklaringer pågår)

Aneo har endret prismodellen for alle sine fastpriskunder i 2024. Dette har styret klaget på og vi har engasjert advokat. Styret hevder vi har en overordnet avtale hvor Aneo ikke kan endre med annet enn årlige KPI prisjusteringer. Aneo hevder på sin side at de har en avtale med hver enkelt ladekunde hvor de kan endre prismodellen når de finner dette nødvendig. Forbrukertilsynet er involvert i saken da dette gjelder veldig mange av Aneo sine kunder. Styret følger opp saken videre og informerer når vi har noe nytt.

Utbygging Ullernkammen 16

Hvor utkjøringen blir fra utbyggingen på tomten til UK 16 er ikke avgjort. Styret har fulgt opp saken og kommet med flere innsigelser gjennom 2024 og fortsetter dette arbeidet i 2025.

Solceller på tak (under utredning)

I 2023 vedtok årsmøtet å utrede muligheten for å installere solceller på takene i sameiet. En arbeidsgruppe har undersøkt lønnsomheten ved et slikt tiltak, sett på tilgjengelige støtteordninger og innhentet tilbud fra leverandører. Arbeidet har vist at strømproduksjonen fra solceller vil være størst i sommermånedene, mens sameiet har høyest strømforbruk om vinteren. Arbeidsgruppen har også vurdert muligheten for å leie ut takene til en ekstern aktør som kan installere og drifte solcelleanlegget. Foreløpig avhenger videre fremdrift av tilgjengelige støtteordninger fra Oslo kommune og Enova.

Arbeidsgruppens anbefaling var og styret ser videre på:

1) støtteordninger

2) ulike alternativer for solceller på tak i UBS og

3) den økonomiske lønnsomheten til alternativene

Arbeidsgruppens resultater viste at 72% av sameiets strømforbruk gikk til varmt vann. Dette var et av argumentene som var utslagsgivende for at styret valgte varmepumpe ved utskifting av varmtvannsberedere.

Samarbeidspartnere

Sameiet har avtaler med flere selskaper for vedlikehold og tjenester, blant annet:

Telia Norge AS er vår samarbeidspartner for bredbånd og TV.

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

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

Tryg Forsikring sammen med OBOS leverer forsikringstjenester til sameiet.

Bygårdsservice AS står for vaktmestertjenesten. Jan Leo Braathen er vaktmester hos oss.

Martinsen & Brodahl, heter nå Oslo Varme og Bad AS og er vår leverandør innen alt VVS.

DE Elektro AS er vår leverandør innen elektro.

Port Øst AS er leverandør av serviceoppdrag på portene våre.

Oslo Låsservice AS er leverandøren på installasjon og service på låssystemer og porttelefoni.

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.

Pelias AS er ansvarlig for skadedyrbekjempelse.

Repcon AS er spesialister innen rehabilitering av betongskader.

Front Entreprenør AS er blitt brukt til større rehabiliteringer innenfor tømrerfaget.

Tømrmester Thor Enoksen AS bruker vi til mindre utbedringer inne tømrerfaget.

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

SGI Compliance for måling av vannverdier, og kontroll av legionella bakterier.

OPAK AS samarbeidspartner innen rådgivning, prosjekt- og byggeledelse.

Øyvind Moen AS samarbeidspartner innen prosjekt og byggeledelse.

Takråd AS har en forvaltningsavtale med UBS for takene våre.

Aneo Mobility AS eier og drifter el-bil ladeanlegget i garasjeanlegget vårt.

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.



