

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026 ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE



**Innkalling til årsmøte
mandag 13. april 2026 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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. april 2026 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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.
8. Forslag til vedtak om oppgradering av aktivitetsområde i OV 66
9. Plass til bilstell
10. Stopp parkering og unødvendig innkjøring på sameiets gangveier
11. Økning av felleskostnadene i sameiet fattes av årsmøtet
12. 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 fremmøteliste før møtet ble åpnet og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Fremmøtelisten legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i 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 egenkapital.

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning 2025.pdf
 - 2. Årsregnskap 2025.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 595 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 595 000

Sak 7

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om at UBS inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet. Avtalen er vedlagt til orientering for årsmøtet. Administrasjonsavtalen vil gjelde fremtidig låneopptak knyttet til rehabilitering av stigeledninger og avløpsrør.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år. Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring iht. forslag til vedtak
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitoransvar uavhengig av innbetalingen.
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 25 000,- inkl mva i etableringskostnad til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 8 750,- inkl mva og maksimum kr 17 500,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl mva til OBOS.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av nedbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Vedlegg

3. Administrasjonsavtale sameiet_Ullernåsen Boligsameie.pdf

Sak 8

Forslag til vedtak om oppgradering av aktivitetsområde i OV 66

Forslag fremmet av:

Sidney Øivind Tangen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I Ostadalsveien 66, Blokk 3, har sameiet et lokale med flere rom, dusj, toalett og badstue. Tidligere kunne beboerne benytte badstuen mot å betale for nøkkeltilgang. Senere er rommet blitt bruk som hvilerom for arbeidere som har jobbet for sameiet. Tidvis har også lokalet blitt utleie. På et tidligere årsmøte ble det besluttet å lage trimrom her, men dette stoppet dengang pga. kostnader til ventilasjon og isolasjon. Det foreslås nå å se på hvordan disse lokalene kan benyttes til ulike aktiviteter for sameiet

Bakgrunn

I OV 66, over garasjen med egen inngang, finnes altså et område med flere rom som i dag brukes sporadisk. Lokalet består av:

- Et rom med dusjer og en fungerende badstue
- Et toalettrom
- Et kjøkkenområde som nylig er oppgradert
- Et større rom som kan egne seg til flere typer aktiviteter, dersom det oppgraderes.

Behov for oppgradering

For at aktivitetsområdet skal kunne utnyttes, foreslås noen oppgraderinger:

- Oppgradere ventilasjonen

- Montere gips på veggene
- Installere himling i taket
- Legge gummigulv
- Gjøre mindre utbedringer i badstuen og tilhørende rom.

Det større rommet kan da brukes til aktiviteter som trim, møter, barnebursdager og lignende.

Krav til støy og bruk

Av hensyn til beboerne over, må aktivitetene være støyfrie. Det innebærer:

- Kun bruk av stille trimapparater (f.eks. romaskin, ergometersykel, tredemølle)
- Unngå utstyr og aktiviteter som skaper støy, som metallapparater og høyttalere ol.
- Innføre restriksjoner på bruken av rommet for å sikre lavt støynivå.

Beboere i umiddelbar nærhet bør ha ekstra innflytelse dersom det oppstår sjenerende støy. Det kan vurderes å installere permanent støymåling med visuell tilbakemelding, slik at støynivået holdes innenfor akseptable grenser.

Kostnadsramme

Det foreslås å sette av et budsjett inntil 1 000 000 kroner til. Dette beløpet vil med noe egeninnsats kunne dekke kostnader til oppgradering av aktivitetsrommet samt oppgradering og forskjøning av badstuen, gangen, kjøkkenet

Dette forslaget er drøftet med daglig leder, som bekrefter at tidligere innhentede tilbud bekrefter kostadsrammen.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Sett i lys av de vedlikeholdsbehovene sameiet har, ønsker ikke styret å bruke ressurser på foreslåtte tiltak.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å innhente tilbud og oppgradere lokalene i Ostadalsveien 66 til bruk som aktivitetsrom for sameiet med en kostnadsramme på inntil 1 mill. kroner. Lokalene egner seg til mindre arrangementer som bursdager, møter, enkle trimaktiviteter, yogagrupper samt badstueopphold.

