



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 699
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 088 307	8 985 300
Sum inntekter		9 088 307	8 985 300
Kostnader			
Lønnskostnad		983 231	963 239
Annen driftskostnad		6 460 452	6 405 222
Sum kostnader		7 443 683	7 368 461
Driftsresultat		1 644 624	1 616 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 594	15 882
Sum finansinntekter		7 594	15 882
Annen finanskostnad		145 328	183 073
Sum finanskostnader		145 328	183 073
Netto finans		-137 734	-167 191
Ordinært resultat før skattekostnad		1 506 890	1 449 649
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 506 890	1 449 649
Årsresultat		1 506 890	1 449 649
Totalresultat		1 506 890	1 449 649
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 506 890	1 449 649
Sum overføringer og disponeringer		1 506 890	1 449 649



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		708 335	708 335
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		708 337	708 337
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		708 337	708 337
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 506	
Andre fordringer		236 755	179 773
Sum fordringer		238 261	179 773
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 240 048	4 328 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 240 048	4 328 751
Sum omløpsmidler		5 478 310	4 508 524
SUM EIENDELER		6 186 647	5 216 861



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		850 809	
Udekket tap			656 081
Sum opptjent egenkapital		850 809	-656 081
Sum egenkapital		850 809	-656 081
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 097 539	4 790 095
Sum annen langsiktig gjeld		4 097 539	4 790 095
Sum langsiktig gjeld		4 097 539	4 790 095
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		774	837
Leverandørgjeld		222 039	351 257
Skyldige offentlige avgifter		66 131	70 863
Annen kortsiktig gjeld		949 355	659 890
Sum kortsiktig gjeld		1 238 299	1 082 847
Sum gjeld		5 335 838	5 872 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 186 647	5 216 861



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224528

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 699
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 971 279 699
ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 088 307	8 985 300
Sum inntekter		9 088 307	8 985 300
Kostnader			
Lønnskostnad		983 231	963 239
Annen driftskostnad		6 460 452	6 405 222
Sum kostnader		7 443 683	7 368 461
Driftsresultat		1 644 624	1 616 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 594	15 882
Sum finansinntekter		7 594	15 882
Annen finanskostnad		145 328	183 073
Sum finanskostnader		145 328	183 073
Netto finans		-137 734	-167 191
Ordinært resultat før skattekostnad		1 506 890	1 449 649
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 506 890	1 449 649
Årsresultat		1 506 890	1 449 649
Totalresultat		1 506 890	1 449 649
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 506 890	1 449 649
Sum overføringer og disponeringer		1 506 890	1 449 649



Organisasjonsnr: 971 279 699
ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		708 335	708 335
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		708 337	708 337
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		708 337	708 337
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 506	
Andre fordringer		236 755	179 773
Sum fordringer		238 261	179 773
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 240 048	4 328 751
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 240 048	4 328 751
Sum omløpsmidler		5 478 310	4 508 524
SUM EIENDELER		6 186 647	5 216 861

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	850 809	
Udekket tap		656 081
Sum opptjent egenkapital	850 809	-656 081
Sum egenkapital	850 809	-656 081
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 097 539	4 790 095
Sum annen langsiktig gjeld	4 097 539	4 790 095
Sum langsiktig gjeld	4 097 539	4 790 095
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	774	837
Leverandørgjeld	222 039	351 257
Skyldige offentlige avgifter	66 131	70 863
Annen kortsiktig gjeld	949 355	659 890
Sum kortsiktig gjeld	1 238 299	1 082 847
Sum gjeld	5 335 838	5 872 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 186 647	5 216 861



Organisasjonsnr: 971 279 699
ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

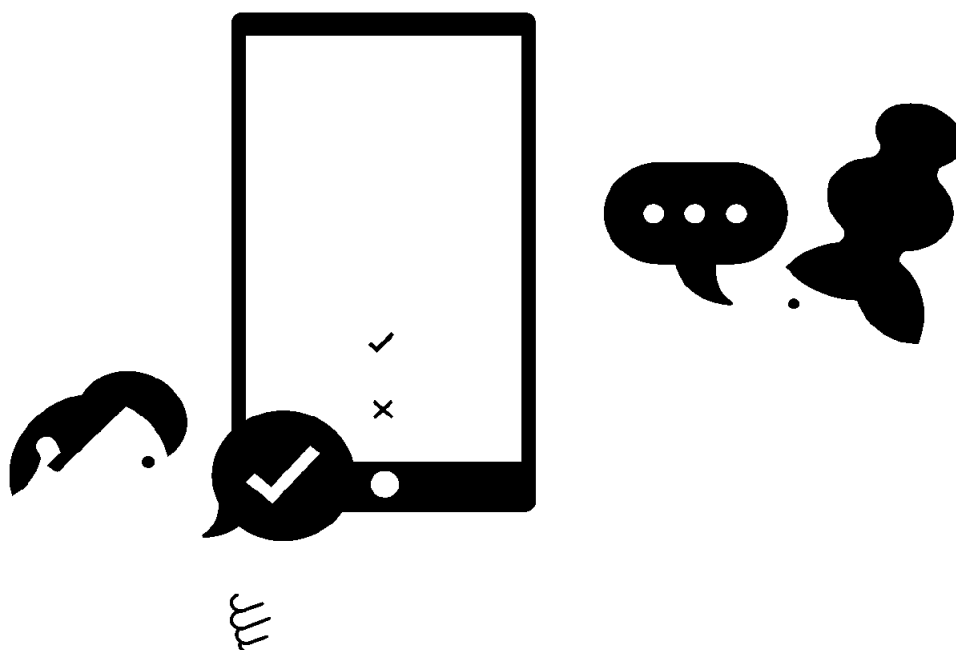
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Ullernskogen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 4. april - 8. april 2022

Selskapsnummer: 1225





Velkommen til årsmøte i Ullernskogen 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. april kl. 09:00 og lukker 8. april kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1225>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Stemmesedler og spørsmål til styret

Dersom noen har behov for fysiske stemmesedler, kan dette hentes enten hos styreleder i nr 60 eller hos vaktmesteren i nr 27.