Til årsmøtet i Ullernåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 11. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	27 505 736	26 067 191	27 748 000	28 848 455
Andre inntekter	3	91 200	63 184	90 000	90 000
SUM DRIFTSINNEKTER		27 596 936	26 130 375	27 838 000	28 938 455
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 002 079	-953 638	-903 276	-887 000
Styrehonorar	5	-560 000	-560 000	-560 000	-560 000
Avskrivninger	13	-103 195	-352 131	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 750	-20 750	-25 000	-26 000
Forretningsførerhonorar		-576 035	-547 040	-580 000	-600 000
Konsulenthonorar	7	-173 467	-336 407	-350 000	-350 000
Drift og vedlikehold	8	-18 553 718	-8 866 269	-14 690 000	-12 848 000
Forsikringer		-1 721 098	-1 490 408	-1 680 000	-1 680 000
Kommunale avgifter	9	-5 324 147	-4 511 183	-5 306 000	-6 078 000
Energi/fyring		-1 427 836	-1 929 654	-2 000 000	-1 750 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 628 007	-1 551 671	-1 630 000	-1 695 000
Andre driftskostnader	10	-2 498 106	-2 319 681	-2 370 000	-2 449 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-33 591 437	-23 438 832	-30 094 276	-28 923 000
DRIFTSRESULTAT		-5 994 501	2 691 543	-2 256 276	15 455
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	930 222	727 090	500 000	500 000
Finanskostnader	12	-8 869	-1 391	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		921 353	725 699	500 000	500 000
ÅRSRESULTAT		-5 073 148	3 417 242	-1 756 276	515 455
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	3 417 242		
Fra opptjent egenkapital		-5 073 148	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	232 443	335 638
SUM ANLEGGSMIDLER		232 443	335 638
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		120 966	21 289
Forskuddsbetalte kostnader		22 782	1 763 748
Driftskonto OBOS-banken		787 739	3 812 354
Driftskonto OBOS-banken II		4 753	20 403
Skattetrekkskonto OBOS-banken		29 044	28 386
Sparekonto OBOS-banken		17 805 932	17 911 399
Sparekonto OBOS-banken II		314 416	303 449
SUM OMLØPSMIDLER		19 085 632	23 861 028
SUM EIENDELER		19 318 075	24 196 666
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		16 035 131	21 108 279
SUM EGENKAPITAL		16 035 131	21 108 279
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		319 018	369 709
Leverandørgjeld		2 265 125	1 862 202
Skyldige offentlige avgifter	14	59 757	57 655
Annen kortsiktig gjeld	15	639 043	798 821
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 282 944	3 088 387
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 318 075	24 196 666
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2025
Styret i Ullernåsen Boligsameie

Morten Bakken

Alexander Osa

Trond Johannesen

Petter Brænde

Philip Olliver Hegerland

Mari Sjølie

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	26 827 516
Garasjeleie	470 865
Bodleie	158 000
Strøm Elbil	31 356
Leie av lokale	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	27 505 736

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	372
Leieinntekter Telenor	75 678
Nøkler	15 150
SUM ANDRE INNTEKTER	91 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-681 809
Påløpte feriepenger	-85 226
Arbeidsgiveravgift	-189 929
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-19 980
Gaver til ansatte	-990
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Kantinekostnader	-22 895
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 002 079

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 560 000.

I tillegg har styret fått dekket Beverting for kr 16 581, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-45 047
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-93 984
Andre konsulenthonorarer - OPAK	-34 437
SUM KONSULENTHONORAR	-173 467

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekthonorar - JTG arkitekter	-22 126
Prosjektledelse - OPAK, Øyvind Moen As	-242 634
Tak inngangsparti - Front Entreprenør AS	-938 125
Takarbeid Joker Butikken - A.Hansen Gr., Kile Stokholm, Takråd A.Kalland	-922 520
Utemiljø, Betongrehabilitering - Repcon, Øyvind Moen, Ødegård & Lund AS	-6 297 654
VVS-arbeider - DE Elektro As, Klima og byggs., Vinderen Rør	-1 665 436
Andre VVS-arbeider, Stigeledninger - Martinsen & Brodahl	-417 992
Oppganger - OPAK, Selvaag Prosjekt	-471 456
Vinduer/dører - Front Entreprenør AS	-300 625
Masser, gjerder osv., Fjellsikring - Kjell Foss, Nordstrand Gjerdefabrikk AS	-208 506
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-11 487 075
Drift/vedlikehold bygninger	-1 699 054
Drift/vedlikehold VVS	-949 273
Drift/vedlikehold elektro	-493 287
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 459 567

Drift/vedlikehold brannsikring	-739 435
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 179
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 455
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-242 855
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-401 647
Egenandel forsikring	-27 250
Kostnader dugnader	-3 641
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 553 718

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-4 013 014
Feieavgift	-4 896
Renovasjonsavgift	-1 306 237
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 324 147

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-149 519
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-68 567
Håndverktøy	-8 053
Datautstyr	-49 109
Annet driftsmateriale	-34 317
Vaktmestertjenester	-1 190 318
Vakthold	-6 000
Renhold ved firmaer	-544 329
Andre fremmede tjenester	-63 363
Kontor- og datarekvisita	-56 521
Trykksaker	-31 426
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-74 073
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 581
Andre kontorkostnader	-153 723
Telefon u/mva	-13 861
Porto	-10 875
Gave, ikke fradragsberettiget	-529
Bank- og kortgebyr	-8 310
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-18 634
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 498 106

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	756 992
Renter bank	168 300
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 930
SUM FINANSINNTEKTER	930 222

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-8 869
---------------------------	--------

