



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 073 709  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ULLERNVEIEN 22  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

### 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: Tove Bjørnstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2015

### Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

*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, 05.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		644 856	603 744
<b>Sum inntekter</b>		<b>644 856</b>	<b>603 744</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		26 745	31 286
Annen driftskostnad		886 027	556 044
<b>Sum kostnader</b>		<b>912 772</b>	<b>587 330</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-267 916</b>	<b>16 414</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 047	13 230
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 047</b>	<b>13 230</b>
Annen rentekostnad		148	148
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>148</b>	<b>148</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 899</b>	<b>13 230</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-260 017</b>	<b>29 644</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-260 017</b>	<b>29 644</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-260 017</b>	<b>29 644</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-260 017</b>	<b>29 496</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-260 017	29 644
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-260 017</b>	<b>29 644</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		40 396	40 396
Andre fordringer		20 099	27 651
Sum fordringer		60 495	27 651
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		327 170	640 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		327 170	640 000
Sum omløpsmidler		387 665	667 651
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>387 665</b>	<b>667 651</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		271 125	531 142
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>271 125</b>	<b>531 142</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>271 125</b>	<b>531 142</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		43 753	52 398
Skyldige offentlige avgifter		3 923	6 365
Annen kortsiktig gjeld		68 864	77 746
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 540</b>	<b>136 509</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>116 540</b>	<b>136 509</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>387 665</b>	<b>667 651</b>



**INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE I BOLIGSAMEIET**  
**ULLERNVEIEN 22 ONSDAG 22. APRIL 2015 KL. 19.00 I FELLESROMMET**

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1 KONSTITUERING**
  - A Valg av møteleder
  - B. Opptak av navnefortegnelse
  - C. Valg av referent
  - D. Valg av en person til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
  - E. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
  - F. Godkjenning av dagsorden
  
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2014**
  
- 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014**
  
- 4. BUDSJETT 2015**
  
- 5. HANDLINGSPLAN FOR VEDLIKEHOLD**
  
- 6. FORSLAG OM PÅSKJØNNING TIL LIV ECKHOFF**
  
- 7. VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A. Valg av leder for 1 år
  - B. Valg av 1 styremedlem for 1 år
  - C. Valg av 1 styremedlem - ikke på valg
  - D. Valg av 1 varamedlem for 2 år
  - E. Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 2 år.
  - F. Valg av revisor for 1 år.

Oslo, 1. april 2015  
Styret i Boligsameiet Ullernveien 22

I sameiermøtet har seksjonseier stemmerett med én stemme for hver seksjon.  
Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig.

Navneseddel leveres i utfylt stand ved inngangen.



## ÅRSBERETNING FOR 2014

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har boligsameiets tillitsvalgte vært :

#### Styret:

Styrets leder: Anders Ludvigsen  
Styremedlemmer: Trond Røsland  
Liv G. Eckhoff  
Varamedlem: Christian Wintermark

#### Valgkomité:

Elisabeth Eklund  
Inger Kraft-Johanssen

### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførsel har vært utført av SK Eiendom A/S, Postboks 2646 Solli, 0203 Oslo. E-post: [post@skeiendom.no](mailto:post@skeiendom.no) . Telf: 23 27 11 33, faks 22 54 66 45.

Revisjon: Elisabeth Frang.

### GENERELE OPPLYSNINGER OM BOLIGSAMEIET

Vårt boligsameie er registrert i enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988 073 709.

Boligsameiets forretningsadresse er : Boligsameiet Ullemveien 22  
Ullemveien 22  
0280 Oslo.

Eiendommen har gnr. 28, bnr, 16 i Oslo kommune og er på 4798.1 m<sup>2</sup>. Den består av 18 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon.

Boligsameiet reguleres av Lov om eierseksjonssameier av 23. mai 1997. Lov nr. 31.(Esl.).

Styrets oppgave er å ”*sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.*” (Esl. § 40).

Henvendelser til styret skal fortrinnsvis skje skriftlig til styrets postkasse..

Boligsameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. (Regnskapsloven §3-3).

Styret er ikke kjent med at sameiet forurensar det ytre miljø i vesentlig grad.