Fysiske stemmesedler skal leveres i styrets postkasse som står til venstre for garasjen i nr 1.

Siste frist for innlevering av fysiske stemmesedler er 8/4-2022 klokken 1500.

Styret vil være samlet for å besvare spørsmål fra beboerne 6/4 1800 - 2000. Styret vil svare digitalt og spørsmålene må være kommet inn før klokken 1600 den 6/4.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring



6. Utrede muligheten for solcellepanel
7. Forslag fra Nina Huseby Hov i nr 19 om fjerning av trær
8. Valg av revisor
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Ullernskogen Boligsameie



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Nils Vogt og Anne Hillestad Austbø er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 1 506 890 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomiteen foreslår uendret styrehonorar for perioden 2021 -2022. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000

Styrets innstilling

Styret har foreslått å øke styrehonoraret til kr 300.000. Nivået samsvarer da med styrehonorarene i tilsvarende sameier i nabolaget og reflekterer hvor mye arbeid som legges ned av styremedlemmene. Styrehonorarene i Obos sameier ligger i snitt vesentlig over dagens nivå.

Styret foreslår alternativt å øke styrehonoraret til kr 350.000. Dette samsvarer med nivået på andre sameier i Obos regi og reflekterer det omfattende arbeidet som blir lagt ned av styremedlemmene.

Styrehonoraret har vært uendret siden: 2017

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til kr 300.000

Forslag til vedtak 3

Styrets godtgjørelse settes til kr 350.000



Sak 5

Vedtektssending

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås opprettet et nytt punkt 5 i vedtektene som heter forsikring, samt at punktet som omhandler egenandelen i pkt 4 flyttes til punkt 5.

Forslag til nytt pkt 5:

Forsikring

Styret er ansvarlig for at sameiet til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

Dersom en seksjonseier gjør bruk av sameiets forsikring til dekning av skade i sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens vedlikeholdsansvar, eller han har opptrådt uaktsomt på annen måte.

§ 4 endres ved at teksten i 5. avsnitt, 2. setning fjernes.

Dette var ordlyden:

"Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren."

Styrets innstilling

Det var behov for en presisering og avklaring.

Forslag til vedtak

Nytt punkt 5 i vedtektene vedtas med angitt ordlyd samt at § 4, 5. avsnitt 2. setning fjernes.



Sak 6

Utrede muligheten for solcellepanel

Forslag fremmet av:

Helge Rønning i nr 60

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Helge Rønning ønsker at styret utreder muligheten for å montere solcellepanel på takene for å spare strøm.

Styrets innstilling

Styret ser positivt på det å utrede muligheten for å etablere solcellepaneler på takene til blokkene. Da styret verken har kompetanse eller tid til å gjennomføre dette, må utredningen settes bort. Dette har en kostnadmessig side.

Forslag til vedtak

Med bakgrunn i vinterens strømsituasjon og betydningen av å bygge ut alternative energikilder foreslår jeg at det blir utredet om Sameiet bør sette opp solcellepaneler på takene i byggene, og hvordan dette skal finansieres.

Vedlegg

2. Solcelletilskudd.pdf
3. Helge Rønnings forslag til årsmøtet 2022.pdf

Sak 7

Forslag fra Nina Huseby Hov i nr 19 om fjerning av trær

Forslag fremmet av:

Nina Huseby Hov

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei, vi har en sak vi ønsker tatt opp på årsmøtet, og spørsmål vi ønsker besvart ang trær som står på vår tomt ut mot t-banen i Ullernskogen sameie.

Vi ønsker at det voteres over:

«Trær som hindrer utsikt ut mot sjøen, og som skaper pollenallergi, og som gir dårligere solforhold på div. terrasser, bør fjernes».



Styrets innstilling

Styret støtter at dersom de tre vilkårene samtidig er oppfylt nemlig a) at de hindrer utsikt mot sjøen b) de skaper pollenallergi og c) gir dårlige solforhold på div terrasser kan styret vurdere å få trær fjernet. Styret står fritt i å bestemme at andre trær som ikke oppfyller disse vilkårene også skal fjernes.

Forslag til vedtak

Trær som hindrer utsikt ut mot sjøen, og som skaper pollenallergi, og som gir dårlige solforhold på div terrasser, bør fjernes.

Sak 8

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å velge Ernst& Young som sameiets revisor, noe de har vært siden 2005.

Styrets innstilling

Styret innstiller på å velge Ernst & Young som selskapets revisor

Forslag til vedtak

Ernst & Young velges til sameiets revisor

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det er to styremedlemmer og en vararepresentant som er på valg. Espen Halvorsen tar gjenvalg til styret. I tillegg er alle tre medlemmene i valgkomiteen på valg. Jan Enderud og Sven Ole Skrivervik tar gjenvalg til valgkomiteen.

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling til valg av styremedlemmer og varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem

Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Halvorsen
- Martin Flottorp Paus



Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tor Eriksen

Valg av 2 medlem valgkomiteen Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomiteen:

- Fredrik Føllesdal Venold
Fredrik Føllesdal Venold har vært styremedlem i to perioder. Han kjenner sameiet og menneskene her svært godt og vil derfor være et verdifullt medlem av valgkomiteen. Han ønsker å velges for kun ett år og det foreslås vedtatt av årsmøtet. Dette er mulig ihht vedtektenes §12 , 1. ledd.
- Jan Enderud
Jan Enderud har lang erfaring som medlem av valgkomiteen og tidligere styreleder, og er derfor svært verdifull som medlem av valgkomiteen. Han tar gjenvalg.
- Sven Skrivervik
Sven Skrivervik tar gjenvalg som medlem av valgkomiteen. Hans kjennskap til folk i sameiet er verdifull og han er derfor et viktig medlem av valgkomiteen.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Lund Steen	Åsstubben 60
Styremedlem	Espen Halvorsen	Åsstubben 58
Styremedlem	Narinder Kumar Midha	Åsstubben 11
Styremedlem	Linda Noor Sahnoun	Åsstubben 17
Styremedlem	Fredrik Føllesdal Venold	Åsstubben 21
Varamedlem	Arne Harstad	Åsstubben 64
Varamedlem	Tor Atle Mo	Åsstubben 3

Valgkomiteen

Jan Enderud	Åsstubben 15
Trine-Lise Rui	Åsstubben 13
Sven Skrivervik	Åsstubben 68

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Ullernskogen Boligsameie

Sameiet består av 200 seksjoner.

