

# ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Beboerinformasjon nr. 2

1. november 2021

For å forbedre informasjonen om stort og smått i sameiet, har styret besluttet at vi vil lage en Beboerinformasjon som dette én gang i kvartalet. Vår primære informasjonskanal til beboerne er websiden: [www.ullernaasen.no](http://www.ullernaasen.no). I tillegg brukes Facebooksiden «Vi som bor i Ullernåsen Boligsameie» aktivt.

Denne Beboerinformasjonen blir publisert digitalt på begge disse kanalene. Men for dem som ikke er på internett, tas det utskrift av denne Beboerinformasjonen, som vil være tilgjengelig i Jokerbutikken ved siden av informasjonstavlen der.



*I høst har vi hatt besøk av Oslo brann- og redningstjeneste altfor ofte. Heldigvis har det vært falsk alarm hver gang. Når brannalarmen går, må alle ut. Men mange falske alarmer medfører at tilliten til brannvarslingssystemet vårt svekkes. Styret og daglig leder har derfor gjort det vi kan, for å sørge for at brannvarslingen fungerer som den skal.*

## HVA GJØR DU NÅR BRANNALARMEN GÅR?

Sameiet har hatt utfordringer med en del falske alarmer den siste tiden. Vi har derfor hatt tett dialog med leverandøren av alarmsystemet og jobber med oppfølging av hver sak som oppstår, slik at vi kan unngå dette fremover. En del av røykvarslerne i oppganger og garasjeanlegg har vist seg for sensitive og gitt utslag uten at det er brann eller røyk i området. I slike tilfeller justeres sensitiviteten på varsleren ned for ikke å få falske alarmer på nytt.

Noen røykvarslere i boligene er registrert som ute av drift. Her er beboere kontaktet slik at vi er sikre på at alle røykvarslere er koplet opp til anlegget og fungerer slik de skal. Bruksanvisninger for systemet er under opptrykking og vil bli gjort tilgjengelig for alle beboerne når disse er klare. Det er også trykket nye branninstruksjoner som henges opp i oppgangene.

Oppgangskontaktene har fått opplæring i å avstille alarmer i garasjene – hvis det kan stadfestes at det ikke er tilløp til brann i garasjen når alarmen er utløst. Det henger også slik

instruksjon ved siden av brannsentralen i garasjene. Vi håper med dette at vi skal få bedre funksjonalitet på anlegget, og unngå de ulempene vi har hatt i det siste.

Alle oppfordres til å lese bruksanvisningen om røykvarslerne når denne kommer, og sette seg inn i reglene for hva man skal gjøre når brannalarmen går.

## **NY BEBOERMANUAL – HER FINNER DU ALL VIKTIG INFORMASJON**



Styrets viktigste oppgave er å sørge for at vi har god drift av sameiet og en økonomi som er trygg og solid. Din oppgave som eier av en leilighet, er å vite hva du skal gjøre for å passe på egen seksjon.

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

All denne informasjonen er tilgjengelig på vår webside og nå også i en oppdatert Beboermanual som vil være tilgjengelig i trykket versjon hos daglig leder.

### **FREMTIND ER VÅRT FORSIKRINGSSELSKAP**

Sameiets forsikringsselskap er Fremtind Forsikring AS, telefon 915 02 300 og vårt kundenummer er 3015402. I Beboermanualen og på vår webside kan du lese om hvilke rutiner som skal følges ved oppstått vannlekkasje, innbrudd eller annen forsikringskade.

## OPPGRADERING AV UTEOMRÅDET



Like før høsten satte inn for fullt, ble plassen ved hundestatuen ryddet og beplantet av Skaaret Landskap AS, vår samarbeidspartner for uteområdet. Ny tujahekk ved barnehagen ble satt opp, også et område ved sørenden av blokk 2 fikk en oppgradering. Likeså ble det ryddet i busker ved innkjørselen i Ostadalsveien, og forhåpentlig er det laget en god løsning på dreneringsproblemenene nedenfor blokk 8.

Styret har besluttet å anskaffe nye utemøbler og også en del aktivtetsfremmende tiltak er besluttet gjennomført. Disse blir plassert ut så snart vær og føreforhold tillater det, og om alt går som vi nå har planlagt, vil uteområdet fremstå oppradert og fint når våren kommer.

Disse tiltakene er besluttet etter forslag fra og i samarbeid med Hagelaget som nå har fått Per Erik Kise Larsen som ny leder. Dersom du vil bidra videre med å forbedre uteområdet, er Hagelaget sted å kanalisere ditt engasjement.