#### **VAKTMESTERTJENESTER.**

Sameier Hans Kraft-Johanssen har utført vaktmestertjenester i 2014. Plenklipping har vært utført av firma Oslo Hageservice.

#### **SNØRYDDINGSTJENESTE**

Snøryddningstjenesten har vært foretatt av Vaktmestekompaniet A/S.

#### **KABEL-TV**

Viken Fibernet AS er leverandør av kabel-TV-tjenester til boligsameiet. Kundesenterets servicetelefon er 02414 og er betjent mandag - fredag kl. 0800-2300 og lørdag - søndag kl. 1100-1900. Feilmelding og support kan også meldes Viken Fibernetts side: <http://www.vikenfiber.no/Vikenkontaktskjema.aspx>.

På Viken Fibernetts hjemmeside [www.vikenfiber.no](http://www.vikenfiber.no) finnes det oversikt over produktinformasjon, nyheter, brukerveiledning og bestillingsmuligheter.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekslet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoplinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV-anlegget.

#### **TELEFONI/INTERNETT**

Viken Fibernet AS tilbyr både telefoni og internett.

#### **NØKLER OG DØRSKILT**

Nøkler og dørskilt bestilles gjennom styret.

#### **RENHOLD**

Denne tjeneste er utført av firma Trappevask Service AS. Styret har ikke mottatt klager fra sameiere.

#### **MATTESERVICE**

Styret arbeider med å oppklare forholdet til Matteservice A/S.

#### **KRAFTLEVERANSE TIL BOLIGSAMEIETS FELLESANLEGG**

Boligsameiet har strømvartale med LoS (Agder Energi AS).  
Nettjenesten leveres av Hafslund Nett AS.

**HMS** (Forskrift om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter).  
Boligsameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Anlegg og elektriske innretninger i seksjonene er den enkelte seksjonseiers ansvar.

#### **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden.

Det er installert nye seriekoblede røykvarslere i korridorene. Bygningene T1 og T2 er ikke sammenkoplet.



#### **VARMEPUMPER**

Etter forespørsel fra sameiere, har styret sendt ut retningslinjer for eventuell installasjon av varmpumper i seksjonene. Varmepumper må installeres i overensstemmelse med offentlige krav. De må ha styrets forhåndsgodkjenning og bare installeres slik at de ikke er synlige på bygningenes fasader.

#### **FORSIKRINGER**

Boligsameiets eiendommer er fullverdiforsikret.

Den enkelte seksjonseier må selv ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Vårt sameie har vært forsikret i NEMI Forsikring AS med avtale nr. 311051.

For skader som dekkes av selskapets bygningsforsikring har NEMI Forsikring AS en egenandel på kr. 15 000.

Forsikringsselskap ble skiftet i 2014 fra NEMI til IF Forsikring, polise Nr. SP 766 823.1.3. Forsikringen løper for 12 måneder av gangen. Neste hovedforfall er 16.07.2015.

Skifte av forsikringsselskap har ført til reduksjon i forsikringspremien.

#### **LIGNINGSOPPLYSNINGER**

Seksjonseier får tilsendt oppstilling over den enkelte seksjons andel av boligsameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten. [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

#### **HJEMMESIDE INTERNET**

Sameiets hjemmeside har adresse <http://home.vikenfiber.no/ullernveien22/index.htm>.

Et styremedlem, eller den styret utpeker, har ansvar for vedlikehold av siden.

I 2014 har styremedlem Trond Røsland hatt dette ansvaret.

#### **STYRETS BERETNING**

Styret har hatt 8 styremøter, 3 møter med Boligsameiet Holgerlystveien 23, 1 dugnad 1 julearrangement i perioden.

Vårt sameie er nå mer enn 30 år gammelt.. I de første årene da alt var nytt, var behovet for oppusning og vedlikehold begrenset. Etter hvert er likevel noen større utbedringer gjennomført: Hagen med plen og busker måtte nyetableres allerede i slutten av 1990 årene. Samtidig ble det utført dreneringsarbeid langs inngangsrampen. Det er foretatt reparasjoner i fundamentet under T2. Membranen på terrassene og i inngangspartiet er skiftet. Dette arbeidet ble avsluttet i 2010 og var et tungt løft både gjennomføringsmessig og økonomisk. Flere boder er etablert, delvis i garasjen som er fellesareal og delvis tilknyttet seksjoner gjennom bruksrett. Mindre løpende, utvendig vedlikeholdsarbeid har gjennom årene vært ivaretatt av innsatsvillige sameiere og innleid hjelp.