Ullernskogen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971279699, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Åsstubben 1,3,5,7
Åsstubben 11
Åsstubben 13,15, 17
Åsstubben 19
Åsstubben 21, 23,25
Åsstubben 27
Åsstubben 58,60,
Åsstubben 62,64,66
Åsstubben 68

Gårds- og bruksnummer:

28 1080

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

Ullernskogen Boligsameie har en vaktmester ansatt som også bor i sameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er EY.



STYRETS ARBEID I 2021

Det har vært avholdt 10 styremøter siden det digitale årsmøtet i mars 2021. 8 har vært digitale.

På grunn av pandemien kunne ikke årsmøtet i 2021 avholdes på vanlig måte med oppmøte av seksjonseierne, men ble avholdt digitalt i perioden 2. – 10. mars 2021. Man kunne da enten stemme digitalt eller skriftlig på en stemmeseddel. Det var 80 seksjonseiere som deltok mot 86 på årsmøtet for 2020 som også var digitalt.

Leiligheter omsatt

I 2021 ble det omsatt 15 seksjoner i sameiet, 11 etter siste årsmøte. Dette har medført en utstrakt oppussingsaktivitet i sameiet vårt. Dette har vært meget krevende, og styret ser på hvordan man kan styre denne virksomheten bedre. Omsetningsverdien pr kvadratmeter varierer betydelig etter beliggenhet og standard.

Felleskostnader

Felleskostnadene var de samme i 2021 som i 2020.

Forsikringsaker

Gjensidige er vår forsikringsleverandør. Vi har hatt en halvering av skadetilfellene i 2021 ifht 2020. Antall skader var 5, 3 vannskader og 2 andre. Gamle rør og gamle varmekabler kan etter snart 40 år svikte, og det er seksjonseiernes plikt å vedlikeholde disse, se vedtektenes § 4.

Større vedlikeholdsoppgaver

Kulverten mellom Åsstubben nr 19 og 21 ble reparert/rehabiliterert i forrige periode. Det ble lagt ferdiggress som kom seg fint. Ny membran hindrer nå fukt inn i leilighetsveggen i nr 21 og biler som står nede i garasjen.

Det er byttet hovedtavle for strøm i nr 15 i løpet av året.

Ingen varmtvannsanlegg ble skiftet i 2021. Anlegget i nr 19 er det eneste som gjenstår.

Piperehabiliteringen

Det var satt av kr 3.750.000 til å rehabilitere pipeløpene i sameiet i forrige års budsjett. Da skulle man rehabilitere samtlige pipeløp. Etter grundige undersøkelser og kommunikasjon med Brann og Feiervesenet ble det klart at det kun var nødvendig å rehabilitere 22 pipeløp. Disse ble utbedret/rehabiliterert slik at samtlige pipeløp i sameiet tilfredsstiller dagens forskrifter. Den totale regningen på dette ble kr 400.000.

Da ikke alle pipeløp måtte utbedres, ble det ikke et fellesprosjekt mht bytte av ildsteder for sameiet som sådan. Hver seksjon står dermed fritt til å endre ildsted. Både styret og kommunen skal søkes før en slik endring finner sted. Søknadsskjema finner man på hjemmesiden til Oslo Kommune. Oslo kommune krever attest fra autorisert montør før ildstedet tas i bruk.

Pengene som ikke ble brukt, står inntil videre på bok.



Bodene i nr 11

Et kjellerrom som tilhører fellesskapet, med boder til utleie, ble utbedret i 2021.

På grunn av muggsopp ble bodene i nr 11 revet og sanert. Det ble tørket opp og etablert nye gittervegger i bodene. Disse er nå leid ut til beboerne i nr 11. De fire overskytende bodene ble ved loddtrekning leid ut til andre seksjonseiere. Det ble laget nye regler for bruken av bodene. Det er svært viktig at disse overholdes slik at problemet med muggsopp ikke oppstår på nytt.

Det er venteliste for å leie en slik bod.

Elbiler og ladebokser

Det er 33 seksjonseiere som pr 31.12.2021 har fått montert ladeboks til el- eller hybridbil. Det er en økning på 11 siden forrige årsmøte. Det er montert underfordelingsskap for strøm til el- bil ladere i alle garasjer slik at alle som ønsker det relativt raskt skal kunne installere ladeboks. All lading av elbiler eller hybridbiler skal utelukkende skje via ladeboks. Den enkelte bileier blir belastet for sitt strømforbruk for lading av bilen.

Ved eierskifte av seksjon med tilhørende ladeboks må strømforbruket avleses ved overtakelsen, og et internt oppgjør skje mellom partene.

På grunn av de høye strømprisene satte styret i gang undersøkelser om det var mulighet for å styre laderne på en måte slik at man kunne unngå de tidene på døgnet da strømmen var dyrest. Vi hadde tre firmaer inne på befaring og konklusjonen var klar: Fordi anlegget var såpass gammelt fantes det ingen mulighet for dette. Da måtte man tatt ned samtlige av de eksisterende ladeboksene samt infrastrukturen og etablert et nytt og moderne anlegg. Dette ble ansett for for kostbart, slik at det prosjektet ble lagt dødt. Smart Elektro står for monteringen av nye ladebokser og de monterer nå nye og moderne ladere.

Avtalen med Telenor om TV og internett til sameiet

Det ble på det ekstraordinære årsmøtet i mars 2021 et knapt flertall for å beholde Telenor som leverandør av TV og internett til sameiet. Det måtte et bytte av TV boks og ruter til i hver enkelt seksjon, og dette forløp dessverre ikke smertefritt. Beboerne har opplevd mange og til dels utfordrende problemer etter dette, særlig gjaldt dette bortfall av internettsignalene. Styret har samlet klagene og har vært i samtaler med Telenor om dette. Bortfall av TV2 i to måneder var utenfor Styrets kontroll, men selvsagt meget uheldig. Sameiet ble godtgjort for bortfall av TV2 i perioden.