Styret har også gitt tillatelse til Joker-butikken om at grøntområdet mot parkeringsplassen kan benyttes til blomsteroppstilling. Det er laget en skisse for dette, som styret har sagt ja til. Alle kostnader med tiltaket dekkes av Joker-butikken, og om denne på et gitt tidspunkt skulle bli nedlagt, skal området tilbakeføres til opprinnelig løsning. Styrets vurdering er at dette vil gjøre området mer attraktivt, samtidig som veien frigjøres for traller og blomster.

## SØPPELANLEGG ULLERNKAMMEN OG PAKKEAUTOMATER

Det er for lenge siden besluttet at de nedgravde søppelkontainerne på Ullernkammen-siden skal ligge omtrent der hekken til naboen i Ullernkammen 16 er. Dette er Oslo kommunes eiendom, men dessverre går det sakte med å få alle formalia på plass. Fra styrets side presser vi på, da det vil være billigere å gjennomføre prosjektet når det er frost i bakken.

Styret har besluttet å si opp avtalen med PostNord om pakkeautomatene som er plassert ved kontainerne i Ullernkammen. Men vi har tilbudt dem plassering i Ostadalsveien mot fjellet bak søppelkontainerne. Også andre distributører som ønsker plassering på vår eiendom, vil få tilbud om plassering her.

## UTLEIE AV PARKERINGSPLASSER OG BODER

Vi minner igjen om at dersom du trenger ekstra parkeringsplass, så har sameiet flere ledige plasser i garasjene, som leies ut rimelig til beboere, 500 kroner per måned. Da vi har mange ledige plasser, har styret besluttet at også beboere som ikke bor i sameiet, kan leie parkeringsplasser hos oss, men da ved å betale 25 prosent mer enn fastboende. Vi har også ekstra boder til leie i

Ostadalsveien 70. Om du ønsker parkeringsplass eller ekstra bod, bes du kontakte daglig leder, Arne Jensen (epost: [post@ullernaasen.no](mailto:post@ullernaasen.no), eller tlf.: 48 48 11 70).

Vi vil samtidig minne om at det kun er tillatt å parkere på oppmerkede plasser på sameiets arealer, og vi ber alle respektere dette slik at vi sikrer fremkommelighet, særlig med tanke på en eventuell brann. Flere som ikke bor i sameiet viser seg å benytte våre plasser i Ostadalsveien. Styret ønsker å stramme inn her, slik at parkeringsplassene kun er tilgjengelig for oss og våre besøkende/gjester.

## **NEI TIL SYNLIGE EL-LEDNINGER I OPPGANGENE**

Det er kommet nye el-forskrifter og blant annet av den grunn har beboere som benytter seg av elektrikere som ikke kjenner sameiet, fått anbefalt å trekke strømførende ledninger fra seksjon i taket til eget sikringsskap i oppgangen.

Dette er en løsning som styret ikke vil gi sin tilslutning til, da de strømførende ledningene skal legges skjult i eksisterende rørføringer til sikringsskapet. De beboerne som har tatt seg til rette, eller ikke fulgt styrets føringer, vil få en heftelse registrert hos forretningsfører. Heftelsen innebærer at eventuelle kostnader sameiet kan få av det som er gjort på et fremtidig tidspunkt, vil bli krevd betalt av seksjonseier. En slik heftelse kan medføre redusert verdien av seksjonen. Dersom du skal pusse opp, vil vi anbefale at sameiets elektriker DE-Elektro benyttes eller konsulteres, evt. kontakt daglig leder.

## **HØYSPENTLINJE GJENNOM SAMEIET**

NVE har besluttet å gi konsesjon til nye 38 meter høye høyspentlinjer gjennom sameiet vårt. Styret har klaget på dette vedtaket som nå vil bli behandlet av den nye olje- og energiministeren. Sannsynligvis vil det ta opptil ett år eller mer før det tas stilling til klagen. Både Oslo kommune og Bærum kommune har engasjert seg sterke for tunnel/kabel i bakken, noe styret har ønsket og argumenter for hele tiden. Følge med på denne nettsiden og engasjer deg og dine i denne saken:

<https://www.facebook.com/groups/2361444744183578>

## **PROBLEMER MED TAKENE**

Dessverre har vi etter den store rehabiliteringen hatt mye problemer med taklekkasjer/vanninntrenging i noen seksjoner i øverste etasje i noen blokker. Per i dag er det ikke lekkasjer noe sted, men hos enkelte beboere kjenner vi ikke godt nok årsakene til hvorfor problemene har oppstått.

