



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 089 681	9 037 534
Sum inntekter		9 089 681	9 037 534
Kostnader			
Lønnskostnad		1 289 775	1 083 879
Annen driftskostnad		6 066 436	6 430 665
Sum kostnader		7 356 211	7 514 544
Driftsresultat		1 733 470	1 522 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		101 021	69 104
Sum finansinntekter		101 021	69 104
Annen finanskostnad			92 805
Sum finanskostnader		0	92 805
Netto finans		101 021	-23 701
Resultat før skattekostnad		1 834 491	1 499 289
Årsresultat		1 834 491	1 499 289
Totalresultat		1 834 491	1 499 289
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 834 491	1 499 289
Sum overføringer og disponeringer		1 834 491	1 499 289



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			10 752
Andre fordringer		110 697	270 631
Sum fordringer		110 697	281 383
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 390 050	2 759 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 390 050	2 759 857
Sum omløpsmidler		4 500 748	3 041 240
SUM EIENDELER		5 209 085	3 749 577



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 184 589	2 350 098
Sum opptjent egenkapital		4 184 589	2 350 098
Sum egenkapital		4 184 589	2 350 098
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		326 864	718 429
Skyldige offentlige avgifter		57 976	72 476
Annen kortsiktig gjeld		639 655	608 574
Sum kortsiktig gjeld		1 024 496	1 399 479
Sum gjeld		1 024 496	1 399 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 209 085	3 749 577



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370662

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 971 279 699
ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 089 681	9 037 534
Sum inntekter		9 089 681	9 037 534
Kostnader			
Lønnskostnad		1 289 775	1 083 879
Annen driftskostnad		6 066 436	6 430 665
Sum kostnader		7 356 211	7 514 544
Driftsresultat		1 733 470	1 522 990
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		101 021	69 104
Sum finansinntekter		101 021	69 104
Annen finanskostnad			92 805
Sum finanskostnader		0	92 805
Netto finans		101 021	-23 701
Resultat før skattekostnad		1 834 491	1 499 289
Årsresultat		1 834 491	1 499 289
Totalresultat		1 834 491	1 499 289
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 834 491	1 499 289
Sum overføringer og disponeringer		1 834 491	1 499 289



Organisasjonsnr: 971 279 699
ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			10 752
Andre fordringer		110 697	270 631
Sum fordringer		110 697	281 383
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 390 050	2 759 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 390 050	2 759 857
Sum omløpsmidler		4 500 748	3 041 240
SUM EIENDELER		5 209 085	3 749 577
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 184 589	2 350 098
Sum opptjent egenkapital	4 184 589	2 350 098
Sum egenkapital	4 184 589	2 350 098
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	326 864	718 429
Skyldige offentlige avgifter	57 976	72 476
Annen kortsiktig gjeld	639 655	608 574
Sum kortsiktig gjeld	1 024 496	1 399 479
Sum gjeld	1 024 496	1 399 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 209 085	3 749 577



Organisasjonsnr: 971 279 699
ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1225

Ullerskogen Boligsameie



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 3. april kl. 21:00 og lukker 10. april kl. 16:00.

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 avgj 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.

Informasjonsmøte

Informasjonsmøte 03. april på Lilleakerskole kl. 17.30, der vi går igjennom alle sakene og svarer på spørsmål fra salen. Det vil ikke være adgang til å stemme på dette møtet, som er et uformelt informasjonsmøte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Styret har foreslått endring av Vedtektenes § 3, 5. avsnitt - felleskostnader forfaller månedlig
7. Styret har foreslått endring av Vedtektenes § 2, 9 avsnitt og Beboerreglens pkt 7- varmpumper/varmeveksel osv
8. Styret har foreslått endring av Vedtektenes § 14, 3. avsnitt
9. Inger Lise Etholms Forslag til årsmøtet om å pålegge styret å presiere ordlyden i vedtektenes §2, 10 ledd. avsnitt.
10. Magne Morkens forslag til årsmøtet om å avskaffe ordningen med container for beboerne.
11. Forslag fra Nils Vogt om å gjeninnføre ordningen med container hver måned.



12. Forslag fra en del beboere i nr 64 om fysiske årsmøter i tre år fremover
13. Forslag fra Jon Andreas Arild vedrørende automatiske døråpnere
14. Ny TV og internett leverandør
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Ullernskogen 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styret foreslår at møtet ledes av styreleder Marianne Lund Steen.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at styreleder Marianne Lund Steen leder møtet.

Forslag til vedtak

Styreleder Marianne Lund Steen leder møtet

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at innkallingen er fullgod.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret har foreslått Arne Harstad og Narinder Midha.



Forslag til vedtak

Narinder Midha og Arne Harstad er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Forslag fremmet av:

Styret/valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000

Styrets innstilling

Styrehonorar: Valgkomiteen har undersøkt styrehonorarene for noen sammenlignbare sameier, hva som er praksis i mange av sameiene som Obos bestyrer, vurdert styrets arbeidsbelastning og er godt fornøyd med styrets arbeid. Vi foreslår en økning til NOK 400.000 for perioden 2023 – 2024.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til kr 400.000

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse fortsetter å være kr 300.000



Vedlegg

2. Valgkomiteens innstilling - US.pdf

Sak 6

Styret har foreslått endring av Vedtektenes § 3, 5. avsnitt - felleskostnader forfaller månedlig

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har vært ytret ønske fra beoere om at felleskostnadene forfaller til betaling månedlig og ikke hvert kvartal. Dette ble tatt opp på forrige årsmøte og styret ble derfor pålagt å fremme dette forslaget.

Det vil ikke være dyrere ifht Obos å få faktura for felleskostnader månedlig.

Styret foreslår derfor å endre vedtektenes § 3, 5. avsnitt fra: "Styret fastsetter a kontobeløp som forfaller forskuddsvis hvert kvartal." Til: "Styret fastsetter a kontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned."

Styrets innstilling

Styrets innstiller på å endre vedtektenes § 3, 5. avsnitt til å lyde:

Styret fastsetter et a konto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §3, 5. avsnitt endres til: Styret fastsetter et a konto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

Sak 7

Styret har foreslått endring av Vedtektenes § 2, 9 avsnitt og Beboerreglenes pkt 7- varmpumper/varmeveksel osv

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I Vedtektenes § 2, 9 avsnitt står det at man ikke uten styret samtykke kan installere varmeveksel ol. Varmeveksel er her av alle styrer forstått som varmeveksler, varmpumper og aircondition.

Styrene har opp i gjennom årene mottatt utallige søknader om slik installasjon, men samtlige er avslått. Årsaken til at de er avslått er at vårt sameie som er bygget i betong er særlig ømfindtelig for vibrasjon og støy. Dette har styret fått bekreftet av leverandør av slike maskiner som vi har hatt på demonstrasjon på styremøtet.

Styret ønsker derfor en klargjøring av vedtektene og beboerreglene der det tydelig fremkommer at installasjon av slikt ikke er tillatt i vårt sameie.

Dersom man stemmer for å endre vedtektene i tråd med det styret foreslår må man også endre Beboerreglenes pkt 7, 1, avsnitt siste setning og pkt 7, siste avsnitt.



I pkt 7,1. avsnitt siste setning tas ordet "varmeveksler" ut.

Pkt 7 siste avsnitt går ut slik det lyder pr i dag og erstattes med teksten:

".Det er ikke tillatt å montere varmpumper/ aircondition / varmeveklser ol i vårt sameie."

Styrets innstilling

Styrets innstilling er:

I vedtektenes §2, 9 avsnitt, siste setning tas "installasjon av varmeveklser e. lign" ut.

Man får et nytt avsnitt nr 10 som skal lyde: "Det er ikke tillatt å montere varmpumper/ aircondition / varmeveklser ol i vårt sameie."

I Beboerreglens pkt 7,1. avsnitt siste setning tas ordet "varmeveksler" ut.

Pkt 7 siste avsnitt går ut slik det lyder pr i dag og erstattes med teksten:

".Det er ikke tillatt å montere varmpumper/ aircondition / varmeveklser ol i vårt sameie."