Det har i år vært nødvendig å ta et større løft for å opprettholde eiendommens standard og verdi. Oppgavene har vært gjennomført innenfor budsjettets ramme og vil bli videreført 2015 i henhold til virksomhetsplanen, som er vedlagt årsberetningen.



## **Sameierne**

Juleaften 2014 mistet vårt sameie sin lengstboende seksjonseier, idet Idar Levin gikk bort. Idar var i alle år et ytende og hyggelig medlem av vårt sameiefellesskap. De av oss som kjente ham, savner ham.

Inger og Arne Olsen i seksjon 18 har flyttet. På grunn av de særlige omstendighetene omkring denne seksjonen, har den stått tom det meste av året 2014. Det er heller ikke blitt betalt "husleie". Styret har fulgt saken nøye gjennom konkursboets advokat/mellommann. Ved årets utløp var saken ennå ikke sluttført, men pr. 01.04.2015 er vårt krav innfridd og seksjonen er solgt.

Vi ønsker Øyvind Asphjell og Line Sønju velkommen i sameiet.

## **Avtaler**

Styret har sagt opp avtalen med vår regnskapsfører SK Eiendom AS pr. 01.01.2015, da vi anser det ønskelig med en forretningsfører som kan gi oss bedre muligheter for å følge opp økonomien bl.a. via Internet. Styret har inngått ny avtale med OBOS Forvaltning A/S, Avdeling Sandvika. Avtalen trer i kraft 1. juli 2015. Den tidligere avtalen med SK Eiendom A/S har seks måneders oppsigelsestid.

Etter 32 år har det endelig lyktes å etablere en omforent forståelse av den uoppsigelige avtalen fra 1982 med Boligsameiet Holgerlystveien 23 (H23) om deres andel av vedlikeholds- og strømutfgiftene for bruk av vår adkomstvei til deres eiendom. H23 skal betale 20% av henholdsvis snømåking/sandstrøing og strømutfgiften til varmekabelen. Utestående krav, for tre år, er nå dekket. Innkreving skal i fremtiden skje pr. 1. juli hvert år for den foregående periode (=vinter). I den forbindelse er det innkjøpt og installert en ny og enklere strømmåler, slik at det blir lettere å lese av og fordele forbruksutfgiften.

Det er inngått avtale med firma Follo Tak og Vedlikehold om årlig inspeksjon og vedlikehold av tak og takgesimser på bygningene.

Sameiet har i 2014 hatt følgende eksterne avtaler, med:

- SK Eiendom, forretnings- og regnskapsfører
- IF Forsikring
- NEMI Forsikring AS
- Huseiernes Landsforbund
- LoS (AGDER Energi AS) – strøm
- Hafslund Nett AS – nettleie
- Viken Fibernet – TV og internett
- Vaktmesterkompaniet AS – snømåking og sandstrøing
- Trappevask Service A/S – korridor- og trapperengjøring
- Aktiv Montasje A/S – serviceavtale garasjeport
- Oslo Hageservice . gressklipping.
- Gårdsreform AS - garasjerengjøring



### **Vedlikehold**

- I 2014 er det foretatt oppustning av bygningens indre fellesareal, dvs at vegger og tak i korridorer og inngangsparti samt dører og håndlister er malt.
- Alt lysarmatur i korridorer og inngangsparti er skiftet ut og modernisert med ledpærer.
- Stolper utvendig i inngangspartiet er pusset for rust og malt.
- Gjerdet på gjesteparkeringsplassen som ble skiftet i 2013, er beiset 1. gang i 2014 og vil bli beiset 2. gang i 2015.
- Feil ved varmekabler i inngangspartiet ble reparert høsten 2014 og kablene har deretter funksjonert normalt.
- Vegg under vindu i seksjon 11 er revet og rensset for maurinvasjon.
- Yttervegg i seksjon 7 er reparert.
- Seksjonene 7 og 17 er reparert for råte i vinduslister.
- Gjerde mot nord utenfor seksjon 9 er beiset 2 ganger.