Sak 9

Plass til bilstell

Forslag fremmet av:

Mimi Trude Jacobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En plass der det er mulig å vaske bil, skifte dekk etc. Det er flere steder det er mulig, men man bør ha vanntilgang.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Dette krever større investeringer i teknisk infrastruktur som styret ikke ønsker å prioritere.

Forslag til vedtak

Plass til bilpleie

Sak 10

Stopp parkering og unødvendig innkjøring på sameiets gangveier

Forslag fremmet av:

Inger Ann Ulstein

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Parkering og innkjøring på gangveiene.

På tross av at det ikke er tillatt med parkering og innkjøring på gangveiene har gangveiene de siste årene i stadig større grad blitt utsatt for bilkjøring og benyttet som parkeringsplass for håndverkere, beboere og besøkende. Det står ofte fire-fem biler parkert hele dagen i flere uker. Innkjøring skjer ofte med relativ høy hastighet. Dette medfører irritasjon for beboere, hindrer adgang til inngangspartier og medfører stor risiko for at spesielt barn kan bli påkjørt og skadet. Ambulanser og annen syketransport blir hindret. Det hjelper lite med regler som ikke følges opp, og noe må gjøres før det skjer en alvorlig ulykke. Eiere som pusser opp må informere håndverkerne om at de skal benytte gjesteparkeringsplassene og ikke bli stående på gangveiene. For å hindre unødvendig innkjøring må vi ha et system som låser bommene og som evt kan låses opp av eiere med en kode. Styret inngår avtale med et selskap som kan skrive ut parkeringsavgift til de som bryter parkeringsreglene.

Styrets innstilling

Kjøring og parkering på gangveiene er regulert i dagens ordensregler. Styret anbefaler ikke å inngå avtale med parkeringsselskap.

Forslag til vedtak

Unødvendig innkjøring og parkering på gangveiene forbyes. Overtredelse medfører parkeringsavgift. Styret inngår avtale med parkeringsselskap.

Sak 11

Økning av felleskostnadene i sameiet fattes av årsmøtet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Beboerne fikk den 4.2.2026 varsel om at felleskostnadene økes med 5% fra 1.3.2026. Økningen inntreffer bare noen uker før årsmøtet, som er berammet til 13.04.2026. Når beboerne nå mottar varsel om økning av felleskostnadene uten samtidig å kjenne til hverken siste års regnskap eller forslag til budsjett, blir

det vanskelig å forholde seg til grunnlaget for økningen, og hvilke forutsetninger og prioriteringer av tiltak kostnadsøkningen og budsjettet bygger på.

Historisk har årsmøtene behandlet og vedtatt budsjett for inneværende år som en del av behandling og godkjenning av regnskapet, selv om behandling av budsjettet ikke fremkommer eksplisitt i innkalling til eller protokoll fra årsmøtet. Budsjettvedtaket innebærer prioritering og omfang av tiltak som må og kan iverksettes, i lys av forventede inntekter og kostnader. Da er det også naturlig at en eventuell økning av felleskostnadene inngår som en del av budsjettbehandlingen, og ses i sammenheng med siste års regnskap, og med kostnadsutvikling og planlagte tiltak i inneværende år.

Mitt forslag til årsmøtet:

1. Årsmøtet fastsetter felleskostnadene som en del av behandlingen og vedtak av regnskap for foregående år og budsjett for inneværende år.

Dersom denne endring vedrørende fastsettelse av felleskostnader betinger endring i vedtektene, vil mitt forslag til årsmøtet være at vedtektenes paragraf 9-4 2. ledd endres fra:

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*

Til:

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*
- **behandle og godkjenne budsjett**
- **fastsette felleskostnader**
- *velge styremedlemmer*
- *behandle vederlag til styret*

Mitt forslag er ikke i konflikt med styrets ansvar om til enhver tid ansvar å sikre finansiering av tiltak som er nødvendige for å ivareta forsvarlig forvaltning av boligsameiets verdier. Uavhengig av mitt forslag, kan styret beslutte økning av felleskostnadene når behovet tilsier det, f.eks. når ekstraordinære forhold krever det.