Forslag til vedtak

I vedtektenes §2, 9 avsnitt, siste setning tas "installasjon av varmeveklser e. lign" ut. Man får et nytt avsnitt nr 10 som skal lyde: "Det er ikke tillatt å montere varmpumper/ aircondition / varmeveklser ol i vårt sameie." I Beboerreglens pkt 7,1. avsnitt siste setning tas ordet "varmeveksler" ut. Pkt 7 siste avsnitt går ut slik det lyder pr i dag og erstattes med teksten: ".Det er ikke tillatt å montere varmpumper/ aircondition / varmeveklser ol i vårt sameie."

Sak 8

Styret har foreslått endring av Vedtektenes § 14, 3. avsnitt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har sett behov for å presisere vedtektene slik at de lyder i overensstemmelse med Eierseksjonslovens § 49, bokstav g.

Årsaken er at vi har hatt tilfeller av ombygging av leiligheter til flere mindre hybelleiligheter som er på grensen til det man kaller "hyblifisering". "Hyblifisering" innebærer at det bor flere personer samlet i leiligheten enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning. Man ønsker å forhindre trangbodhet.

Slik "hyblifisering" vil øke trykket på fellesarealene, parkeringsplasser, søppel kapasitet osv. Det er derfor etter styrets oppfatning ikke ønskelig med slik "hyblifisering", og styret ønsker derfor å presisere vedtektenes § 14, 3. avsnitt slik at paragrafen samsvarer med Eierseksjonslovens § 49, bokstav g.

Dette innebærer at dersom en eier ønsker en slik "hyblifisering" så må vedkommende bringe saken inn for årsmøtet. Årsmøtet stemmer så over saken. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene for at en slik sak kan bli vedtatt.

Styret foreslår derfor at vedtektenes § 14, 3. avsnitt får et nytt strekpunkt nr 4 som lyder: " - ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er



vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning i vårt sameie, jfr eierseksjonslovens § 49, bokstav g."

Styrets innstilling

Styret går inn for endring av vedtektenes § 14, 3. avsnitt som beskrevet ovenfor.

Forslag til vedtak

§ 14, 3. avsnitt nytt fjerde strekpunkt skal lyde: - ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning i vårt sameie, jfr eierseksjonslovens § 49, bokstav g."

Sak 9

Inger Lise Etholms Forslag til årsmøtet om å pålegge styret å presiere ordlyden i vedtektenes §2, 10 ledd. avsnitt.

Forslag fremmet av:

Inger Lise Etholm i nr 5

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Fra Inger Lise Etholm:

Da vi søkte om å installere hev-skyvedør i vår leilighet, tolket vi og styret vedtektenes §2 forskjellig, så jeg har oppfordret styret til å spesifisere vedtekten mer nøyaktig slik at man unngår evt. uoverensstemmelse senere.

Det står i vedtektene følgende: «- Bredden må være lik samlet bredde av dagens vinduer/».....

Vi tolket at bredden kunne være samlet bredde av alle vinduer og verandadør mot terrassen, mens styret tolket dette som kun som bredden av dør og vinduer i den opprinnelige stuedelen.

Dagens ordlyd i vedtektene §2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT, 10 ledd står det:

Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan- og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassensiden (der trauret står), kunne endres med følgende muligheter og begrensninger:

- Det kan installeres heve/skyvedør ut mot terrassen
- Avstand mellom tak og vindu må ikke endres
- Åpning på skyvedør må ikke gå lavere enn samme nivå som opprinnelig dør fra den gang bygningene ble bygget.
- Bredden må være lik samlet bredde av dagens vinduer/
- Slissen ute på terrassen ved veggen må beholdes og ikke tettes
- Innsettingen må skje fagmessig.
- Planlagt skifte skal forelegges styret for godkjenning.



Forslag til vedtak :

Styret pålegges å utforme en ny og mer presis ordlyd på vedtektenes § 2, 10 avsnitt til neste årsmøte.

Styrets innstilling

Styret vedtok derfor følgende innstilling til årsmøtet.

Styret er enig i at dagens ordlyd i vedtektenes § 2 vedrørende skyve/hevedør ikke er presis nok og at bestemmelsen bør presiseres.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §2, 10 ledd endres i samsvar med Inger Lise Etholms forslag over.

Sak 10

Magne Morkens forslag til årsmøtet om å avskaffe ordningen med container for beboerne.

Forslag fremmet av:

Magne Morken i nr 62

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Magne Morken har foreslått at ordningen med container annenhver måned for beboerne i sameiet bortfaller. Denne ordningen vil i følge ham koste sameiet kr 70-80.000.

Hans vurdering er at dette er en betydelig kostnad og at det er tilnærmet unødvendig. Dette fordi han er av den oppfatning at nesten alle har bil eller tilgang på bil. Det vil da etter hans oppfatning være enkelt å levere søppel på Smestad gjenbruksstasjon hvor hver og en av oss har 20 gratis leveringer i året.

Det er også et faktum at ordningen misbrukes.

Se hele hans forslag som vedlegg.

Dette ble inngående diskutert på styremøtet. Man var enige om at dette var en relativt dyr ordning og at den til tider blir misbrukt. Det er heller ikke vanskelig for beboere med bil å bli kvitt avfall på Smestad gjenbruksstasjon.

Det bor imidlertid mange gamle mennesker i vårt sameie som ikke disponerer bil. For disse er container annenhver måned et gode som styret ikke ønsker å fjerne. Containerne er fulle hver gang.

Dersom Magne Morkens forslag til vedtak godkjennes må beboerregulenes pkt 5 om avfallshåndtering endres.

Styrets innstilling

Styret vedtok følgende innstilling til årsmøtet:



Styret stiller seg ikke bak Magne Morkens forslag. Styret ønsker å fortsette med container annenhver måned som et gode for dem som ikke disponerer bil.

Forslag til vedtak

Ordningen med container og øvrige ordninger innenfor det låsbare gjerdet avvikles i sin helhet.

Vedlegg

3. Magne Morkens forslag til årsmøtet.pdf

Sak 11

Forslag fra Nils Vogt om å gjeninnføre ordningen med container hver måned.

Forslag fremmet av:

Nils Vogt i nr 3

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra Nils Vogt:

Sameiet har hatt en ordning i mange år hvor sameierne kan kaste avfall i en container den første uken i hver måned. Denne ordningen er i det siste halvåret redusert fra hver måned til annenhver måned. Muligheten for beboerne til å kaste avfall her er og har vært en god ordning for sameierne og har blitt benyttet mye. Imidlertid så sies det at det har vært noen som har misbrukt ordningen ved å dumpe avfall på containerplassen i perioder hvor ikke containeren er der eller kastet avfall som ikke skal kastes der. Styret har på denne bakgrunn redusert ordningen fra å være hver måned til kun å være annenhver måned. Samtidig har styret også truet med å stanse hele ordningen med felles container hvis fortsatt noen misbruker denne.

Jeg synes det er galt at hele sameiet skal "straffes" ved at en god ordning legges ned fordi en eller to misbruker systemet. Det kan også godt tenkes at de som kaster ikke bor hos oss.

Jeg anmoder årsmøtet å ta stilling til følgende forslag:

Ullernskogen Boligsameie fortsetter med ordningen med utplassering og henting av en container en gang i måneden.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at dette er et gode for de av beboerne som ikke disponerer bil. Da det er en dyr ordning, og det var et stort misbruk av ordningen reduserte styret ordningen til annenhver måned. Dette sparer sameiet ca 50.000 på.

Styrets innstilling er at vi ønsker å fortsette ordningen med container annen hver måned.

Forslag til vedtak

Ullernskogen Boligsameie fortsetter med ordningen med utplassering og henting av en container en gang i måneden.



Sak 12

Forslag fra en del beboere i nr 64 om fysiske årsmøter i tre år fremover

Forslag fremmet av:

Beboere i nr 64

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra en del beboere i nr 64:

"Gjenopptagelse av ikke-digitale årsmøter i vårt sameie.