SUM FINANSKOSTNADER		-8 869
----------------------------	--	---------------

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

BENK

Tilgang 2021	204 426	
Tilgang 2022	54 505	
Avskrevet tidligere	-105 615	
Avskrevet i år	-51 105	

102 211

Lekeapparat

Tilgang 2022	260 452	
Avskrevet tidligere	-78 135	
Avskrevet i år	-52 090	

130 227

SYKKELSTATIV

Tilgang 2019	306 520	
Avskrevet tidligere	-306 519	

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		232 439
--------------------------------	--	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-103 195
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-29 044
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 713

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-59 757
---	----------------

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenge	-85 226
Tilgodebeløp ladebokser til beboerne	-553 817

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-639 043
-----------------------------------	-----------------

Vedlegg 4 til sak 8. Beskjæring og felling av trær og busker inne på området for barnehagen / Oslo Bygg



**«Parkettregelen» (i de gamle ordensreglene pkt. 3.1), - som uten begrunnelse ble fjernet under årsmøtet i april-24, innarbeides på ny i ordensreglene med følgende ordlyd:
«Parkett er tillatt lagt i boenhetene forutsatt at det er lagt fagmessig med trinnlydsdempende underlag»**

Begrunnelse:

På årsmøtet 15 april 2024 fremmet styret, i samarbeid med «rådgiver i OBOS», forslag til nye vedtekter og ordensregler for UBS.

De nye forslagene ble **ikke** gjennomgått i sin helhet på møtet, men det var forutsatt at man hadde lest seg igjennom i forkant. Forslaget til vedtekter ble vedtatt enstemmig. Ordensreglene ble vedtatt mot en stemme.

Når man ser på styrets begrunnelse for forslagene er det ikke så rart at disse ble vedtatt nærmest unisont. Styret skriver nemlig at forslagene «innebærer **ingen realitetsendring** fra dagens situasjon», hensikten var «**ikke å innføre nye eller endre gjeldende** regler» Hensikten var å rydde opp i regelverket, tilpasse våre vedtekter og ordensregler til den reviderte eierseksjonsloven fra 2017, og ellers innføre en «standard» for vedtektene som var blitt utarbeidet av OBOS. Det ble kort redegjort for de punkter hvor det ble gjort forandring.

Det styret **ikke** omtaler nærmere i forslaget til nye ordensregler, er **hvorfor pkt.3.1** i ordensreglene fra 13 april-2023 **er strøket!**

Jeg har skriftlig henvendt meg til styret og bedt om en forklaring, men ikke fått noe svar. Jeg må derfor anta at denne forandringen ikke skyldes en inkurie, men er foretatt bevisst.

At dette i så fall gjøres uten at det gis noen begrunnelse til årsmøtet, **må anses som en grov forsømmelse fra styrets side, og manglende etterlevelse av styrets opplysningsplikt overfor årsmøtet.**

Pkt. 3.1 i de gamle ordensreglene omhandler parkettlegging, - og sier at «**parkett er tillatt lagt i boenhetene forutsatt at det er lagt fagmessig med støydempende underlag**».

De første «parkettregler» kom i 1991 da flere av oss begynte å skifte ut de gamle «vegg-til vegg»-teppene. Krav til støydempende underlag ble innarbeidet i ordensreglene i 2009, da man oppdaget at underliggende leiligheter ble plaget med trinnlydstøy dersom det ikke ble lagt støydempende underlag mellom parketten og den armerte betongen. Kravet om støydempende underlag er et godt forebyggende tiltak, og har tjent oss godt. Det har hatt en ganske tydelig oppdragende effekt, og reduserer mulighet for at støykonflikter oppstår. Bestemmelsen har vært innskjerpet og tydeliggjort flere ganger, - senest på årsmøtet i april 2023

En 21 dB trinnlydsdempende matte under parketten vil redusere trinnlydsstøy med over 90 %, og vil forebygge alvorlig støyforurensning for naboen under.

Fra styrets forslag i fjor kan man få inntrykk at det nå var på høy tid å foreta revisjoner av vedtekter og ordensregler, at vedtektene stammet fra 1999, og at intet hadde skjedd siden den tid. Dette er ikke riktig.

Våre vedtekter ble opprinnelig utarbeidet 21 oktober 1975. Disse har vært revidert 9 ganger siden da. Med støtte fra OBOS-systemet ble de (sammen med ordensreglene) endret og tilpasset ny eierseksjonslov på årsmøtet 20/3-18. Siste endring av vedtekter og ordensregler ble foretatt på årsmøtet 13 april 2023.

Våre ordensregler ble første gang vedtatt på årsmøtet 16 april 1991, og er revidert minst 7 ganger. 4 av disse revisjoner har skjedd etter 2017, da den nye eierseksjonsloven ble utarbeidet.