Styrets innstilling

Styret har vurdert dette og rådført oss med OBOS. Styret støtter ikke dette forslaget. Sameiernes kontrollmekanisme ligger i å godkjenne årsregnskapet. Styret har ansvar for drift og vedlikehold av sameiets eiendom og må derfor ha ansvar for utarbeidelse og godkjenning av budsjett samt fastsette felleskostnader. Det er kun styret som har forutsetninger for å utføre dette arbeidet til sameiets beste. Det vil gjøre arbeidet til styret vanskeligere med en slik mekanisme rundt budsjett og felleskostnader.

Forslag til vedtak

Vedtektenes paragraf 9-4 2. ledd endres slik det fremkommer i beskrivelsen til denne saken. Det tilføyes punkt om at "behandling og godkjenne budsjett" og "fastsette felleskostnader" i gjeldende paragraf 9-4 2. ledd.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens medlemmer har i år vært undertegnede, Petter Brænde og Ståle Kavli.

Følgende styremedlemmer er på valg:

- Morten Bakken (valgt for 1 år etter eget ønske) Styreleder – Ostadalsveien 62
- Mari Sjøli – styremedlem, Ostadalsveien 66
- Alexander Osa – styremedlem, Ostadalsveien 77

Følgende styremedlemmer er ikke på valg, valgt for to år i 2025:

- Trond Johannesen, Ostadalsveien 64
- Tevje Samodee, Ullernkammen 21
- Gjertrud Waldron, Ostadalsveien 50

Som styreleder foreslås:

Morten Bakken innstilles som styreleder for et år (etter eget ønske)

Som styremedlemmer foreslås:

- Mari Sjøli – Ostadalsveien 66
- Anders Høfft Bjørnstad, Ullernkammen 25

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:

- Anders Høfft Bjørnstad
 - Mari Sjøli
-

Styrets årsrapport

Ullernåsen Boligsameie - Årsrapport 2025

Styret i Ullernåsen Boligsameie legger med dette frem årsrapporten for 2025. 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 (2025-2026)
- **Nestleder:** Trond Johannesen (2025-2027)
- **Styremedlemmer:**
 - Tevje Samodee (2025-2027)
 - Gjertrud Romuld Waldron (2025-2027)
 - Mari Sjølie (2024-2026)
 - Alexander Osa (2024-2026)

Valgkomiteen:

- **Leder:** Heidi Gjerde Lester (2025-2027)
- **Medlemmer:** Petter Brænde (2025-2027), Ståle Kavli (2025-2027)

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:** Tell Norge AS
- **Daglig leder:** Arne Jensen
- **Kontakt:** Fortrinnsvis via <https://vibbo.no/ullernasen>, Alternativt via epost: post@ullernaasen.no, tlf til daglig leder: 484 81 170 eller fysisk i Ostadalsveien 83, onsdag mellom 12:00 – 15:00.

Styrets mandat, arbeidsform og retningslinjer

Sameiermøtet velger styret og styreleder i Ullernåsen Boligsameie. Styret konstituerer seg selv og er ansvarlig for vedlikehold, drift og forvaltning av sameiets eiendom i samsvar med gjeldende lovverk, vedtekter og årsmøtets vedtak.

I 2025 ble det avholdt 13 ordinære styremøter, samt særmøter knyttet til spesifikke prosjekter. Saksdokumenter og beslutninger arkiveres digitalt hos forretningsfører. Styret viderefører kjerneverdiene **Fremtidsrettet, Åpenhet og Raushetsom** grunnlag for en bærekraftig og inkluderende forvaltning.

Informasjon om drift og økonomi

Styrets hovedoppgave er å sikre at bygningsmasse og uteområder vedlikeholdes og er i god stand – til beste for eiendomsverdier, trivsel og sikkerhet.

Daglig leder har ansvar for den daglige driften, leder vaktmester, håndterer henvendelser fra beboere og følger opp innleide entreprenører innenfor budsjett. Styret møtes månedlig (unntatt juli), og gjennomgår regnskap, HMS og driftsrapporter på hvert møte.

Styret arbeider etter en rullerende langtidsplan som oppdateres minst én gang i året. Planen styrer prioriteringer for vedlikehold og utvikling frem til 2031, og synliggjør sammenhengen mellom investeringer, økonomi og felleskostnader.