Pandemitiden og de reduserte muligheter for å arrangere større møter, førte til at også vi så oss nødt til å avholde våre årsmøter digitalt. Av forskjellige årsaker har styret funnet at de vil holde fast ved digitale årsmøter.

Vi er en gruppe sameiere i Å 64 som har funnet at vi gjerne vil gjenoppta ordningen med ikke-digitale årsmøter. Vi savner å kunne møte både de andre sameierne, det fungerende styret samt nye kandidater og evt. andre som har eller har hatt arbeidsoppgaver for styret eller sameiet, ansikt til ansikt og på formelt grunnlag.

Mange av oss har opplevet at de elektroniske avstemningene må gjennomføres på et forholdsvis tynt beskrevet informasjonsgrunnlag. Under selve avstemningsprosessen er mulighetene for korrigerende eller opplysende, direkte dialog heller ikke til stede. Dessuten er den digitale formen i seg selv både kald og upersonlig. Den samhandlingen og nerven som vi ofte opplever under et ordinært, ikke-digitalt årsmøte, mener vi er særs nyttig og samlende.

Våre erfaringer fra 2023 med et under middels gjennomført «Informasjonsmøte» med et påfølgende digitalt årsmøte var heller ikke de beste.

Forslag: De neste tre årsmøtene i Ullernskogen boligsameie gjennomføres som ikke-digitale arrangementer. All gjennomgang, presentasjon, spørsmål/svar samt avstemninger skal skje på årsmøtet. Etter tre år evalueres ordningen av styret og sameierne for å finne en best mulig gjennomføringsform for fremtidige årsmøter. "

Forslagsstillere (alle fra Å 64): Forslaget ble omforent og fysisk underskrevet på et fellesmøte avholdt i Å 64 onsdag 31. jan 2024. Det fysisk underskrevne dokument kan ved behov fås tilsendt ved henvendelse til A. Harstad. B. Wittek K. I. Grøset U0101 U0103 Anne Knutsen A. Harstad Bruusgaard H0102 H0103 H0201 G. Jacobsen E. Strand U. Berg (e.f. gitt på SMS, kan ettersendes) H0301 H0203 H0302/H030

Styrets innstilling

Styret vedtok følgende innstilling til årsmøtet:

Styret søker å nå flest mulig når det gjelder avholdelse av årsmøte.

Vi opplevde at det i 2023 var rekord mange som stemte på årsmøtet.

Dette mener vi hadde en klar sammenheng med kombinasjonen av et fysisk orienteringsmøte der styret, vaktmester og Obos stilte og hvor man presenterte sakene og beboerne stilte spørsmål og fikk svar.



Ved at alle i fremtiden får tilsendt en papirinnkalling til årsmøtet med stemmeseddel, et fysisk orienteringsmøte og deretter et digitalt årsmøte er det styrets helt klare oppfatning at man treffer flest beboere. Det må være målet.

De gangene man kun hadde fysiske årsmøter stemte mellom 65 og 80 beboere i snitt, mens man i fjor mottok 118 stemmer. Da hadde man kombinasjonen.

Med dagens modell kan det stemmes både på et fysisk stemme skjema, samt på det digitale møtet.

Styret er derfor uenig i forslaget og går ikke inn for dette.

Forslag til vedtak

De neste tre årsmøtene i Ullernskogen boligsameie gjennomføres som ikke-digitale arrangementer. All-gjennomgang, presentasjon, spørsmål/svar samt avstemminger skal skje på årsmøtet. Etter tre år evalueres-ordningen av styret og sameierne for å finne en best mulig gjennomføringsform for fremtidige årsmøter. "

Sak 13

Forslag fra Jon Andreas Arild vedrørende automatiske døråpnere

Forslag fremmet av:

Jon Andreas Arild i nr 7

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra John Arild:

For å komme fra trappegang til garasjelegget må man passere to dører, hvorav den ene må låses opp med nøkkel fra garasjesiden. Fra trappegangen må døren åpnes med låsvrider + dørhåndtak. Her er hengslingen slik at man trenger to frie hender for å åpne døren.

a) Undertegnede foreslår at styret får i oppgave å undersøke hva det vil koste å få installert døråpner med trykk-knapp på veggen ved siden av døren i mellomgangen, slik at man kan passere slike dører uten å måtte slippe alt man har i hendene.

b) Av samme grunn foreslår undertegnede at styret får i oppgave å undersøke hva det vil koste å få oppgradert/installert døråpner med trykk-knapp på veggen i heisgang mot garasje.

Styrets innstilling

Styret ser positivt på å utrede en slik sak.

Forslag til vedtak

"Styret får i oppgave å utrede hva det vil koste å få installert elektriske døråpnere på dørene fra mellomgangen og ut i garasjen, samt på dørene fra mellomgangen og til trappegang. Videre skal styret utrede hva det vil koste å få installert elektriske døråpnere på dørene fra trappegang, mellomgang og ut i garasjen.



Sak 14

Ny TV og internett leverandør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens avtale med Telenor går til august 2024. Styret får til stadighet tilbakemeldinger om ustabilitet i det eksisterende koaksialnettet. Sameiets koaksialnett er utdatert og klarer ikke tilfredsstillende dagens og fremtidens behov hos brukerne. Eventuelle reparasjoner/investeringer i dette nettet vil ikke være økonomisk ansvarlig for sameiet.

Styret har derfor bestemt at det eneste rasjonelle for sameiet er at vi fornyer dagens infrastruktur og legger ny fiber inn til hver boenhet i sameiet.

En fiberavtale gir oss en topp moderne og stabil infrastruktur som kan håndtere dagens krav til kapasitet. Kostnaden for sameiet ved å inngå en fiberavtale er tildels betydelig lavere enn det vi betaler i dag.

Sameiet står følgelig overfor 2 alternative løsninger for bredbånd og eventuell TV leveranse:

Sameiet inngår avtale med en operatør som leverer både bredbånd og TV i en pakkeløsning i et nyetablert

1. fibernett.

Sameiet inngår avtale om leveranse av kun bredbånd i et nyetablert fibernett, mens hver sameier avgjør om

2. hun/han ønsker å kjøpe TV-kanaler, spill og eller strømme i tillegg.

Ved alternativ 1 blir sameiets kostnad kr 389 pr boenhet pr mnd. I dag betaler vi kr 475 pr boenhet pr måned.

Alternativ 2 er det billigste alternativet for sameiets felleskostnader, og er kr 189 pr boenhet pr måned.

Dersom alternativ 2 blir valgt og en sameier ønsker å opprettholde et Tv -tilbud som vi har i dag (linær- TV) vil sameierens totale månedskostnad (summen av felleskostnader og egenvalgte kostnader) nærme seg kr 440 pr mnd. Dersom samme sameier derimot ikke ønsker linær -TV, men bare abonnere på strømmetjenester, kan denne sameierens kostnad bli betydelig lavere enn i dag.

Selv om årsmøtet skulle gå for alternativ 2 vil dette ikke resultere i lavere fakturerte felleskostnader for beboerne i første omgang.

5 Tilbud

Vi har hentet inn tilbud fra 5 forskjellige leverandører der Telenor og Telia kan levere infrastruktur og tjenester som alt. 1. Telenor, Telia, GlobalConnect, NextGenTel og Obos kan alle levere infrastruktur og tjenester for alt. 2. Alle tilbyr en kontrakt med varighet 5 år.

Kabling

Ingen av fiberleverandørene vil gjenbruke rørene der dagens koaksialkabler går i sameiets bygg.

Derfor vil de nye fiberkablene bli lagt på utsiden av terrassesiden av byggene og komme inn i hver leilighet gjennom veggene på terrassen. Hver sameier velger selv hvor i leiligheten de ønsker termineringen av fiberkabelen skal være.