Vi har personlig fått erfart konsekvensen av at parkett anlegges i strid med «parkettregelen». Grunnen til at saken nå fremmes på årsmøtet dreier seg imidlertid **ikke** om vår situasjon. Vår konflikt med naboen (som nå etter tre år forhåpentligvis er i ferd med å løse seg) oppsto mens vi hadde klare parkettleggingsregler.

Hvis slike regler ikke lenger skulle finnes, vil det ligge til rette for en lang rekke fremtidige saker av tilsvarende karakter.

I de nye ordensreglene pkt. 1.1 (siste setning) sies det at reglene «i tillegg skal bidra til å skape gode naboforhold»..

Med styrets manglende etterlevelse av opplysningsplikten overfor årsmøtet, - hvor en viktig ordensregel som har tjent oss godt i mange år ble fjernet uten begrunnelse, er det store muligheter for at konfliktnivået i stedet vil øke.

På basis av eierseksjonsloven §24 om råderett over egen bruksenhet har en OBOS-advokat hevdet at sameiet har begrenset adgang til å pålegge seksjonseier å gjøre bygningsmessige endringer.

OBOS-advokaten har dog aldri omtalt eller drøftet §25 i den samme loven, - nemlig at bruksenheten «ikke må brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på urimelig eller unødvendig måte»

Daglige plager med trinnlydstøy og forstyrret nattesøvn er en slik «urimelig og unødvendig skade eller ulempe». I tillegg vil manglende isolering mot trinnlyd fra leilighet over, åpenbart ha stor innvirkning for verditakst og omsetningsverdi ifm. et fremtidig salg.

Spørsmålene om styrets handlingsrom i slike saker, og sameiets rett til å utarbeide ordensregler med krav om trinnlydsdempende underlag ved legging av parkett, har vært forelagt juridisk vurdering hos «Huseierne» og «Norsk forening mot støy».

Når det gjelder ordensreglene er svarene ganske entydig og klare. Eierseksjonsloven er **ikke til hinder** for at boligsameiet kan utarbeide egne ordensregler, med krav om trinnlydsdempende underlag ved legging av parkett.

Juristen fra «Huseierne» skriver at «dersom forholdene i sameiet ligger slik an at trinnlyd mellom etasjer og boenheter er et reelt problem, som er bøtt på i ordensreglementet, vil veien til å konstatere urimelig og unødvendig ulempe være relativt kort».

Det er nettopp det som er tilfellet i vårt sameie. Det er derfor vi i sin tid innførte parkettbestemmelser i våre ordensregler. De er godt begrunnet, har tjent oss godt, og blitt innskjerpet og tydeliggjort flere ganger.

Hvorvidt styret kan pålegge retting av en parkett anlagt i strid med ordensreglene, vil være en vurdering av **både** §24 og §25 i eierseksjonsloven, -hvor det blir en avveining mellom disse §§, og hvor det blir foretatt en konkret vurdering i det enkelte tilfellet.

I en slik situasjon er det dog åpenbart at, - dersom man utsettes for uakseptabel trinnlydstøy fordi naboen over ikke har fulgt ordensreglene, må det kunne kreves at lydforurensningen opphører.

Hvilke avbøtende tiltak som da vil bli iverksatt (omlegging av parketten eller vise hensyn, bruke tepper, og benytte tøfler/myke sko) må det bli opp til naboen, som har handlet i strid med reglene, å bestemme.

Sammenfatning:

- (i) Styret har utvist grov forsømmelse og manglende etterlevelse av sin opplysningsplikt overfor årsmøtet 2024, ved uten nærmere begrunnelse, å fjerne sameiets ordensregel om parkettlegging.
- (ii) Det foreligger ingen klare juridiske argumenter for at «parkettregelen» ikke kan beholdes. Denne ordensregelen har i alle år tjent oss godt, og er godt begrunnet i de lokale, bygningsmessige forhold i vårt sameie.
- (iii) I innledningen til våre nye ordensregler (pkt. 1.1) står det nå at disse «skal bidra til å skape gode naboforhold». Ved å fjerne «parkettregelen» er det store muligheter for at konfliktnivået i stedet vil øke.
- (iv) Det fremmes forslag om at ny regel for parkettlegging innarbeides i sameiets ordensregler.

Med hilsen

Jørgen H. Berner

Ostadalsveien 56

0753 Oslo

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 1212 Selskapsnavn: ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

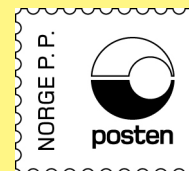
Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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