Økonomi

Sameiet har god økonomisk kontroll. Mye av bygningsmassen er derimot rundt 50 år gammel, noe som krever løpende prioriteringer i vedlikeholdet.

2025 – resultat og avvik Driftsresultatet for 2025 ble kr 324 920 før finansposter, mot et budsjett på kr 15 455, et positivt avvik på kr 309 465. Sameiet hadde per 31.12.2025 kr 17 086 888 i disponible midler og en egenkapital på kr 17 216 134. NIBOR-sparekontoen, som gir oss høyere innskuddsrente enn på ordinær sparekonto, ga renteinntekter på kr 742 758, og stod ved årets slutt i kr 16 195 697.

Det positive avviket skyldes hovedsakelig en omprioritering i prosjektporteføljen: kr 1,8 millioner opprinnelig satt av til betong- og terrasserehabilitering ble omdisponert til akutte utbedringer av råte, fukt, kreosot og maling. Dette var nødvendige tiltak som ikke kunne utsettes, men omdisponeringen gjorde at vi holdt oss innenfor samlet budsjett. I tillegg ble prosjektet oppussing av oppganger nedstemt på ekstraordinært årsmøte og utsatt.

Kostnadsbilde og fellesutgifter Prisøkninger fra Oslo kommune på vann og avløp, samt generelle prisjusteringer fra leverandører, legger press på driftsøkonomien. For å opprettholde forsvarlig vedlikehold justerte styret felleskostnadene med 5,0 % fra 1. mars 2026.

2026 – budsjett Ordinært vedlikehold videreføres på samme nivå som i 2025. Ekstraordinært vedlikehold økes til kr 13 millioner, drevet av installasjon av nye varmtvannsberedere i resterende berederrom, økt innsats på betong- og terrasserehabilitering, samt fortsatt rehabilitering av bodtak. Samlet budsjettet kostnad for drift og vedlikehold i 2026 er kr 17 878 000, en økning på kr 5 393 764 mot 2025.

Rehabilitering av stigeledninger (varmt og kaldt vann) kommer i tillegg og finansieres med låneopptak. Foreløpig estimert månedlig økning i felleskostnader vil være kr 500–700 for de minste leilighetene og kr 1 900–2 100 for de største.

Drift

Uteområdene Skaaret fortsetter som samarbeidspartner for vedlikehold av uteområdene. Vinterdriften med snømåking og strøing fungerte godt i 2025. På sommersiden oppstod det utfordringer da et nytt team overtok ansvaret, og ikke alle områder ble håndtert etter kravene. Hagelaget utarbeidet derfor oppdaterte krav til vedlikehold, spesielt for buskas og villbær.

Dugnad Dugnader ble gjennomført i begynnelsen av mai, organisert per bygg. Hagelaget sto for grilling, som nå er blitt en tradisjon. I forkant ble beboere invitert til befarings på eget område for å se på beskjæring og felling.

Dialog med eksterne Styret og Hagelaget har hatt dialog med Oslo kommune og Montessori-barnehagen om felling og beskjæring av trær. Oslobygg står ved sitt prinsipp om ikke å felle friske trær, men kommunen gjennomførte noe tynning utenfor barnehagens gjerde, og en rogn mellom barnehagen og blokk 1 ble felt. Styret prioriterer en konstruktiv og ikke-konfronterende dialog for å kunne påvirke området utenfor gjerdet. Statnett ryddet buskas og trær under høyspentledningen.

Andre aktiviteter Hagelaget er aktivt og har kontaktpersoner for hvert dognadsområde. Det er god aktivitet rundt pallekarmene, men plass til flere. Interesserte kan kontakte hagelagets leder Mari Sjølie: marisjolie.oslo@gmail.com.

Brannvern

Brannøvelser ble gjennomført i bygg 1, 2, 3 og 4 med godt oppmøte og uproblematiske evakueringer. Alle brannvarslere er gjennomgått, og beboere med defekte varslere er kontaktet. Defekte varslere i fellesarealer er utbedret av daglig leder i samarbeid med styret.