På årsmøtet bestemmer sameiet hvilket alternativ vi skal ha de neste 5 årene

Dersom sameiet velger alt. 1 anbefaler styret at sameiet inngår avtale med Telenor. Til tross for at Telenor er noe dyrere enn Telia vil en Telenoravtale medføre minst endring fra dagens brukeropplevelse/grensesnitt, og overgangen fra gammel til ny infrastruktur vil bli tilnærmet sømløs.



Dersom sameiet velger alt. 2 anbefaler styret at sameiet inngår avtale med Telia. Dette siden Telia er én av 3 aktører som gir det laveste tilbudet ved kun bredbåndsleveranse.

Styrets innstilling

Siden alt. 1 vil medføre marginal brukerendring fra eksisterende brukeropplevelse for hver enkelt sameier innstiller styret alt. 1 til årsmøtet.

Forslag til vedtak 1

Styret inngår en fem års fiber avtale med Telenor om leveranse av bredbånd og en TV pakke som er tilnærmet lik det vi har i dag.

Forslag til vedtak 2

Styret inngår en fem års fiber avtale med Telia om leveranse av kun bredbånd.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen:

Styret ønsker både en kontinuitet, men også rulling på vervene i valgkomiteen. I år er både Jan Enderud og Sven Ole Skrivervik på valg. Disse har sittet i valgkomiteen lenge og det er da ønskelig med et nytt medlem. Vi takker Sven Ole Skrivervik for flott innsats gjennom mange år.

Kristian Tunaal som bor i nr 23 har sagt seg villig til å bli nytt medlem av valgkomiteen.

Linda Noor Sahnoun ble valgt i fjor for en to års periode, og er derfor ikke på valg.

Innstilling

Styrets innstiller på at Jan Enderud og Kristian Tunaal velges som nye medlemmer av valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Espen Halvorsen**
Har vært styremedlem lenge og kjenner sameiet godt. Han har også vært sentral i arbeidet med ny Tv/internett løsning
- **Martin Flottorp Paus**
Martin Flottorp Paus har hatt ansvaret for HMS arbeidet og har gjort en stor innsats med dette.
- **Tor Eriksen**
Tor Eriksen er en svært nyttig person for styret. Han bidrar sammen med styreleder på befaringer på dagtid og innehar stor kompetanse.

Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år



Følgende stiller til valg som valgkomite:

- **Jan Enderud**

Jan Enderud bor i nr 15. Han utgjør kontinuiteten i valgkomiteen. Han har stor kontakflate innad i sameiet da han har bodd her i 40 år, har vært styreleder og er medlem av Hagegruppen.

- **Kristian Tunaal**

Kristian Tunaal bor i nr 23. Han har ingen tidligere verv i sameiet vårt, men han har en annen kontakflate enn det dagens valgkomite har, og det kan være nyttig.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling - US.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Lund Steen	Åsstubben 60
Styremedlem	Tor Eriksen	Åsstubben 7
Styremedlem	Espen Halvorsen	Åsstubben 58
Styremedlem	Bente Irene Lyseng	Åsstubben 11
Styremedlem	Martin Paus	Åsstubben 19
Varamedlem	Tollef Ravn Bredal	Åsstubben 66
Varamedlem	Lisbeth Lindberg	Åsstubben 64

Valgkomiteen

Jan Enderud	Åsstubben 15
Linda Noor Sahnoun	Åsstubben 17
Sven Skrivervik	Åsstubben 68

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om 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

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 vaktmester ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt 12 styremøter i 2023. Alle møtene var fysiske. Årsmøtet 2023 ble innledet med et orienteringsmøte 21/3 – 2023. Det møtte der ca 60 beboere. Så ble det åpnet et digitalt årsmøte i perioden 22/3 – 30/3-2023. Det var mulighet til å stemme både digitalt og på fysiske stemmesedler. Det var 118 som stemte. Aldri tidligere har så mange stemt.

Økonomi

Pga de siste tiders renteoppgjanger nedbetalte sameiet samtlige lån vi hadde slik at sameiet nå er gjeldfritt. Sameiet har god økonomi.

Leiligheter omsatt

I 2023 ble det omsatt 17 seksjoner i sameiet. Dette har medført en utstrakt oppussingsaktivitet i sameiet vårt. Dette har vært meget krevende, og styret så på hvordan man kunne styre denne virksomheten bedre. Styret utarbeidet derfor et infoskriv om oppussing av leilighetene i sameiet. Dette blir sendt til nye beboere som må signere dette sammen med signerte vedtekter og beboerregler og så returnere til styret. Omsetningsverdien pr kvadratmeter varierer betydelig etter beliggenhet og standard.

Felleskostnader

Styret har ikke økt felleskostnadene i 2024 ift. 2023.

Forsikringssaker

Gjensidige er vår forsikringsleverandør. Vi har hatt en liten oppgang i forsikringssaker i 2023 ifht 2022. Antall skader var 5 – mot 3 i 2022, 4 vannskader og 1 annen. Dette er noe man må forvente med tanke på rørenes alder. Gamle rør og gamle varmekabler vil etter snart 40 år svikte, og det er seksjonseiernes plikt å vedlikeholde dette, se vedtektenes § 4.

Større vedlikeholdsoppgaver

Varmepumpen i nr 62 gikk i stykker og ble reparert på slutten av 2023. Den fungerer nå som den skal.

Vi hadde tilsyn av ventilasjonsanlegget i 8 leiligheter som hadde emldt om problemer. I 7 av disse skyldtes det stengte lufteventiler.

Samtlige hoved tavler er nå skiftet.

Varmepumpen i nr 19 er fortsatt ikke byttet. Årsaken til dette er at man på slutten av 2023 fikk problemer med varmpumpen i nr 62 og at man ville se an effekten av denne før man tar stilling til hva man skal bytte den i nr 19 med.

Bodene i nr. 11

Et kjellerrom som tilhører fellesskapet, med boder til utleie, ble utbedret i 2021. Det er fortsatt venteliste for å få leid bod.



Elbiler og ladebokser

Det er 49 seksjonseiere som pr i dag har fått montert lade boks til el- eller hybridbil. Det er en økning på 4 siden forrige årsmøte.

Det er montert underfordelingssskap for strøm til el- bil ladere i alle garasjer slik at alle som ønsker det relativt raskt skal kunne installere lade boks. All lading av elbiler eller hybridbiler skal utelukkende skje via lade boks. Den enkelte bileier blir belastet for sitt strømforbruk for lading av bilen.

Fordi strømmen til tider var ekstremt høy ble det bestemt at forbruket skulle leses av to ganger i året for å ha bedre kontroll med avlesningene. Fakturering skal fortsatt skje kun en gang i året. Styret beregnet utfra betalt strømpris hver måned med fradrag av strømstøtten gjennomsnittsprisen på strøm betalt i 2023. Avlest forbruk ble da belastet med 1,5 kr pr avlest Kwh.

Styret har arbeidet med prosjektet som gjelder ny infrastruktur til ladesystemet og software for avlesning/fakturering.

Norsk El bil Forening bistår nå prosjektgruppen på konsulentbasis for å vurdere de innkomne tilbudene og se hva man bør bestemme seg for.

Det er åpenbart at dagens infrastruktur ikke tåler at samtlige beboere kjøper El bil. Vi må ha et system som tåler dette – det er lovpålagt. Derfor presser en slik modernisering seg frem.

Vi prøver å få til at det gamle systemet skal kunne fungere parallelt med det nye i en treårs periode.

Beslutning om leverandør og system vil bli tatt i 2024.

Avtalen med Telenor om Tv og internett til sameiet – se egen sak i innkallingen.

Sameiet inngikk våren 2021 en treårs avtale med Telenor. Avtalen med Telenor utløper 31. august 2024.

Det er en gruppe bestående av Espen Halvorsen og Sven Ole Skrivervik som har utgjort arbeidsgruppen for TV og Internett.

Man må over på en fiberløsning, og dette vil bety kabeltrekking inn i hver leilighet.

Det blir opp til dagens årsmøte og avgjøre hvilken løsning man går for. Det er to alternativer:

1. TV og internett fra samme leverandør – betalt av sameiet
2. Kun Internett betalt av sameiet og så må den enkelte kjøpe sin egen TV pakke.