Styret er varslet om at kostnaden til TV og internett vil øke i 2022. Estimert endring basert på informasjon fra Telenor tilsier en 10 – 15% økning i utgiftene.

Hagegruppen

Hagegruppen gjør en stor innsats for å holde eiendommen vår pen. Gruppen ble etablert i 2018 og består av i dag et lite antall frivillige personer. Gruppen ledes av styremedlemmet Linda Sahnoun. Har du interesse for hagearbeid, og lyst til å delta, vil gruppen gjerne ha flere medlemmer. Ta da kontakt med Linda Sahnoun i nr 17.



Hagegruppen utfører vedlikehold av grøntområdet vårt, og fordeler arbeidet slik at alle områder blir ivaretatt. De beskærer, klipper busker, luker, rydder i bed og andre områder, samt sår gress og maler utemøbler.

En stor takk til gruppen for deres innsats som er til felles glede for oss alle.

Hver oppgang kan søke om kr 1000 til beplantning til felles glede for beboerne, søknad sendes styret.

Det vil i fremtiden bli krevd erstatning for skader på grøntarealene våre forårsaket av parkering, kjøring eller lagring av gjenstander der. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at reglene blir overholdt.

Ekstraordinær oppgradering av uteområdene

I 2021 ble det bevilget kr 435.000 til utbedring av utearealene, noe som innebar en betydelig økning fra tidligere år. Dette har gitt synlige resultater.

I samarbeid med anleggsgartner A. Tuvsjøen utarbeidet vi en plan for utskifting av gamle, syke og skadete buskområder. Første del av planen ble gjennomført høsten 2021 og omfattet:

Planting av nye busker (svart-surbær) langs Åsstubben (bak Å1-5), nye busker (spirea og Taxus) langs Å13, nye spirea og Taxus over innkjøringen til Å58, nye spirea i skråningen mellom Å60 og 62, nye spirea til høyre for bod v/Å64. I tillegg ble første 1/3 av buskene langs oppgangene i Å21-25 foryngelses beskåret.

Gamle og syke busker er fjernet, ny jord fylt på og fiberduk lagt på toppen med et lag med bark alle steder hvor nye busker er plantet.

Trollskogen

«Trollskogen» er området med trær mellom nr 25 og nr 7. Der har sameiet en avtale med naboene i Øvre Ullern Terrasse 5 om å holde underskogen nede hvert annet år. Dette fordi høye trær vil hindre deres utsikt. Dette skal gjøres av vaktmesteren i år, og på denne måten fremheves samtidig den gamle steinmuren gjennom området.

Det har i alle år vært et ønske fra beboerne i Øvre Ullern Terrasse 5 om å felle, toppe eller tynne trærne i Trollskogen. Dette ønsket kolliderer med flere av våre sameieres ønske om å beholde Trollskogen mest mulig uberørt. Styret forsøker å balansere de ulike ønskene på en best mulig måte.

Dugnad

Den vanlige vår-dugnaden ble pga korona pandemien erstattet av en «ryddeuke» fra 3-9 mai. Vaktmesteren satte ut redskaper og sekker som ble benyttet. Det var bra oppslutning, slik at det ble raket løv, luket og ryddet på store deler av området vårt.

Strøm

Strømmen har til tider i 2021 vært ekstraordinært høy. I januar 2022 ble det fra myndighetens side vedtatt en forskrift om at også boligsameier skulle nye godt av den offentlige strømstøtten.



Ekstra bord og stoler til utlån

Sameiet har to sammenleggbare bord og åtte klappstoler til utlån til beboerne. Bord og stoler kan hentes etter klokken 1200 og må leveres innen klokken 1200 påfølgende dag. Bordene og stolene er plassert i redskapsboden ved siden av verkstedet til vaktmesteren under nr 13. Det er en viss bruk av tilbudet. Bord og stoler skal kun brukes i sameiet.

Miljøstasjon / Avfallscontainer

Sameiets miljøstasjon benyttes mye og containeren blir stort sett fylt opp hver uke den står her. Fordi systemet ble misbrukt er nå avfallsplassen stengt i de periodene containeren ikke er der.

Styret innhentet fire tilbud fra ulike firmaer på levering av container en uke i måneden. Tilbudene varierte meget i pris. Vi oppnådde det beste tilbudet ved at dagens leverandør gikk ned på sin pris med ca kr 1000 pr henting.

Styret reforhandlet også avtalen med Løvenskiold om bruk av området der containeren står. Avtalen var gått ut og man inngikk ny avtale for 10 år. Ny pris var kr 10.000 pr. År.

For å unngå tilleggsgebyr på tømmingen av containeren, er det svært viktig at reglene om hva som kan kastes og på hvilken det kan kastes måte overholdes. Reglene i Beboerreglementets §5 samt oppslag på innhegningen må overholdes for å unngå tilleggsgebyr.

Søppelcontainere i søppelhusene

Styret foretok en undersøkelse av fyllingsgraden på beholderne for restavfall i sameiet. Konklusjonen ble at man sa opp to søppelcontainere i søppelhusene. Dette gjaldt beholdere for restavfall i nr 11 og nr 58/60. På dette sparer sameiet ca kr 35.000 i året.

Man kan heller ikke her kaste søppel i svarte søppelposer. Det er viktig at reglene i Beboerreglementets § 5 overholdes.

Sykkelverksted

Etter initiativ fra vaktmesteren ble det vedtatt å etablere et låst sykkelverksted under nummer 60. Der er det en benk og så må man ha med seg eget verktøy. Koden til låsen fås ved henvendelse til styret.

Sykkelaksjonen

Ryddingen i sykkelbodene resulterte i 16 sykler som ingen gjorde krav på. Disse ble i samsvar med planene donert til Oslo Kollega. Oslo Kollega er et firma som jobber på oppdrag fra Nav for å få folk som av en eller annen grunn har falt ut av arbeidslivet, tilbake i jobb. Syklene vil bli brukt i jobbtrening.