Utleie av parkeringsplasser og boder

Sameiet disponerer 121 innendørs parkeringsplasser, hvorav mange er ledige. I tillegg er noen av 26 boder i bygg 3 ledig for leie. Ta kontakt med Charlotte Gabrielsen i OBOS: tlf. 22 86 56 00 / 922 32 337, e-post: charlotte.gabrielsen@obos.no.

Forsikring

Sameiets forsikringsleverandør er Tryg Forsikring. Vannlekkasjer er den hyppigste skadetypen, slik det har vært de siste årene. Alle beboere oppfordres til å sjekke sluk og slanger til hvitevarer, og holde renner og sluk fri for snø og mose – flere skader gir høyere forsikringspremie for hele sameiet.

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. Elvia har tinglyste rettigheter på tomten og vil ikke slette disse, da de ikke kan utelukke fremtidig bruk til strømforstyrning. Styret forsøker igjen i 2026 å komme i dialog med Elvia for å undersøke mulige endringer.

Telia – internett, TV og strømming

Telia leverer internett, TV og strømming til alle beboere gjennom en Flex-avtale. Tjenestene kan tilpasses og endres når som helst via Min Side på telia.no, inkludert hastighet, TV-pakke og melding om utflytting. Se Vibbo for ytterligere informasjon.

Nye antennemaster for 5G er installert på taket, noe som gir bedre mobildekning for Telias kunder.

Høyspentlinjene

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

Gjennomførte, pågående og fremtidige prosjekter

Betongrehabilitering (2024 →) Rehabilitering av terrasser og betongelementer er et løpende prosjekt. I 2025 ble 31 terrasser vurdert og utbedret, særlig i bygg 9, med fokus på membran og betongkonstruksjoner. Det er avdekket kloridinntrengning som kan gi korrosjon i armering over tid. Kartlegging av blokkene 1, 3, 4 og 9 videreføres, og omfanget av betong- og terrasserehabilitering økes noe i 2026.

Varmtvannsberedere (2026) Berederne fra 1997 er godt over levetid. Etter et vellykket prøveprosjekt i bygg 5 i 2024 – med varmepumper og dokumenterte energibesparelser på nærmere 35 % – ble Trygg VVS AS valgt som leverandør for resterende berederrom. Asbestholdige bygningsplater er fjernet, vegger er kledd med moderne betongplater, og fundamenter for varmepumper er støpt. Bygg 8 er ferdig rehabilitert. Øvrige berederrom ferdigstilles vår/sommer 2026.

Rehabilitering av stigeledninger – varmt og kaldt vann (2026–2029) Stigeledninger varmt og kaldt vann, har nådd en alder der helhetlig utskifting er nødvendig. Punktvisse reparasjoner er ikke lenger tilstrekkelig. En arbeidsgruppe og en beboer-referansegruppe ble opprettet i 2025. Arbeidsgruppen utarbeidet et

beslutningsunderlag til styret, sammen med Øyvind Moen AS, som konkluderte med at stigeledninger varmt og kaldt vann må skiftes. Det har i de siste 10 årene blitt laget flere tilstandsrapporter. I 2014 anbefalte Selvaag å bytte stigeledningene. I 2017 ble det besluttet å utsette til 2026, når sameiet var 50 år gammelt. I 2026 er et utvalg av avløpsrørene inspisert med videokamera og konklusjonen er at de har en restlevetid på 30 år. Det er derfor kun stigeledningene for vann som må skiftes nå. Finansiering legges frem som egen sak på årsmøtet. Informasjon om løsning, kostnad og fremdriftsplan vil komme når dette er klart. Trolig allerede i mai, men før fellesferien. Med oppstart så raskt som mulig. Det er lagt opp til at arbeidene tar ca 2 år. Foreløpige estimater viser en månedlig økning i felleskostnader på mellom kr 500–700 for de minste leilighetene og kr 1 900–2 100 for de største.

El-billading – Aneo Avtalen med Aneo er under oppsigelse og avsluttes i november dersom partene ikke kommer til enighet. Eventuell ny leverandør presenteres før sommeren.

Ullernkammen 16 Klagen på godkjent utkjøring fra Ullernkammen 16 er avslått av Statsforvalteren. Styret har over flere år fulgt alle anbefalte muligheter og engasjert spesialadvokat uten å nå frem.