Monteringen av nytt system kan ta noen måneder og vi kan da komme i en situasjon hvor vi må kjøpe Telenors leveranser fra måned til måned. Dette har Telenor bekreftet er mulig. Vi blir ikke stående uten TV og Internett i noen periode.

Ny vindussnekker og ny vindusleverandør

Vi inngikk en ny avtale med Haukur Hauksson som vindussnekker.

Dette har fungert tilfredsstillende. Det har blitt skiftet 4 vinduer og 2 balkongdører på sameiets regning i 2023.

Ny serviceavtale med Rør og Kjøkken AS

Vi inngikk en ny serviceavtale med Rør og Kjøkken AS. Det er et lite firma som vi håper får eierskap til vårt sameie. De var rimeligere enn de vi brukte tidligere og vi blir en prioritert kunde.



De rabatterte prisene vi fremforhandlet gjelder også beboere ved å henvise til at de bor her.

Styret tror dette blir vellykket.

Andre rammeavtaler

Styret har ryddet opp i gamle ramme/serviceavtaler slik at man nå har en god oversikt over disse.

Ny avtale med Trento Treningssenter

Styret fremforhandlet sammen med Generallunden Boligsameie en ny og gunstig avtale for beboerne av våre sameier. Ved å opplyse at man bor her får man en ikke ubetydelig rabatt.

Det er to typer medlemskap:

1. «All inklusive» kr 499 pr mnd – gir tilgang til studio og alle gruppetimer.
2. «Generallunden boligsameie – basis» kr 399 pr mnd – kun studio.

Brannvarslingsanlegg

Etter å ha fått foretatt en Brannteknisk tilstandsanalyse ble det besluttet at vi skulle prioritere å montere brannvarslingsanlegg i garasjene samt oppgangene. Vi innhentet tre tilbud på dette. Ved mottagelsen av disse så vi at det var som å sammenligne pærer med epler. Vi engasjerte derfor Fremst AS til å være vår konsulent i denne saken. Saken er derfor utsatt til 2024.

Pga manglende tegninger må det i 2024 gjøres en jobb med å digitalisere det vi har av tegninger. Dette er en omfattende jobb. Den vil bli igangsatt i februar 2024.

Radonmåling

Det ble utdelt sporfilmer for å få gjennomført radonmålinger til de leilighetene som lå på bakkenivå eller som ønsket det. Det ble utdelt sporfilmer til 37 leiligheter. Målingene ble foretatt i tidsrommet 15/10-2023 til 22/1-2024.

Sporfilmene vil bli sendt inn og sameiet mottar en rapport i 2024.

Sykkelaksjon

Det ble gjennomført en sykkelaksjon i 2023. Ca 20 eierløse sykler ble samlet inn og donert til Kirkens Bymisjon.

Ny tradisjon innført

Sameiet innførte en ny tradisjon med julegrantenning. Dette ble godt mottatt og vil bli videreført.

HMS arbeidet

Styret har intensivert HMS arbeidet. Martin Flottorp Paus har vært ansvarlig for Hms arbeidet i sameiet sammen med vaktmesteren. Styret hadde en omfattende gjennomgang, nye dokumenter ble opprettet og vaktmesteren ble varslet om hva som måtte utbedres. Det omfattende Hms arbeidet kommer til å fortsette i 2024 og man har nå utarbeidet faste rutiner for dette.

Prosjektet med innendørs gjesteparkeringsplasser

Det ble igangsatt et prosjekt i 2023 med å kartlegge hvor mange innendørs gjesteparkeringsplasser sameiet hadde. Det var et ønske om å kunne omdisponere



bruken av noen av disse til andre formål. Noen flere sykkel og MC parkeringsplasser ble etablert. Noen flere utleieplasser ble etablert.

Ansettelse av ny vaktmester

Saheed Hossein tiltrådte 1/1-2023. Det har vi vært meget tilfreds med. Styret samarbeider svært godt med ham og han er dessuten en meget viktig ressurs for beboerne.

Lekeplassene

Samtlige rundstokker ble skiftet og det samme gjaldt all sanden i sandkassene.

Ved tilsyn av lekeplassene ble det oppdaget en del mangler som må utbedres. Dette førte bla til at leketårnet ved nr 1-7 ble stengt i en periode fordi manglene var alvorlige. Disse ble straks utbedret og leketårnet åpnet igjen kort tid etter. De mindre alvorlige manglene vil bli utbedret våren 2024

Bygningsmessige tilsyn

Styret har fått gjennomført følgende tilsyn:

1. Tilsyn av det Branntekniske v KS Brannsikring
2. Brannteknisk Tilstandsanalyse
3. Tilsyn av Smart Elektro
4. Tilsyn av Came – garasjeporter
5. Tilsyn av Schindler – heiser
6. Tilsyn av tak
7. Tilsyn av 8 ventilasjonskanaler

Når det gjelder tilsynet av taket – var det ingen ting å bemerke.

Når det gjelder manglene som ble påpekt av Smart Elektro, Came og Schindler ble disse rettet opp i 2023.

Det ble gitt mulighet til dem som opplevde problemer med ventilasjonen å få tilsyn av ventilasjonsanlegget sitt. Det var 8 leiligheter som meldte om slikt behov. I 7 av disse leilighetene skyldtes problemene med ventilasjonen at luftelukene var sperret. Kun i en av leilighetene var det et reelt problem med ventilasjonen.

Hagegruppens rapport 2023

Styret bevilger hvert år et beløp for utbedring av sameiets uteareal. I 2023 var dette kr 400.000 noe som innebar en betydelig økning fra tidligere år. Dette har gitt synlige resultater, se punktet under for beskrivelse av hva som ble gjort.

I tillegg bevilges det hvert år kr 1000 til hver oppgang for beplantning til felles glede for beboerne.

Hagegruppen har fått noen flere frivillige sameiere.

I hovedsak utfører de vedlikehold av grøntområdet vårt, utover det vaktmesteren gjør. De forsøker å fordele arbeidet slik at alle områder blir ivaretatt. Oppgavene har omfattet beskjæring og klipping av busker, lusing og rydding i bed og andre områder og såing av gress.



En lørdag i oktober utførte de en litt større dugnadsgjeng, m/mange av beboerne fra området, en omfattende klipping og rydding av busker i skråningen ovenfor Å62-66. Det ble servert kaffe og kjeks. De ser an til våren for å vurdere om det er behov for noe nyplanting i dette området.

I samarbeid med Gartnerhagen AS ble siste del av en 3-årsplanen gjennomført, dvs nye busker og murkant nederst i gangvei fra Å7 til Å25.

Det vil i fremtiden bli slått hardt ned på aktivitet som forringer det flotte utearealet vårt, for eksempel ved kjøring på grøntområder eller som et resultat av oppussing.

Hagegruppens plan til videre oppgradering i 2024 omfatter:

Hagegruppens forslag til videre oppgradering i 2024 omfatter nye busker mellom oppgangene Å23-25, samt beskjæring av trær (svenske Asal og bjørk) i området.

Erstatning av hasselbuskene i trekanten nedenfor parkeringsplass til Å1 (med lavt voksende fargerike busker), og eventuell oppgradering av andre områder må vente til 2025. Vi ser frem til godt og hyggelig samarbeid med vaktmesteren i 2024.

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 ble gjort av vaktmesteren våren 2022. Ved å holde underskogen nede 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.

Det ble avholdt flere møter med sameiet Øvre Ullern Terrasse 5 da de ønsket å felle/toppe et stort antall trær i Trollskogen. Styret godtok ikke dette i første omgang. Etter noe møtevirkosomhet stilte styret som krav at Ekorn Trepleie skulle benyttes, og at man kun skulle foreta en kronereduksjon på de største trærne. Ingen trær ble felt. Kostnadene til dette ble båret i sin helhet av sameiet Øvre Ullern Terrasse 5. Sameiet Øvre Ullern Terrasse 5 ble meget fornøyd og styret er trygge på at arbeidet ble utført på en fagmessig måte.