Sikring mot innbrudd

Det var i vår og høst mange innbrudd i garasjene. Dette ble et stort problem. Styret gjennomførte flere tiltak for å bremse denne aktiviteten. Det ble tettet med hønsenetting de steder der man kunne manipulere sensoren til å åpne garasjedøren, innsyn i boder ble tettet, lys med bevegelsessensor ble montert på utsiden av nødutgangene og vaktmesteren går en kontrollrunde ved arbeidsløst slutt for å kontrollere at samtlige nødutganger er lukket. Dette ser ut til å ha ønsket effekt. Styret har derfor ikke gått videre



med arbeidet med å innhente tilbud på videoovervåking. Antall innbrudd er vesentlig redusert.

Klatrepark

Klatreparken mellom nummer 66 og 68 ble fullført sommeren 2021. Området ble utbedret med tre apparater, og prosjektet ble til med kr 50.000. i støtte fra Obos.

Utbyggingen av Silurveien 45

Sammen med nabosameiene våre i Silurveien satt styret seg inn i de utbyggingsplanene som forelå. Da disse til dels ville kunne ha betydelig påvirkning for enkelte av oppgangene våre, ble det sammen med disse sameiene og deres advokater utferdiget en innsigelse til disse planene. Beboerne i nr 68 var hele tiden orientert om styrets innsigelser, og bidro med nyttige innspill. Planene er ennå ikke vedtatt av Plan og Bygningsetaten per februar 2022.

Mal for bygging av gjerde

På grunn av mange forskjellige søknader om oppsetting av gjerde på bakkeplan, så styret seg nødt til å utarbeide en felles mal for hvordan disse skal bygges i fremtiden. Dette gjelder både høyde, utforming og farge. Man ønsker i størst mulig grad å få standardisert gjerdene.

Samarbeid med Ullernparken og Generallunden boligsameier

Vi har et tett samarbeid med disse sameiene både på vaktmesternivå og styreledernivå.

Vaktmestrene samarbeider om praktiske gjøremål, og vikarierer for hverandre under sykdom og ferier.

Styrelederne har hatt to fysiske møter, men utstrakt kontakt på telefon. Felles problemer og erfaringer blir drøftet.

Løpende vedlikehold

Vi har som vanlig skiftet ut enkelte vinduer og terrassedører pga slitasje, råte eller funksjonsfeil. Det ble skiftet 4 dører og 4 vinduer på sameiets regning i 2021. Det er ikke planlagt noen generell utskifting av vinduer og terrassedører i sameiet, da de generelt sett er i god stand.

Daglig drift

Styreleder og vaktmesteren har ukentlige møter, samt daglig kontakt.

Mail til ullernskogen@styrerommet.no blir besvart fortløpende. Styret behandler og avgjør også diverse søknader fortløpende.

Mellom styremøtene er det utstrakt elektronisk kontakt mellom styremedlemmene.

Planer for 2022

- 4 stk gangbroer og garasjenedgangen ved nr 58 skal rehabiliteres i tillegg til taket i kulverten under nr 19-21.
- Styret har igangsatt flere tiltak for å spare på strømmen. Vi har mottatt et tilbud fra Smart Elektro på å montere såkalte maksvoktere ved forsøksvis målepunktet i nr 62. Dette vil styre varmekabler, varmtvann og panelovnene i

oppgangen slik at de slår seg av når strømmen er som dyrest og på igjen når prisen er lavere. Det vil si at man unngår effektledet. Fordi dette monteres ved et målepunkt, kan man ved å følge med på medgåtte Kwh/kr ifht før finne ut om dette lønner seg. Smart Elektro antar at man vil tjene inn investeringen på 1,5 – 2 år. Dette er et forsøksprosjekt på et målepunkt, og tilbudet som vi har akseptert var på kr 49.500 eks mva. Skal alle målepunktene bli satt opp med maksvoktere, gjelder det ca 5 målepunkter til.

- Sameiet vårt og eiere opplever økte strømkostnader etter desember 2021. I den forbindelse har styret påbegynt en vurdering av dagens strømforbruk og hvordan strømbesvarende tiltak potensielt kan gjennomføres. I en slik vurdering er følgende punkter viktige å ha i bakhodet:
 - Strømkostnader dekkes av hver seksjon privat og via felleskostnader.
- -Felleskostnadene dekker strøm til drift av vann til seksjoner, lys ute og inne, varmekabler og diverse annet. Kostnaden tilsvarer ca. 2000,- per seksjon per år i 2021. Dette kan øke over tid. Strømleverandøren til fellesskapet ble nylig vurdert av styret.
- -Våre seksjoner er basert på passiv ventilasjon, dvs varm luft med fukt skal føres ut av seksjonen, og ny kald luft skal føres inn for å skape jevnt lufttrykk. I denne prosessen brukes veggventiler, slisser i vinduer, og luftsjakter. Luftens retning og hastighet er avhengig av temperaturskjellen mellom seksjon (inne) og ute, og hvor stor åpning det er mellom disse. Å hindre fuktig luft å komme ut av seksjonen for å spare strøm, eller ha høyere innetemperatur vil dermed resultere i fukt-problemer/skader på innsiden av hver seksjon. Se sameiets regelverk for vedlikeholds-kravet til eier i vedtektene.
- For å vurdere mulige tiltak har styret bedt eiere å rapportere om sitt strømforbruk via en sak på Vibbo. Undersøkelsen er anonym og data innhentes i disse dager.
- I den kommende kost-nyttel vurdering basert på innmeldt data vil mulige tiltak vurderes. I en slik vurdering er det flere viktige momenter vi må vurdere. Eksempler inkluderer at ytre fasade er nylig rehabilitert (malt), vinduer skiftes ut ved behov og har 2 av 4 vegger har overheng som beskytter vinduene, seksjonene har vegger med relativt store vindusflater, vegger laget av trevirke er ca 10 cm tykke, tiltak bør ikke forringe dagens miljø, byggtekniske endringer og kostnader har et langtidsperspektiv, etc.
- En vurdering inneholder også et juridisk element. Siden sameiets byggetid (1984) har det kommet nye krav til isolering av bygg, men disse har ikke tilbakevirkende kraft. Tiltak mot strømforbruk er dermed frivillig. På en side står eiere som ønsker tiltak uansett kostnad av hensyn til f.eks innklima eller miljø, og på den andre siden står eiere som ikke ønsker tiltak som resulterer i økte utgifter (strømkostnader og/eller felleskostnader).
- Dersom du som eier ikke ønsker å vente på styrets vurdering og/eller tiltak, kan for eksempler vegger etterisoleres på innsiden uten å varsle styret.
- Andre tiltak som varmpumpe, utskifting av vinduer og endring av ytre fasade er søknadspliktig i henhold til sameiets regelverk.
- Lage systemer for en bedre oppfølging av entreprenører som pusser opp leilighetene
- Gripe fatt i og gjøre noe med ulovlig kjøring og parkering innenfor bommene
- Foreslå tiltak ifbm « grønne skiftet» som kommer beboerne til gode