Radon Radon er en radioaktiv gass som siger opp fra grunnen. Styret starter målinger i samarbeid med fagfolk i løpet av vinteren 2025/26. Resultater og eventuelle tiltak kommuniseres til beboerne i løpet av våren.

Samarbeidspartnere per 1. april 2026

Sameiet har avtaler med flere selskaper for vedlikehold og tjenester:

OBOS er vår forretningsfører og håndterer administrative oppgaver utover daglig leders stillingsinstruks – herunder oppdatering av beboerlister, registrering av eierskifter og leieforhold, samt fakturering av felleskostnader og andre kostnader som utleie av garasjeplass, boder og strømkontakter.

Aker Lås og Nøkkel leverer installasjon og service på låssystemer.

Aneo Mobility AS eier og drifter el-billadenanlegget i garasjen.

Bentes Renhold AS har ansvaret for renhold.

Bygårdsservice AS står for vaktmestertjenesten. Jan Leo Braathen er vår vaktmester.

DE Elektro AS er leverandør innen elektro.

Elotec AS leverer røyk- og brannvarslere i garasjen.

Front Entreprenør AS benyttes til større rehabiliteringer innen tømmerfaget.

InGrid Systems AS er leverandør av røyk- og brannvarsling, og har fra 02.01.2026 overtatt ansvaret fra Futurehome AS.

Klima- og Byggservice AS er serviceavtaleleverandør for viftene på taket.

OPAK AS er samarbeidspartner innen rådgivning, prosjekt- og byggeledelse.

Oslo Varme og Bad AS er leverandør innen VVS.

Øyvind Moen AS er samarbeidspartner innen prosjekt- og byggeledelse.

Port Øst AS leverer serviceoppdrag på portene.

Porttelefon Service AS leverer service og oppgradering av porttelefoner.

Repcon AS er spesialister innen rehabilitering av betongskader.

SGI Compliance utfører måling av vannverdier og kontroll for legionellabakterier.

Skadedyr Bekjemperen AS er ansvarlig for skadedyrbekjempelse.

Skaaret Landskap AS har hovedansvaret for sommer- og vintervedlikehold av uteområdene.

Takråd AS forvalter sameiets tak gjennom en forvaltningsavtale.

Telia Norge AS er leverandør av bredbånd og TV.

Trigonor AS og Vestre AS leverer benker, bord og lekeapparater utendørs.

Tryg Forsikring leverer, sammen med OBOS, forsikringstjenester til sameiet.

Tømrermester Thor Enoksen AS benyttes til mindre utbedringer innen tømrerfaget.



Til årsmøtet i Ullernåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullernåsen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 for MKE, 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 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971493666, KLIENTNR. 1212

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	28 851 424	27 505 736	28 848 455	30 012 000
Andre inntekter	3	58 454	91 200	90 000	90 000
SUM DRIFTSINNEKTER		28 909 878	27 596 936	28 938 455	30 102 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 027 923	-1 002 079	-887 000	-1 050 000
Styrehonorar	5	-595 000	-560 000	-560 000	-595 000
Avskrivninger	13	-103 197	-103 195	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 750	-23 750	-26 000	-26 780
Forretningsførerhonorar		-599 075	-576 035	-600 000	-627 000
Konsulenthonorar		-628 273	-173 467	-350 000	-500 000
Drift og vedlikehold	7	-12 484 236	-18 553 718	-12 848 000	-17 878 000
Forsikringer		-1 545 679	-1 721 098	-1 680 000	-1 881 600
Kommunale avgifter	8	-5 958 792	-5 324 147	-6 078 000	-6 050 000
Energi/fyring	9	-1 820 045	-1 427 836	-1 750 000	-1 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 674 887	-1 628 007	-1 695 000	-1 750 000
Andre driftskostnader	10	-2 125 101	-2 498 106	-2 449 000	-2 361 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-28 584 958	-33 591 437	-28 923 000	-34 269 380
DRIFTSRESULTAT		324 920	-5 994 501	15 455	-4 167 380
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	856 356	930 222	500 000	500 000
Finanskostnader	12	-273	-8 869	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		856 083	921 353	500 000	500 000
ÅRSRESULTAT		1 181 003	-5 073 148	515 455	-3 667 380
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-5 073 148		
Til opptjent egenkapital:		1 181 003	0		

ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971493666, KLIENTNR. 1212

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	129 246	232 443
SUM ANLEGGSMIDLER		129 246	232 443
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		87 234	120 966
Forskuddsbetalte kostnader		1 015 650	22 782
Andre kortsiktige fordringer	14	4 199	0
Driftskonto OBOS-banken		465 046	787 739
Driftskonto OBOS-banken II		23 501	4 753
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 821	29 044
Sparekonto OBOS-banken		18 632 388	17 805 932
Sparekonto OBOS-banken II		325 383	314 416
SUM OMLØPSMIDLER		20 582 222	19 085 632
SUM EIENDELER		20 711 468	19 318 075

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		17 216 134	16 035 131
SUM EGENKAPITAL		17 216 134	16 035 131

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		526 626	319 018
Leverandørgjeld		2 264 340	2 265 125
Skyldige offentlige avgifter	15	60 823	59 757
Annen kortsiktig gjeld	16	643 545	639 043
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 495 334	3 282 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 711 468	19 318 075

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2026

Styret i Ullernåsen Boligsameie

Morten Bakken

Mari Sjølie

Alexander Enderud Bernhoft Osa Trond Johannesen

Gjertrud Romuld Waldron Tevje Samodee

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HØVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bodleie	159 000
Strøm Elbil	33 456
Felleskostnader	28 170 916
Garasje	470 052
Leie av lokale	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	28 851 424

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Forsikringoppgjør utbetalt	335
Leieinntekter Telenor	39 769
Nøkler	18 350
SUM ANDRE INNTEKTER	58 454

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-717 543
Påløpte feriepengene	-89 693
Arbeidsgiveravgift	-200 380
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-18 907
Yrkesskadeforsikring	-1 400

SUM PERSONALKOSTNADER **-1 027 923**

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 **-595 000**

SUM STYREHONORAR **-595 000**

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) **-6 145**

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon **-22 750**

SUM REVISJONSHONORAR **-22 750**

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse - Øyvind Moen, Opak, Sintef **-1 368 960**

Takarbeid - Takråd A.Kalland ØST AS **-254 416**

VVS-arbeider - DE Elektro, Bygårdsservice, Thor Enoksen **-135 051**

Terrasser - Repcon, Ødegård & Lund **-3 595 442**

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-5 353 869**

Drift/vedlikehold bygninger **-2 843 944**

Drift/vedlikehold VVS **-319 640**

Drift/vedlikehold elektro **-358 601**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg **-1 912 544**

Drift/vedlikehold fyringsanlegg **-34 983**

Drift/vedlikehold brannsikring **-654 446**

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg **-13 644**

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg **-80 952**

Drift/vedlikehold garasjeanlegg **-790 687**

Egenandel forsikring **-96 000**

Kostnader dugnader **-24 924**

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-12 484 236**

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr **-4 462 177**

Feie- og tilsynsgebyr **-4 374**

Renovasjonsgebyr **-1 492 241**

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-5 958 792**

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi **-1 820 045**

SUM ENERGI / FYRING **-1 820 045**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 895
Container	-38 593
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 500
Håndverktøy	-3 989
Diverse utstyr	-13 396
Annet driftsmateriale	-97 911
Vaktmestertjenester	-1 128 326
Vakthold	6 000
Renhold ved firmaer	-564 154
Andre driftskostnader	-99 576
Kontor- og datarekvisita	-42 383
Trykksaker	-20 966
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-25 896
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 145
Andre kontorkostnader	-18 948
Telefon, annet	-6 303
Porto	-13 440
Bank- og kortgebyr	-8 551
Øreavrunding	-315
Velferdskostnader	-21 813
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 125 101

NOTE 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 894
Renter av sparekonto i OBOS-banken	835 798
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 681
Andre renteinntekter	6 984
SUM FINANSINTEKTER	856 356

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-273
SUM FINANSKOSTNADER	-273

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Benk lekeclass	
Tilgang 2021	204 426
Tilgang 2022	54 505
Avskrevet tidligere	-156 716
Avskrevet i år	-51 105
	51 110
Lekeclass	
Tilgang 2022	260 452
Avskrevet tidligere	-130 225
Avskrevet i år	-52 091
	78 136
Sykkelstativ	