Dugnad

Den vanlige vår-dugnaden ble igjen avholdt med rekordstort oppmøte! Vaktmesteren satte ut redskaper og sekker som ble benyttet. Det ble raket løv, luket og ryddet på store deler av området vårt. Det hele ble avsluttet med vafler og kaffe til deltakerne. Beboerne fikk også mulighet til å hilse på vår nye vaktmester.

Komkosthaug etablert

Ny komposthaug er etablert bak nr 27. Andre steder skal **ikke** benyttes til dumping av hageavfall.



Strømprosjekt

Strømmen har til tider i 2023 også vært høy. I januar 2022 ble det fra myndighetens side vedtatt en forskrift om at også boligsameier skulle nye godt av den offentlige strømstøtten. Dette har vi fått i hele 2023.

Styret satt i gang flere tiltak for å spare på strømmen. Vi monterte såkalte maksvoktere ved forsøksvis målepunktet i nr. 62. Dette styrte 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 ift. for å finne ut om dette lønner seg. Smart Elektro antok at man ville tjene inn investeringen på 1,5 – 2 år. Da vi endelig mottok rapporten fra maksvokteren, gikk vinningen opp i spinningen. Det vil derfor ikke bli montert flere maksvoktere.

Andre tiltak som varmepumpe, utskifting av vinduer og endring av ytre fasade er søknadspliktig i henhold til sameiets regelverk.

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.

Miljøstasjon / Avfallscontainer / Farlig avfall- Se egne saker i innkallingen

Styret vedtok at man kun skulle ha container annenhver måned. Dette ble fulgt opp.

Fordi systemet blir misbrukt er nå avfallsplassen stengt i de periodene containeren ikke er der.

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

Styret inngikk en ny og bedre rammeavtale med Løvås på tømning av containerne.

Nytt i 2023 var at man i en viss periode også hadde container for farlig avfall i sameiet. Det foreligger nå et forslag fra en beboer om at ordningen skal avvikles i sin helhet.

Søppelcontainere i søppelhusene

Det har til tider vært mye uvettig kast av søppel på gulvet i søppelhusene, samt at papp ikke slås sammen.

Styret vil derfor sett opp oppslag om dette i søppelhusene.

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



Sykkelverksted

Sykkelverkstedet under nr. 60 er fortsatt tilgjengelig, men har vært svært lite brukt. Koden til låsen fås ved henvendelse til styret.

Sykkel bodene / Sykkelparkering / Motorsykkelparkering

Vaktmesteren har i en del boder der det er trangt hengt opp bjelker i taket man kan henge sykler i. De som så minst brukte ut, ble hengt opp.

Det ble også etablert flere sykkel- og motorsykkelparkeringsplasser i garasjene. Dette arbeidet vil fortsette.

Sikring mot innbrudd

Etter at man i 2021 og 2022 gjennomførte en del tiltak for å sikre garasjene mot innbrudd, har antall innbrudd gått betydelig ned. I 2023 ble det kun meldt om ett innbrudd.

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 utført en ny innsigelse til disse planene. Beboerne i nr. 68 var hele tiden orientert om styrets innsigelser, og bidro med nyttige innspill.

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 seks 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 2 balkongdører og 4 vinduer på sameiets regning i 2023. Det er ikke planlagt noen generell utskifting av vinduer og terrassedører i sameiet, da de generelt sett er i god stand.

Vaktmesteren utfører løpende vedlikehold etter hvert som han blir gjort oppmerksom på mangler av styreleder.

Åpnet opp for dyrking i pallekarmer

Som et ledd i det grønne skiftet åpnet vi opp et område for dyrking av blomster/grønnsaker i pallekarmer. Det var til dels stor interesse for det, men i praksis var det ikke så mange som benyttet seg av tilbudet. Sameiet står for jord og duk. Den enkelte måtte selv kjøpe pallekarmen, men fikk kostnaden refundert av sameiet. Prosjektet fortsetter i 2024.



Daglig drift

Styreleder og vaktmesteren har ukentlige møter, samt daglig kontakt.

Mail til ullernskogen@styrerommet.no blir besvart fortløpende.

Mellom styremøtene er det utstrakt elektronisk kontakt mellom styremedlemmene.

Planer for 2024

- Slutføre arbeidet med ny infrastruktur/software for elbil ladeanlegget
- Slutføre arbeidet med inngåelse av ny TV / Internett avtale
- Montere brannvarslingsanlegg i garasjer og oppganger
- Fortsette oppryddingen i Ramme og Serviceavtaler
- Videreføre HMS arbeidet
- Utbedre mangler påpekt ved tilsynet av lekeplassene i 2023 – våren 2024
- Avholde årlig tilsyn med lekeplassene
- Avholde årlig tilsyn av takene
- Avholde årlig EI tilsyn
- Gjennomføre rengjøring av garasjene
- Fortsette oppgradering av uteområdene
- Fortsette «prosjekt pallekarm» i 2024
- Fortsette å bevilge kr 1000 pr oppgang til blomster
- Foreslå tiltak ifbm «grønne skiftet» som kommer beboerne til gode
- Fortsette minisamarbeid på styreleder nivå med Ullernparken og Generallunden Boligsameie
- Fortsette å ha daglig kontakt med beboere på e-post og telefon
- Fortsette utskifting av nødvendige vinduer og dører
- Sette ut to ny fartsdumper mellom nr 15 og 21 så fort snøen går
- Vurdere innkjøp / leasing Wille hjullaster
- Avholde vår dugnad
- Avholde julegrantenning første søndag i advent



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene ble lavere enn budsjettert fordi man hadde budsjettert for høyt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 3 476 252,-

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

Sameiet har planlagt to større vedlikeholdsoppgaver med oppstart i 2024, nemlig montering av Brannvarslingsanlegg og ny infrastruktur til EI-bil ladere. Det er derfor satt av 1 mill til dette i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullemaskogen Boligsameie.

Lån

Ullemaskogen Boligsameie har ingen lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

Ellers 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 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for 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:

Pennco Dokumentnrøkket: LNV77-4VB0E-0VEVY-DKDUJ-U1BP-EXV4Q



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, 29. februar 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: LNV77-4VB0E-0VEVY-DKDUE-IU1BP-EXV4Q



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 943 942	8 932 192	8 946 000	8 977 000
Ladeinntekter EL-bil		140 489	62 417	60 000	160 000
Andre inntekter	3	5 250	42 925	40 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 089 681	9 037 534	9 046 000	9 147 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-989 775	-783 879	-753 000	-883 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-400 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-11 850	-11 575	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-275 958	-277 358	-286 000	-306 000
Konsulenthonorar	7	-49 598	-5 210	-50 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 397 202	-2 035 704	-2 261 000	-3 096 000
Forsikringer		-569 832	-515 476	-567 000	-630 000
Kommunale avgifter	9	-1 293 433	-1 104 486	-1 383 000	-1 534 000
Energi/fyring		-668 626	-814 469	-1 000 000	-850 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-1 029 579	-847 573	-877 000	-1 110 000
Andre driftskostnader	10	-770 358	-818 814	-733 000	-739 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 356 211	-7 514 544	-8 322 000	-9 500 000
DRIFTSRESULTAT		1 733 470	1 522 990	724 000	-353 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	101 021	69 104	0	60 000
Finanskostnader		0	-92 805	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		101 021	-23 701	0	60 000
ÅRSRESULTAT		1 834 491	1 499 289	724 000	-293 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 834 491	1 499 289		