- Dersom beboere har forslag på prosjekter som kommer fellesskapet til gode og styret vedtar dette, vil styret samarbeide med initiativtager ifbm gjennomføringen
- Hagegruppens forslag til videre oppgradering de neste par årene omfatter:
- Videre foryngelses beskjæring av busker ved Å21-25, nye spirea busker v/trapp v/Å60, murkant (granitt) og nye busker nederst ved gangvei fra Å25 opp til Å7, murkant ved enden av Å25 og erstatte hasselbuskene i trekanten nedenfor Å1 med lavt voksende fargerike busker.
- Hovedtavlene for strøm i nr 27 og 68 vil bli skiftet i løpet av 2022.
-

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Skiftet hovedstrømtavle i nr 15	
2021 - 2021	Rehabiliterer boder i nr 11	
2021 - 2021	Utbedringer uteområder	Legging av ferdigplen mellom nr 19 og 21.
2021 - 2021	Piperehabilitering	Oppgradering av uteområdene
2020 - 2020	Rehab. varmtvannanlegg og varmpumpe	Rehabilitering av 22 pipeløp
2020 - 2020	Rehabiliter kulverten	Varmtvannsanlegget i Å60 er rehabilitert og det er montert varmpumpe.
2019 - 2019	Malt gjerder og lagt skiferfliser	Mellom Å19 og Å 21. Ny membran lagt. Tregjerdene er malt. Skiferfliser lagt i inngangspartiene i Å 1, 3, 5, 7, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 og 27.
2019 - 2019	Varmekabler gangsti	Vaktmesteren utført arbeidet.
2018 - 2018	Rehab. langvegger, terrasser/balkonger	Lagt varmekabler i gangstiene Å 7 til Å 21 og i gangstien fra garasjedør i Å 66 til forkant av Å 68.
2017 - 2017	Rehab. langvegger, terrasser/balkonger	Å 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 35 og 27. Reparert sprekker på gavlveggene. Alle vinduer malt. Seksjonseierne dekker selv sine kostnader til fliser.
2016 - 2016	Oppgradering søppelboder	Å 1, 3, 58, 60, 62, 64, 66 og 68. Seksjonseierne dekker selv sine kostnader til flis.
2016 - 2016	Underfordelingsskap ladestasjoner	Bodene er malt innvendig og det er montert lys med bevegelsessensor.
2015 - 2015	Skiftet LED-belysninger	Installer underfordelingsskap for strøm til ladestasjoner i garasjene.
2014 - 2014	Installert vannmålere	I garasjer og på lysstolper og utelys, samt i søppel og sykkelboder.
2013 - 2013	Betongrehabilitering av garajeleggene	
2013	Rehabilitering av terrasser/balkonger	7 terrasser/balkonger



2013 - 2013	Oppussing av oppganger	Maling, fliser, nye ytterdører og lamper slutføres i 2013 for de 3 siste oppgangene.
2012	Vask og maling av utvendig treverk	Ikke på terrasser/balkonger. Oppussing av oppganger, maling, fliser, nye ytterdører og lamper slutføres i 2013 for de 3 siste oppgangene.
2012 - 2013	Nye heiser	Alle 8 skiftet
2012 - 2012	3 Nye lekeplasser	
2012 - 2013	Oppussing av oppgangene	
2011	Rehabilitering av takene	I Åsstubben 58-60, 62-66 og 68.
2010	Rehabilitering av takene	I Åsstubben 1-3, 5-7, 11. 13-17 og 19
2009	Rehabilitering av takene	i Åsstubben 21-25 og 27
2006 - 2006	Nye porttelefoner installert	
2006 - 2008	En del gavlvegger reparert	
2005 - 2005	Nøkkelsystem skiftet	
2003 - 2004	Installert varmpumpe, utført malingsarb	Maling av en del treverk og balkongkasser
2002 - 2005	Varmekabler installert i 2002 og 2005	Varmekabler installert i 2002 og 2005 i bratte bakker.
1994	Betongrehabilitering(rep. og overflatebe	Omlegging av alle tak (PVC duk med stein)
201 - 2017	Søppel-/sykkelbodene malt uvendig	Arbeidet utført av vaktmesteren med hjelpere.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 088 307.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som består av tilskudd fra Enova og OBOS.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 443 683.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold, forsikringer ,TV/bredbånd samt en mindre omfattende piperehabilitering.

Energikostnadene i 2021 var vesentlig høyere enn i 2020 på grunn av høye strømpriser.

Resultat

Årets resultat på kr 1 506 890 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 4 240 011.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet i overkant av kr 400.000 til større vedlikehold som omfatter uteområdene, montering av maksvoktere samt rehabilitering av gangbroer med mer.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 50 958. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullemskogen Boligsameie.