### **Trappeheis**

I 2014 ble det installert trappeheis i bygning T1 til bruk for nå avdøde Idar Levin. Heisen tilhører NAV og er nå fjernet til 3. og 4. etasje. Etter anmodning fra Liv Eckhoff blir heisen til 2. etasje stående inntil videre.

### **Dugnad**

Årets dugnad fant sted 7. mai 2014. 14 beboere deltok i det vårlige, utendørs opprydningsarbeidet. Etter innsatsen ble det servert pizza og drikke i hyggelig samvær.

### **Julefesten**

Julefesten 2014 ble holdt 14. januar 2015 i fellesrommet. 22 deltakere. Det ble servert taco fra Mads og Martin med tørt og flytende tilbehør, til alles tilfredshet.

### **REGNSKAP FOR BOLIGSAMEIET**

Regnskapet er satt opp for små foretak i henhold til Lov om årsregnskap m.m. (regnskapsloven av 17.07.1998 nr. 56, samt bokføringsloven av 01.12.2004.,).

### **BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014**

Etter styrets oppfatning gir boligsameiets resultatregnskap og balanse, samt de tilhørende noter et rettviseende bilde av boligsameiets utvikling drift og stilling.

Regnskapet viser et negativt resultat på kr. 260 017. Det negative resultatet skyldes hovedsakelig oppgradering av korridorene.. Ser man bort fra kostnaden til kortidoppgraderingen på kr. 385 898 har vi hatt et positivt driftsresultat på kr. 128 881.

Det vil i 2015 påløpe noen kostnader til takbelysning i inngangspartiet. Det var inkludert i budsjettet for 2014.



Boligsameiets egenkapital pr. 31.12.2014 var totalt kr. 271 125 hvorav vedlikeholdsfondet utgjorde kr. 135 224.

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

#### **INNTEKTER**

Driftsinntektene var i 2014 totalt på kr. 644 856. Heri er iberegnet et krav på andel av fellesutgiftene for seksjon 18 på kr. 40 395, som er innbetalt i mars 2015.

Boligsameiet Holgerlystveien 23, har innbetalt kr.8 905.- til dekning sin andel av veiutgiftene for tidsperioden 2011-2013, samt et mindre overskytende som avregnes mot vårt krav for 2014 (som forfaller pr. 01.07.2015).

#### **KOSTNADER**

Driftskostnadene i 2014 var kr 912 772. Dette er en reduksjon forhold til budsjettet på kr. 154 847. .Avviket skyldes dels noe lavere kostnader, dels lavere oppusningsutgifter enn budsjettet.

Sameiet er belastet med utgifter til matteleie. Styret er ikke kjent med at vi har hatt slik tjeneste i 2014. Forholdet undersøkes.

#### **Postene:**

Diverse kostnader, Drift og vedlikehold og Rehabilitering ligger vesentlig under budsjettet ramme.. Reduksjon av forsikringspremien skyldes skifte av forsikringselskap fra NEMI Forsikring til IF Forsikring AS.

For øvrig viser vi til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

#### **KOSTNADSUTVIKLINGEN FOR 2014.**

##### **Kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene ble kr. 85 013. Dette er noe lavere enn forrige år. Vann- og avløpsavgiften avviker noe fra år til år, da sameiet betaler etter målt forbruk.

##### **Renter på Boligsameiets innskudd**

Renter på driftskonto i DNB er p.t. 0.1 % på beløp inntil kr. 250.000 og 1,15 % på overskytende. Renter på sparekonto i BN Bank er 0,2 % på beløp inntil kr. 100.000. Når saldo overstiger 100.000 forentes hele beløpet med 1,65 %.

##### **Revisjonshonorar.**

Det utbetales ikke revisjonshonorar.

#### **BUDSJETT**

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2015.