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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	12	708 335	708 335
Andre varige driftsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		708 337	708 337
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 863	25 241
Kundefordringer		0	10 752
Forskuddsbetalte kostnader		86 898	245 390
Andre kortsiktige fordringer	14	21 936	0
Driftskonto OBOS-banken		3 328 599	1 711 475
Driftskonto OBOS-banken II		15 823	16 186
Skattetrekkkonto OBOS-banken		29 007	42 335
Sparekonto OBOS-banken		1 016 621	989 860
SUM OMLØPSMIDLER		4 500 748	3 041 240
SUM EIENDELER		5 209 085	3 749 577
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 184 589	2 350 098
SUM EGENKAPITAL		4 184 589	2 350 098
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		563 521	534 097
Leverandørgjeld		326 864	718 429
Skyldige offentlige avgifter	15	57 976	72 476
Annen kortsiktig gjeld	16	76 134	74 477
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 024 496	1 399 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 209 085	3 749 577
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024
Styret i Ullemaskogen Boligsameie



Marianne Lund Steen

Espen Halvorsen

Tor Eriksen

Martin Paus

Bente Irene Lyseng

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 645 592
Fellesutg.u/and.undersk.ford.	172 200
Garasjeleie	104 650
Ekstra kjellerbod	32 400
Leie garasje	2 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 957 042

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-13 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 943 942

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	5 250
SUM ANDRE INNETEKTER	5 250

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-634 289
Overtid	-72 647
Påløpte feriepenger	-86 631
Fri bil, tlf etc.	-5 746
Fri bolig	-117 700
Naturalytelser speilkonto	122 824
Arbeidsgiveravgift	-173 788
Pensjonskostnader innskudd	-15 025
Arbeidsklær	-6 772

SUM PERSONALKOSTNADER **-989 775**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt XX årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjons-

ordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

ELLER:

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 330, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 850.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 188
Oslo Kommune, Plan og bygningsetaten	-21 660

SUM KONSULENTHONORAR **-49 598**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-356 975
Drift/vedlikehold VVS	-133 681
Drift/vedlikehold elektro	-86 014
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-374 881
Drift/vedlikehold heisanlegg	-172 874
Drift/vedlikehold brannsikring	-122 975
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-101 425
Egenandel	
forsikring	-10 000



Kostnader dugnader	-2 377
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 397 202

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-830 204
Feieavgift	-20 910
Renovasjonsavgift	-442 319
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 293 433

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 231
Container	-127 705
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 375
Diverse leiekostnader/leasing	-500
Verktøy og redskaper	-14 675
Telefon-/kontormaskiner	-8 505
Driftsmateriell	-18 113
Lyspærer og sikringer	-493
Renhold ved firmaer	-378 269
Andre fremmede tjenester	-19 180
Kontor- og datarekvisita	-29 228
Trykksaker	-6 022
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 330
Andre kontorkostnader	-2 551
Telefon/bredbånd	-8 833
Telefon, annet	-1 485
Drivstoff biler, maskiner osv.	-21 758
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-86 401
Bilgodtgjørelse	-2 223
Reisekostnader	-1 723
Gaver	-3 500
Bank- og kortgebyr	-3 516
Velferdskostnader	-8 743
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-770 358

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 527
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 761
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 714
Kundeutbytte fra Gjensidige	55 846
Andre renteinntekter	2 173
SUM FINANSINTEKTER	101 021

NOTE: 12**LEILIGHETER**

Leiligheter	708 335
-------------	---------



SUM LEILIGHETER **708 335**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 120

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Gressklipper**

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

Traktor

Tilgang 1998	1	1
--------------	---	---

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **0**

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Innbetalt fra Frende Forsikring	21 936
---------------------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **21 936**

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-29 007
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 969
----------------------------	---------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-57 976**

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-75 875
-------------	---------

Fakturagebyr	-49
--------------	-----

Gebyrer	-210
---------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-76 134**

NOTE: 17**HEISFOND**

Heisfond 01.01	346 973
----------------	---------

Inntekter	172 200
-----------	---------

Utgifter	-172 874
----------	----------

SUM HEISFOND 31.12 **346 299**



Annen informasjon om sameiet

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Foretatt Radon måling	
2023	Utbedret lekeplassene	
2023	Tilsyn av ventilasjonsanlegget	
2023	Reparasjon av varmeveksel i nr 62	
2022	Installert maksvokter i nr 62	
2022	Skiftet 3 varmtvannsberedere i nr 68	
2022	Skiftet hovedtavler for strøm nr27/68	
2022	Betongrehabilitering	-Betongrehabilitering av 4 stk gangbroer nr 58-64 - Betongrehabilitering garasjenedkjørsel til nr 58-64 - Betongrehabilitering kulverten under nr 19-21
2021 - 2021	Skiftet hovedstrømtavle i nr 15	
2021 - 2021	Rehabilitering boder i nr 11	
2021 - 2021	Utbedringer uteområder	Legging av ferdigplen mellom nr 19 og 21. Oppgradering av uteområdene
2021 - 2021	Piperehabilitering	Rehabilitering av 22 pipeløp
2020 - 2020	Rehab. varmtvannanlegg og varmpumpe	Varmtvannsanlegget i Å60 er rehabilitering og det er montert varmpumpe.
2020 - 2020	Rehabilitering kulverten	Mellom Å19 og Å 21. Ny membran lagt.
2019 - 2019	Malt gjerder og lagt skiferfliser	Tregjerdene er malt. Skiferfliser lagt i inngangspartiene i Å 1, 3, 5, 7, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 og 27. Vaktmesteren utført arbeidet.
2019 - 2019	Varmekabler gangsti	Lagt varmekabler i gangstiene Å 7 til Å 21 og i gangstien fra garasjedør i Å 66 til forkant av Å 68.



2018 - 2018	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.
2017 - 2017	Rehab. langvegger, terrasser/balkonger	Å 1, 3, 58, 60, 62, 64, 66 og 68. Seksjonseierne dekker selv sine kostnader til flis.
2016 - 2016	Oppgradering søppelboder	Bodene er malt innvendig og det er montert lys med bevegelsessensor.
2016 - 2016	Underfordelingsskap ladestasjoner	Installer underfordelingsskap for strøm til ladestasjoner i garasjene.
2015 - 2015	Skiftet LED-belysninger	I garasjer og på lysstolper og utelys, samt i søppel og sykkelboder.
2014 - 2014	Installert vannmålere	
2013 - 2013	Betongrehabilitering av garajeanelleggene	
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 varmepumpe, 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	Omlagging av alle tak (PVC duk med stein)
201 - 2017	Søppel-/sykkelbodene malt uvendig	Arbeidet utført av vaktmesteren med hjelpere.



ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE: ÅRSMØTE (digitalt) 3.04.-10.04.2024

Orienteringsmøte 03.04.2024

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET

Styret har i perioden 2023 - 2024 bestått av:

Styreleder:	Mariann Lund Steen (Åsstubben 60)	ikke på valg
Styremedlemmer:	Espen Halvorsen (Å 58)	på valg
	Martin Flottorp Paus (Å19)	på valg
	Tor Eriksen (Å7)	på valg
	Bente Irene Lyseng (Å11)	ikke på valg
Varamedlemmer:	Tollef Bredal (Å66)	ikke på valg
	Lisbeth Lindberg (Å64)	ikke på valg

Valgkomiteen prøver ved valg av styremedlemmer å få til en rimelig alders- og kjønnsfordeling 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 styreleder Marianne Lund Steen ikke på valg.

Tre av de faste styremedlemmene, Espen Halvorsen, Martin F Paus og Tor Eriksen er på valg og alle tre har sagt seg villige til å fortsette.

Valgkomiteen har forstått og erfart at det nåværende styret fungerer bra og har kommet frem til følgende forslag for årsmøtet i 2024:

Styreleder:	Marianne Lund Steen (Å60)	fortsetter	2024-2025
Styremedlemmer:	Espen Halvorsen (Å58)	velges for	2024-2026
	Martin Flottorp Paus (Å19)	velges for	2024-2026
	Tor Eriksen (Å7)	velges for	2024-2026
	Bente Irene Lyseng (Å11)	fortsetter	2024-2025
Varamedlemmer:	Tollef Bredal (Å66)	fortsetter	2024-2025
	Lisbeth Lindberg (Å64)	fortsetter	2024-2025

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

Styrehonorar:

Valgkomiteen har undersøkt styrehonorarene for noen sammenlignbare sameier, hva som er praksis i mange av sameiene som Obos bestyrer, vurdert styrets arbeidsbelastning og er godt fornøyd med styrets arbeid. Vi foreslår en økning til NOK 400.000 for perioden 2023 – 2024.