Lån

Ullemskogen Boligsameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet. Styret foreslår en ekstraordinær nedbetaling av lån i Obosbanken med kr 2 mill.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Ullernskogen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullernskogen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2021, 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 14. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: L8OTM-ZIKNT-BLMOU-15FJF-L470L-PH4UL



ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 279 699, KUNDENR. 1225

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 912 392	8 928 289	8 932 000	8 946 000
Ladepunkt		27 515	0	0	25 000
Andre inntekter	3	148 400	57 012	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 088 307	8 985 301	8 932 000	8 971 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-733 231	-713 239	-707 000	-742 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-11 575	-11 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-270 580	-264 125	-270 000	-277 000
Konsulenthonorar	7	-70 355	-67 778	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-2 050 803	-2 709 387	-6 280 000	-2 600 000
Forsikringer		-464 518	-364 984	-532 000	-510 000
Kommunale avgifter	9	-1 204 188	-1 184 266	-1 201 000	-1 262 000
Energi/fyring		-891 727	-425 314	-500 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-771 529	-685 516	-1 000 000	-860 000
Andre driftskostnader	10	-725 177	-692 602	-692 000	-683 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 443 683	-7 368 461	-11 494 000	-7 896 000
DRIFTSRESULTAT		1 644 624	1 616 840	-2 562 000	1 075 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 594	15 882	0	0
Finanskostnader	12	-145 328	-183 073	-144 000	-122 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-137 734	-167 191	-144 000	-122 000
ÅRSRESULTAT		1 506 890	1 449 649	-2 706 000	953 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		850 809	0		
Reduksjon udekket tap		656 081	1 449 649		



ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 279 699, KUNDENR. 1225

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	708 335	708 335
Andre varige driftsmidler	14	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		708 337	708 337
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		27 358	296
Kundefordringer		1 506	0
Forskuddsbetalte kostnader		209 397	179 377
Andre kortsiktige fordringer		0	100
Driftskonto OBOS-banken		2 225 627	1 309 682
Driftskonto OBOS-banken II		7 368	14 900
Skattetrekkkonto OBOS-banken		37 813	41 349
Sparekonto OBOS-banken		2 969 241	2 962 820
SUM OMLØPSMIDLER		5 478 310	4 508 524
SUM EIENDELER		6 186 647	5 216 861
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		850 809	0
Udekket tap		0	-656 081
SUM EGENKAPITAL		850 809	-656 081
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 097 539	4 790 095
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 097 539	4 790 095
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		668 554	587 750
Leverandørgjeld		222 039	351 257
Skyldige offentlige avgifter	16	66 131	70 863
Påløpte renter		774	837
Annen kortsiktig gjeld	17	280 801	72 140



SUM KORTSIKTIG GJELD	1 238 299	1 082 847
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 186 647	5 216 861
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 08.03.2022

Styret i Ullemskogen Boligsameie

Marianne Lund Steen /S/

Espen Halvorsen /S/

Narinder Kumar Midha/S/

Linda Noor Sahnoun /S/

Fredrik Føllesdal Venold/S/

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 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 645 592
Heisutg.	172 200



Garasje	93 600
Garasjeleie	2 200
Bod	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 914 792

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 912 392

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Boder	21 600
Dugnad	15 000
Enova - Tilskudd til prosjekt	52 800
Nøkler	750
Obos - Tilskuddsmidler	50 000
Portåpner	8 250
SUM ANDRE INNTEKTER	148 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-472 018
Overtid	-34 284
Påløpte feriepenger	-72 401
Fri bil, tlf etc.	-4 517
Fri bolig	-126 888
Naturalytelser speilkonto	131 280
Arbeidsgiveravgift	-136 870
Pensjonskostnader	-892
Pensjonskostnader innskudd	-9 689
Arbeidsklær	-6 952
SUM PERSONALKOSTNADER	-733 231

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 2020/2021, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket julegaver for kr 1 126, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 575.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 502
Oslo Kommune	-7 360
Feiemester Alf Pettersen AS	-37 500
K. Apeland AS	-16 993
SUM KONSULENTHONORAR	-70 355

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-766 194
Drift/vedlikehold VVS	-155 304
Drift/vedlikehold elektro	-315 726
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-583 603
Drift/vedlikehold heisanlegg	-124 317
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 040
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-63 122
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 499
Egenandel forsikring	-26 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 050 803

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-740 234
Feieavgift	-42 109
Renovasjonsavgift	-421 845
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 204 188

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-126 683
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 500
Verktøy og redskaper	-6 794
Telefon-/kontormaskiner	-12 778
Driftsmateriell	-41 794
Lyspærer og sikringer	-32 344
Renhold ved firmaer	-333 499
Andre fremmede tjenester	-21 347
Kontor- og datarekvisita	-3 250
Trykksaker	-7 853
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 126
Andre kontorkostnader	-1 688
Telefon/bredbånd	-11 548
Telefon, annet	-1 361
Porto	-8 851



Drivstoff biler, maskiner osv.	-5 774
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-77 780
Bilgodtgjørelse	-823
Reisekostnader	-396
Gaver	-5 950
Bank- og kortgebyr	-3 702
Velferdskostnader	-6 388
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-725 177

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 421
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 173
SUM FINANSINNTEKTER	7 594

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-145 328
SUM FINANSKOSTNADER	-145 328

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Leiligheter	708 335
SUM LEILIGHETER	708 335

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 120.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Gressklipper**

Tilgang 1995	1	1
--------------	---	---

Traktor		
Tilgang 1998	1	1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2
--------------------------------	----------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	10 209 905



Nedbetalt i år	692 556	
		-4 097 539
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 097 539

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-37 813
Skyldig arbeidsgiveravgift		-28 318
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-66 131

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-72 401
Gebyrer		94
Påløpte leverandørfaktura		-208 494
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-280 801

NOTE: 18**HEISFOND**

Heisfond 01.01		381 294
Inntekter		172 200
Utgifter		-124 317
SUM HEISFOND 31.12		429 177



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har følgende epostadresse: ullernskogen@styrerommet.no. Styret har ikke kontortid. Boligselskapets hjemmeside er: www.ullernskogen.no. Styret har en postkasse ved kjøreporten i Å1

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Torbjørn Hallan ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Åsstubben 27, og telefon 90 98 29 27. Treffes helst mellom kl.12 og 13 på hverdager. E-post: vaktmester@ullernskogen.no. Unngå normalt å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Renhold

Sameiet har avtale med Bentes Rengjøringsbyrå as om renhold av fellesarealene.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass pr. seksjon. Sameiet har 14 ekstra parkeringsplasser i garasjeanlegget som leies ut. Beboere som ønsker plass ,kan ta kontakt med vaktmester. For tiden er alle plassene utleid.