Tallene for budsjett 2015 og regnskap 2014 er vist som egne kolonner i budsjettet. Oversikten gir et forventet resultat driftsresultat på pluss kr. 62 796 før finansielle inn og utbetalinger, og et forventet resultat på pluss kr. 67 796.

Oslo, 1. april 2015

**Styret i Boligsameiet Ullernveien 22**

Anders Ludvigsen

Liv G. Eckhoff

Trond Røsland

**BOLIGSAMEIET ULLERNVEIEN 22**

<b>RESULTATREGNSKAP</b>		<b>Res. 2014</b>	<b>Budsjett 2014</b>	<b>Res. 2013</b>
<b>Inntekter:</b>	<b>Note:</b>			
Fellesutgifter		633 934	633 931	603 744
Diverse inntekter	1	<u>10 922</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Sum Inntekter</b>		<b><u>644 856</u></b>	<b><u>633 931</u></b>	<b><u>603 744</u></b>
<b>Driftskostnader:</b>				
Lønnskostnader		23 440	20 000	27 420
Arbeidsgiveravgift		3 305	2 820	3 866
Strøm		102 576	110 000	94 648
Kommunale avgifter		85 013	90 000	85 739
Viken Fibernett		68 875	70 000	68 844
Renhold		38 228	40 000	37 860
Matteleie		8 879	6 000	0
Diverse kostnader	2	16 843	10 000	7 560
Drift- og vedlikeholdskostnader	3	75 261	150 000	149 980
Rehabilitering korridorer		385 898	450 000	
Forretningsførsel		34 799	34 799	33 984
Brøyting / strøing		12 490	12 500	12 220
Konsulent- og juridisk bistand		0	0	0
Forsikring	4	55 753	70 000	63 878
Bankomkostninger		<u>1 412</u>	<u>1 500</u>	<u>1 331</u>
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>912 772</u></b>	<b><u>1 067 619</u></b>	<b><u>587 330</u></b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b><u>-267 916</u></b>	<b><u>-433 688</u></b>	<b><u>16 414</u></b>
<b>Finansinntekter/utgifter:</b>				
Renteinntekter		8 047	5 000	13 230
Rentekostnader		<u>148</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Sum finansinntekter/utgifter</b>		<b><u>7 899</u></b>	<b><u>5 000</u></b>	<b><u>13 230</u></b>
<b>RESULTAT</b>		<b><u>-260 017</u></b>	<b><u>-428 688</u></b>	<b><u>29 644</u></b>
<b>Disponering:</b>				
Overført fra vedlikeholdsfond		-200 000		
Overført fra egenkapital		<u>-60 017</u>		
<b>Sum disponert</b>		<b><u>-260 017</u></b>		

**BOLIGSAMEIET ULLERNVEIEN 22**

<b>BALANSE PR. 31. DESEMBER</b>		<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b><u>Eiendeler:</u></b>	<b><u>Note:</u></b>		
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utstående fellesutgifter		40 396	0
Andre fordringer	5	10 988	0
Forskuddsbetalte kostnader		9 111	27 651
<b>Sum fordringer</b>		<b>60 495</b>	<b>27 651</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Bankinnskudd		327 170	640 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>327 170</b>	<b>640 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>387 665</b>	<b>667 651</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>387 665</b>	<b>667 651</b>
<b><u>Egenkapital og gjeld:</u></b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Vedlikeholdsfond		135 224	335 224
Annen egenkapital	6	135 901	195 918
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>271 125</b>	<b>531 142</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>271 125</b>	<b>531 142</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kreditorer/Leverandørgjeld	7	43 753	52 398
Skyldig forskuddstrekk		2 550	4 420
Skyldig arbeidsgiveravgift		1 373	1 945
Forskuddsbetalte fellesutgifter		68 864	77 746
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 540</b>	<b>136 509</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>116 540</b>	<b>136 509</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>387 665</b>	<b>667 651</b>

Oslo, 23.2.2015

Anders Ludvigsen  
StyrelederLiv G. Eckhoff  
StyremedlemTrond Røsland  
Styremedlem



**BOLIGSAMEIET ULLERNVEIEN 22**

**NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2014**

**Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:**

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember.