Flere selskaper og konsulenter har blitt engasjert for å vurdere dette uten at vi har en sikker skade-årsak. Underveis har også forholdet til Selvaag Prosjekt blitt komplisert. Selvaag Prosjekt ble i sin tid engasjert som totalleverandør for rehabiliteringen, hvilket bl.a. innebærer at de har et garantiansvar overfor oss.

Styret har nå inngått et forlik med Selvaag, og de er igjen engasjert i å få alle takene tette, slik at ingen får problemer med vanninntrenging. I Ullernkammen 21 har problemene vært størst og her gjennomføres det nå et prosjekt for å komme til bunns i årsakene til vanninntrenging. Forhåpentlig finner vi den slik at alle som er berørt får utbedret sine seksjoner. Omkostningene til sameiet i forbindelse med tak-problemene har vært relativt store, og vi har en uavklart sak med sameiets forsikringselskap i minst ett av tilfellene.

Styrets fokus er å utbedre tak-problemene, slik at alle får beboelige seksjoner. Eventuelle garantiforpliktelser og forsikringsansvar vil i etterkant bli fulgt opp.

## SAMMEN OM SMART OG MILJØVENNLIG BILBRUK

Sameiet har inngått et samarbeid med bildelingsselskapet HAYK. Dette innebærer at du kan booke bil som står i garasjen i blokk 5 og 8. Dette er enkelt og gjøres ved å laste ned appen «Hayk» i Google play eller AppStore. Flere biler blir gjort tilgjengelig for booking i flere av våre garasjer i nærmeste fremtid.

Har du elbil, som brukes lite, kan du også tjene penger og opparbeide deg fordeler på bilen din ved å dele den med naboen når den likevel står stille. Det kan være gratis dekkskift, EU-kontroll og bilvask/håndpolering. Alt er velforsikret og bilen deles kun trygt med naboer i UBS. Du bestemmer selv når du vil gjøre den tilgjengelig for deling og ikke. Om du vil vite mer, se denne videoen:

<https://www.youtube.com/watch?v=GOgq3v9WVks&list=PLJ4QGSRP3bHUrvQMgGpmCB9NR5ec-WYGQ&index=2>

Styret har besluttet å teste ut denne løsningen, som skal evalueres etter ett år. Hayk har en kampanje nå og tilbyr gratis dekkskift dersom du vil gjøre det mulig for naboen å benytte din elbil når den er ledig. De 5 første som legger ut bilen for deling i UBS får gratis dekkskift, gjort der bilen står. I tillegg får du gjort bilen din nøkkelfri, med 50% rabatt. Kjekt: Etter dette vil du, og dine, ikke trenge å bruke bilnøkkel, men få tilgang til bilen fra telefonen. Er du interessert og vil komme i gang, gjøres det ved å sende en e-post til Kim Brynjulfsen i Hayk, [kim@hayk.no](mailto:kim@hayk.no) eller ring ham på mobil 922 34 423.

## VARSLING VED SPRENGNINGSARBEIDER

Mange merker sikkert sprengningsarbeidene for ny vannforsyning i egen bolig nå. Du kan melde deg på **SMS-varsling** for sprengning ved Husebyjordet. Da vil du få en **SMS** med varsel før hver sprengning. Du kan melde seg på tjenesten ved å sende **SMS: HUSEBYJORDET** til nummer 27333. Du melder deg av tjenesten ved å sende **SMS: HUSEBYJORDET STOPP** til nummer 27333.

## ÅPENT HUS

Styret holder Åpent hus første dag etter hvert styremøte på daglig leders kontor. Dato for Åpent hus annonseres på nettsiden, er fra kl.18 til kl.19 og representanter for styret vil være til stede. Åpent hus er et forum for drøfting og dialog med beboerne. Her kan du komme med alle dine små og større refleksjoner og spørsmål om sameiets drift og utvikling.

**VAKTTELEFON BYGÅRDSSERVICE: 905 20 631**

Vennlig hilsen  
Styret i Ullernåsen boligsameie  
Styreleder Ragnvald Nærø  
E-post: [ragnvaldnaero@gmail.com](mailto:ragnvaldnaero@gmail.com)  
Tlf.: 900 80 303



Daglig leder Arne Jensen  
E-post: [post@ullernaasen.no](mailto:post@ullernaasen.no)  
Tlf.: 484 81 170



Følg med på sameiets webside: [www.ullernaasen.no](http://www.ullernaasen.no)