Nøkler/skilt

Nøkler og portåpnere skal bestilles skriftlig hos vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester. Benytt bestillingsskjemaene på våre hjemmesider: <http://ullernskogen.no/1225>

Elbiler

Elbil eiere som vil lade sin bil på seksjonens parkeringsplass, må søke styret før man etablerer ladestasjon. Det er ikke tillatt å lade elbiler i de ordinære stikkontakter som er ved hver parkeringsplass. Elbiler lades alltid via en ladestasjon og egen kurs

Sykler/MC

Sykler plasseres i sykkelbodene eller på særskilte merkete plasser i garasjene. MC'er kan også parkeres på MC-merkete plasser i garasjene

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89834072. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og



prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ullemskogen Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Solcelletilskuddet

Motta tilskudd til rådgivning, kjøp og installasjon av solceller i borettslag, sameier og yrkesbygg.

[Tilskudd | Borettslag og sameier | Bedrifter](#)

Om støtteordningen

Med solceller på taket kan du produsere din egen fornybare energi, og få inntil 1 million kroner i støtte fra Oslo kommune. Vi ønsker å legge til rette for at borettslag, sameier og yrkesbygg tar vare på solstrålene på taket. Gjennom tilskuddsordningen kan dere få tilskudd til rådgivning, kjøp og installasjon av solceller.

Søknadsfristen er løpende.

[Søk her](#)



SAR til ÅRSMØTET



Helge Rønning

24. januar kl. 15.34

Eier

Med bakgrunn i vinterens strømsituasjon og betydningen av å bygge ut alternative energikilder foreslår jeg at det blir utredet om Sameiet bør sette opp solcellepaneler på takene i byggene, og hvordan dette kan finansieres. SE: <https://klimatilskudd.no/solcelletilskuddet>

Med hilsen

Helge Rønning
Åsstubben 60

tyret

26. januar kl. 13.49

Hei

Takk for forslag.

Vi samler forslagene til saker og setter etter hvert opp en agenda.

Mvh

Marianne Lund Steen

Marianne Lund Steen

Styreleder

Vedlegg

Send



ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE: ÅRSMØTET 05.04.2022

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET

Styret har i perioden 2021 - 2022 bestått av:

Styreleder:	Mariann Lund Steen (Åsstubben 60)	ikke på valg
Styremedlemmer:	Fredrik F. Venold (Åsstubben 21)	på valg
	Linda Noor Sahnoun (Åsstubben 17)	ikke på valg
	Espen Halvorsen (Åsstubben 58)	på valg
Varamedlemmer:	Arne Harstad (Åsstubben 64)	på valg
	Tor Atle Moe (Åsstubben 3)	ikke på valg

Valgkomiteen prøver ved valg av styremedlemmer å få til en rimelig kjønns- og aldersfordeling og at ulike områder i sameiet er representert i styret. Valgkomiteen legger dessuten særlig vekt på at styret skal ha bredde i kompetanse og erfaring, og at de som går inn i styret er motiverte og har tid til å gjøre en jobb for sameiet.

I år er styremedlemmene Fredrik F. Venold og Espen Halvorsen på valg. Varamedlem Arne Harstad er også på valg.

Valgkomiteen har snakket med Fredrik og han ønsker å takke for seg etter 4 år. Espen stiller seg til disposisjon for 2 nye år.

Arne er villig til å fortsette, men valgkomiteen har for å få dekket noen andre erfaringsområder og få ett mer optimalt sammensatt team, valgt å innstille på en annen kandidat.

Valgkomiteen har arbeidet aktivt for å finne nye medlemmer til styret og har kommet frem til følgende forslag for årsmøtet i 2022:

Styreleder:	Marianne Lund Steen (Å60)	fortsetter	2022-2023
Styremedlemmer:	Linda Noor Sahnoun (Å17)	fortsetter	2022-2023
	Espen Halvorsen (Å58)	velges for	2022-2024
	Narinder K. Midha (Å11)	fortsetter	2022-2023
	Martin Flottorp Paus (19) ny	velges for	2022-2024
Varamedlemmer:	Tor Atle Mo (Å3)	fortsetter	2022-2023
	Tor Eriksen (Å7) ny	velges for	2022-2024

Valgene gjelder i følge vedtektene for 2 (to) år dersom sameiermøtet ikke bestemmer noe annet.

Styrehonorar:

Valgkomiteen foreslår uendret styrehonorar for perioden 2021 – 2022.

Åsstubben 27.februar 2022

Jan Enderud (sign.) Trine Lise Rui (sign.) Sven Skrivervik (sign.)



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.04.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 8.04.22

Selskapsnummer: 1225 **Selskapsnavn:** Ullernskogen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Nils Vogt og Anne Hillestad Austbø er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets godtgjørelse settes til kr 250.000
- Styrets godtgjørelse settes til kr 300.000
- Styrets godtgjørelse settes til kr 350.000

Sak 5 Vedtektsendring

Nytt punkt 5 i vedtektene vedtas med angitt ordlyd samt at § 4, 5. avsnitt 2. setning fjernes.

- For
- Mot

Sak 6 Utrede muligheten for solcellepanel

Med bakgrunn i vinterens strømsituasjon og betydningen av å bygge ut alternative energikilder foreslår jeg at det blir utredet om Sameiet bør sette opp solcellepaneler på takene i byggene, og hvordan dette skal finansieres.

- For
- Mot

Sak 7 Forslag fra Nina Huseby Hov i nr 19 om fjerning av trær

Trær som hindrer utsikt ut mot sjøen, og som skaper pollenallergi, og som gir dårlige solforhold på div terrasser, bør fjernes.

- For
- Mot

Sak 8 Valg av revisor

Ernst & Young velges til sameiets revisor

- For
- Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Espen Halvorsen

Martin Flottorp Paus

Varamedlem (1 skal velges)

Tor Eriksen

Medlem valgkomiteen (2 skal velges)

Fredrik Føllesdal Venold

Jan Enderud

Sven Skrivervik

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.