**Driftsinntekter**

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hvert kvartal.

**Fordringer**

Fordringer er oppført til pålydende.

**Note 1 - Diverse inntekter:**

Vedlikehold vei - 1.7.11 - 1.7.14	8 905
Inntektsført tidligere avsetning matteleie Q4-2012	<u>2 017</u>
<b>Sum</b>	<b><u>10 922</u></b>

**Note 2 - Diverse kostnader:**

Kontingent Husiernes Landsforbund	890
Juletre	1 317
Dugnadskostnader	3 534
Servering julesammenkomst	8 494
Porto og kopiering	<u>2 608</u>
<b>Sum</b>	<b><u>16 843</u></b>

**Note 3 - Drift- og vedlikeholdskostnader:**

Serviceavtale og reparasjoner av garasjeport	15 634
Vifte til søppelrom	1 843
Div innkjøp til haven, slanger, planter, jord etc.	8 278
Gressklipping m.m.	22 612
Container	4 238
Lysmateriell	2 117
Røykvarslere	2 679
Garasjerengjøring	11 250
Skiftet lås i ytterdør	4 079
Div småinnkjøp (strømidler, redskap m.m.)	<u>2 531</u>
<b>Sum</b>	<b><u>75 261</u></b>



**BOLIGSAMEIET ULLERNVEIEN 22**

**NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2014**

**Note 4 - Forsikringer:**

IF Forsikring, polise SP768823, belastet premie 2014	<u>55 753</u>
<b>Sum</b>	<b><u>55 753</u></b>

**Note 5 - Andre fordringer:**

Nemi forsikring	10 988
<b>Sum</b>	<b><u>10 988</u></b>

**Note 6 - Annen egenkapital:**

Annen egenkapital 01.01	195 918
Årets resultat	-260 017
Overført til vedlikeholdsfond	<u>200 000</u>
<b>Sum</b>	<b><u>135 901</u></b>

**Note 7 - Kreditorer/Leverandørgjeld:**

Aktiv Montasje	8 419
Hafslund	13 186
Los	15 940
Trappevask Service	3 523
SK Eiendom AS	150
Andre	1 440
Refundert utgifter vedlikehold vei i 2014 - avregnes i 2015	<u>1 095</u>
<b>Sum</b>	<b><u>43 753</u></b>

**BOLIGSAMEIET ULLERNVEIEN 22**

<b>BUDSJETT</b>	<b>2015</b>	<b>Res. 2014</b>
<b><u>Inntekter:</u></b>		
Fellesutgifter inkl økn 0% fom 1/7	664 116	633 934
Vedlikeholdsfond	0	10 922
<b>Sum inntekter</b>	<b><u>664 116</u></b>	<b><u>644 856</u></b>
<b><u>Driftskostnader:</u></b>		
Lønnskostnader	20 000	23 440
Arbeidsgiveravgift	2 820	3 305
Strøm	110 000	102 576
Kommunale avgifter	98 000	85 013
Viken Fibernet	70 000	68 875
Renhold	40 000	38 228
Matteleie	9 000	8 879
Diverse kostnader	20 000	16 843
Drift- og vedlikeholdskostnader	120 000	75 261
Rehabilitering korridorer	0	385 898
Forretningsførsel	40 000	34 799
Brøyting / strøing	13 000	12 490
Konsulent- og juridisk bistand	0	0
Forsikring	57 000	55 753
Bankomkostninger	1 500	1 412
<b>Sum driftskostnader</b>	<b><u>601 320</u></b>	<b><u>912 772</u></b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b><u>62 796</u></b>	<b><u>-267 916</u></b>
<b><u>Finansinntekter/utgifter:</u></b>		
Renteinntekter	5 000	8 047
Rentekostnader	0	148
<b>Sum finansinntekter/utgifter</b>	<b><u>5 000</u></b>	<b><u>7 899</u></b>
<b>RESULTAT</b>	<b><u>67 796</u></b>	<b><u>-260 017</u></b>



## DAGSORDENENS PKT. 5

### **ÅRMØTET 2015 - DAGSORDENENS PKT. 5 – HANDLINGSPLAN FOR VEDLIKEHOLD/ REPARASJONER I ULLERNVEIEN 22**

Vårt boligsameies styre har, hvert styre i sin funksjonstid, ansvaret for at vår eiendommen holdes i hevd, at vedlikehold utføres og fornyelser gjøres, der og når det er nødvendig.