Åsstubben 20. februar 2024

Jan Enderud (sign.)

Sven Skrivervik (sign.)

Linda Noor Sahnoun (sign.)



Ordning med container.

Boligsameiets regnskap for 2022 viser at ordningen med månedlig tilgang til container kostet 120.000 kroner. Nå har Styret besluttet at containeren vil være tilgjengelig annenhver måned. Med prisstigning er det grunn til å tro at den årlige kostnaden vil ligge på 70-80.000 kroner.

Min vurdering av dette tilbudet er at det har en betydelig kostnad og at det er tilnærmet unødvendig. Dessuten har det ifølge Styret vært et omfattende misbruk av ordningen samt at andre enn beboere i sameiet har benyttet containeren, og dette har bidratt til unødvendig ekstraarbeid for vaktmesteren.

Nå er det vel ingen i vårt boligsameie som har en presis oversikt over hvem av beboerne som i dag benytter ordningen med container. Jeg er imidlertid overbevist om at «nesten alle» har bil (eller tilgang på bil).

Vårt boligområde har en meget kort vei til Smestad gjenbruksstasjon, og der kan man stå innendørs og levere gjenstandene til riktig container. Dette gjelder også alle varianter av malingsprodukter og elektriske produkter. På gjenbruksstasjonen har hver person 20 gratis leveringer pr år.

Og så kan man kanskje ha en enkel løsning for innsamling av batterier og lyspærer i forbindelse med den årlige dugnaden (hvis det er ønskelig).

Dersom dette forslaget blir vedtatt må pkt. 5 Avfallshåndtering i Beboerreglene oppdateres.

For ordens skyld presiserer jeg at forslaget ikke omfatter glasscontaineren.

Med bakgrunn i ovennevnte tillater jeg meg å foreslå følgende:

Ordningen med container og øvrige ordninger innenfor det låsbare gjerdet avvikles i sin helhet.

Oslo, 3. februar 2024

Magne Morken, Å62.



ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE: ÅRSMØTE (digitalt) 3.04.-10.04.2024 Orienteringsmøte 03.04.2024

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET

Styret har i perioden 2023 - 2024 bestått av:

Styreleder:	Mariann Lund Steen (Åsstubben 60)	ikke på valg
Styremedlemmer:	Espen Halvorsen (Å 58)	på valg
	Martin Flottorp Paus (Å19)	på valg
	Tor Eriksen (Å7)	på valg
	Bente Irene Lyseng (Å11)	ikke på valg
Varamedlemmer:	Tollef Bredal (Å66)	ikke på valg
	Lisbeth Lindberg (Å64)	ikke på valg

Valgkomiteen prøver ved valg av styremedlemmer å få til en rimelig alders- og kjønnsfordeling 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 styreleder Marianne Lund Steen ikke på valg.
Tre av de faste styremedlemmene, Espen Halvorsen, Martin F Paus og Tor Eriksen er på valg og alle tre har sagt seg villige til å fortsette.

Valgkomiteen har forstått og erfart at det nåværende styret fungerer bra og har kommet frem til følgende forslag for årsmøtet i 2024:

Styreleder:	Marianne Lund Steen (Å60)	fortsetter	2024-2025
Styremedlemmer:	Espen Halvorsen (Å58)	velges for	2024-2026
	Martin Flottorp Paus (Å19)	velges for	2024-2026
	Tor Eriksen (Å7)	velges for	2024-2026
	Bente Irene Lyseng (Å11)	fortsetter	2024-2025
Varamedlemmer:	Tollef Bredal (Å66)	fortsetter	2024-2025
	Lisbeth Lindberg (Å64)	fortsetter	2024-2025

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

Styreonorar:

Valgkomiteen har undersøkt styreonorarene for noen sammenlignbare sameier, hva som er praksis i mange av sameiene som Obos bestyrer, vurdert styrets arbeidsbelastning og er godt fornøyd med styrets arbeid. Vi foreslår en økning til NOK 400.000 for perioden 2023 – 2024.

Åsstubben 20. februar 2024

Jan Enderud (sign.)

Sven Skrivervik (sign.)

Linda Noor Sahnoun (sign.)



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 3.04.24 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 10.04.24

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 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Marianne Lund Steen leder møtet</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Narinder Midha og Arne Harstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

40 av 44

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets godtgjørelse settes til kr 400.000
 Styrets godtgjørelse fortsetter å være kr 300.000

Sak 6 Styret har foreslått endring av Vedtektenes § 3, 5. avsnitt - felleskostnader forfaller månedlig

Vedtektenes §3, 5. avsnitt endres til: Styret fastsetter et a konto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

- For
 Mot

Sak 7 Styret har foreslått endring av Vedtektenes § 2, 9 avsnitt og Beboerreglens pkt 7- varmpumper/varmeveksel osv

I vedtektenes §2, 9 avsnitt, siste setning tas "installasjon av varmeveklser e. lign" ut. Man får et nytt avsnitt nr 10 som skal lyde: "Det er ikke tillatt å montere varmpumper/ aircondition / varmeveklser ol i vårt sameie." I Beboerreglens pkt 7,1.avsnitt siste setning tas ordet "varmeveksler" ut. Pkt 7 siste avsnitt går ut slik det lyder pr i dag og erstattes med teksten: ".Det er ikke tillatt å montere varmpumper/ aircondition / varmeveklser ol i vårt sameie."

- For
 Mot

Sak 8 Styret har foreslått endring av Vedtektenes § 14, 3. avsnitt

§ 14, 3. avsnitt nytt fjerde strekpunkt skal lyde: - ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning i vårt sameie, jfr eierseksjonslovens § 49, bokstav g."

- For
 Mot



Sak 9 Inger Lise Etholms Forslag til årsmøtet om å pålegge styret å presiere ordlyden i vedtektenes §2, 10 ledd. avsnitt.

Vedtektenes §2, 10 ledd endres i samsvar med Inger Lise Etholms forslag over.

For

Mot

Sak 10 Magne Morkens forslag til årsmøtet om å avskaffe ordningen med container for beboerne.

Ordningen med container og øvrige ordninger innenfor det låsbare gjerdet avvikles i sin helhet.

For

Mot

Sak 11 Forslag fra Nils Vogt om å gjeninnføre ordningen med container hver måned.

Ullernskogen Boligsameie fortsetter med ordningen med utplassering og henting av en container en gang i måneden.

For

Mot

Sak 12 Forslag fra en del beboere i nr 64 om fysiske årsmøter i tre år fremover

De neste tre årsmøtene i Ullernskogen boligsameie gjennomføres som ikke-digitale arrangementer. All gjennomgang, presentasjon, spørsmål/svar samt avstemminger skal skje på årsmøtet. Etter tre år evalueres ordningen av styret og sameierne for å finne en best mulig gjennomføringsform for fremtidige årsmøter. "

For

Mot

Sak 13 Forslag fra Jon Andreas Arild vedrørende automatiske døråpnere

"Styret får i oppgave å utrede hva det vil koste å få installert elektriske døråpnere på dørene fra mellomgangen og ut i garasjen, samt på dørene fra mellomgangen og til trappegang. Videre skal styret utrede hva det vil koste å få installert elektriske døråpnere på dørene fra trappegang, mellomgang og ut i garasjen.

For

Mot



Sak 14 Ny TV og internett leverandør

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styret inngår en fem års fiber avtale med Telenor om leveranse av bredbånd og en TV pakke som er tilnærmet lik det vi har i dag.
- Styret inngår en fem års fiber avtale med Telia om leveranse av kun bredbånd.

Sak 15 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Espen Halvorsen
- Martin Flottorp Paus
- Tor Eriksen

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- Jan Enderud
- Kristian Tunaal



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.