Tilgang 2019	306 520	
Avskrevet tidligere	-306 519	
Avskrevet i år	-1	

0

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **129 246**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-103 197**

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker - Erstatning mottatt 2026	4 199
---	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **4 199**

NOTE 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-28 821
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-32 002
----------------------------	---------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-60 823**

NOTE 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenge	-89 693
--------------------	---------

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
------------------------------	-----

Tilgodebeløp ladebokser - ANEO	-553 817
--------------------------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-643 545**

Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Det er i dag inngått følgende administrasjonsavtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 393 Alnabru

og

Ullernåsen Boligsameie- org. nr 971493666 - org.nr (heretter Eierseksjonssameiet), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 393 Alnabru

Punkt 1. *Vilkår*

Årsmøtet har den 13.04.2026 besluttet å inngå en administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om seksjonseierens mulighet for innfrielse av Eierseksjonssameiets Fellesgjeld.

Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Eierseksjonssameiet har overfor långiver. Hver enkelt sameier hefter proratarisk for Fellesgjelden jf. Eierseksjonsloven § 30.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseierens rettsetterfølgere, av dette".

Eierseksjonssameiet forplikter seg til at innbetalingene fra seksjonseierne i sin helhet skal benyttes til nedbetaling av sameiets lån i, og gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle fullmakter som er nødvendige for å gjennomføre dette.

Administrasjonsavtalen kan maks gjelde for 4 - fire lån. Lånetype må godkjennes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Såfremt en eller flere seksjonseiere har benyttet seg av muligheten til å innfri sin andel fellesgjeld så kan ikke Eierseksjonssameiet:

- endre løpetid
- foreta opplåning på lån som omfattes av denne avtale
- foreta ekstraordinær nedbetaling av lånet
- avtale avdragsfrihet

Eierseksjonssameiet kan etter undertegning av nærværende avtale ikke binde renten på lånet uten vedtak fra årsmøte. Det vil ikke være mulig for seksjonseierne å innfri sin andel av felleslånet i perioden hvor fastrenteavtalen løper.

Eventuelle innbetalinger til dekning av andel fellesgjeld i forkant av låneopptak, før denne avtalen er trådt i kraft, blir å anse som en innbetaling under samme betingelser som ovennevnte vilkår.

Punkt 2. *Forbehold*

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets fellelånshovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseierenes rettsetterfølgere, av dette.

Punkt 3. *Seksjonseierens forpliktelser og rettigheter*

For gjennomføring av denne avtalen vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av Eierseksjonssameiet inngå en avtale med de seksjonseierne som ønsker å benytte seg av ordningen. Disse avtalebetingelsene er en del av nærværende avtale, se vedlegg.

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

- Avtalen betinger full innfrielse pr lån av seksjonseierens andel av fellesgjelden.
- Seksjonseier vil få tilsendt en egen faktura for innbetalingen fra forretningsfører.
- Beløpet må være kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto 10 dager før forfall på lånet. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.
- Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.
- Seksjonseier må betale et vederlag per innbetaling for å benytte seg av avtalen og muligheten til å nedbetale på sin andel av fellesgjeld.

Punkt 4. *Administrasjon*

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.

Punkt 5.

Vederlag

Denne avtale ligger utenfor den ordinære forretningsførerkontrakt. Som vederlag for denne tjenesten blir Eierseksjonssameiet belastet en engangskostnad p.t. pålydende kr 25 000,- inkl. mva. I tillegg påløper et administrasjonsgebyr per år på 10 % av årlig forretningsførerhonorar, minimum p.t. kr 8750,- og maksimum p.t. kr 17 500,- inkl mva pr lån.

Punkt 6.

Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtalen opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Punkt 7.

Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneeting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, dato

For OBOS Eiendomsforvaltning AS
Boligsameie

For Ullernåsen

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 13.04.26

Selskapsnummer: 1212 Selskapsnavn: ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

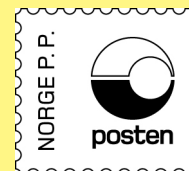
Signatur: _____

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