Vårt sameie var ferdigstilt i 1982, dvs for mer enn 30 år siden . Eiendommen bærer i dag på flere måte preg av sin alder. Foruten den betydningen det har for vår trivsel, påvirker dette både eiendommens samlede verdi og derigjennom den enkelte seksjonseiers økonomiske interesser.

Det nåværende styret har identifisert og utført en rekke rehabiliteringsarbeider, jfr. både årsberetningen o vedlagte Handlingsplan for vedlikehold. Det fremgår at mye er gjort i året om gikk, men også at mange, ganske store utfordringer gjenstår, som for eksempel rehabilitering av gjesteparkeringsplassen og veien.

Det er viktig at det gjøres en løpende innsats og at hvert styre tar ansvaret for noen oppgaver i tiden fremover, slik at vår eiendom kan fremstå velholdt og bevare sin verdi.

I denne virksomheten er Handlingsplanen for vedlikehold en veileder.

U22, 01. april 2015.

Styret i Boligsameiet Ullernveien 22



## Handlingsplan for vedlikehold / reparasjoner i Ullernveien 22

Sist oppdatert 23. mars 2015 TR/LGE

AKTIVE SAKER	PRIORITET	BUDSJETT	TIDSRUM	STATUS/KOMMENTAR
Installasjon av ny takbelysning i inngangshallen	Høy		Vår 2015	Under planlegging
Nytt gulvbelegg i trapper og korridorer	Venter			Foreløpig ikke prioritert
Nye panelovner i korridorer	Venter			Foreløpig ikke prioritert
Rensing av tepper i korridorer	Høy		Vår 2015	Utføres en gang i året – om våren. Sist renset 2012. Renses, VÅR 2015, etter oppussing i seksjonene 2 og 18.
Legging av parkett i fellesrommet	Høy		Vår 2015	Utføres av frivillige Anders, Trond, Hans, m.fl.
Oppgradering og maling av vegger i fellesrommet	Høy		Vår 2015	" "
Etablering av bad ved fellesrommet	Lav			Har vært foreslått med sikte på benytte fellesrommet bl.a. som overnattingsrom for besøkende
Sliping og maling av gjerdet	Høy		Vår 2015	Dugnad?
Utbygging av varmekabel og asfaltering av veien	Middels		2017(?)	Må gjøres i en ikke for fjern fremtid.
Oppretting og asfaltering av gjesteparkeringsplassen	Høy		2015	Plassen må dreneres, rettes opp og asfalteres.
Vinduer og verandaører; kontroll med hensyn til potensielle lekkasjer	Løpende		Hvert andre år Oppstart vår 2013	Svensden's Glass-Service AS har hatt befaring av noen leiligheter sammen med Hans. Status vurderes som bedre enn fryktet. Hans vil inspirere verandaer, og dokumentere status pr leilighet.
Ettersyn av utvendige beslag unntatt takbeslag.	Høy		2015	Disse beslagene er ikke med i avtalen Folio Tak
Rensing av avløpssystemet	Middels		Høst 2015	Bør gjøres.
Beskjæring av busker langs nedsiden av inngangsrampen	Høy		Vår 2015	Pågår.
Beskjæring og opprydning av vegetasjon mellom byggene	Middels		Hver vår	Beskjæres/ ryddes under hver dugnad
Utrede behov for drenering på vegg syd for inngangsparti	Lav			Fuktskaden i garasjen søkt utbedret flere ganger uten hell.
Plen	Høy		Pleies og klippes løpende i sesongen	Plenen er blitt betydelig bedre etter gjødsling / kalking /vanning i 2012-14. «Restaurert» av Hans etter Fagbetongs "rasering".
Utskifning og beisning av rekkverk på gjesteparkeringsplassen	Høy		Sommer 2015	Rekkverk skiftet 013, beiset 1. gang 2014, gjenstår et strøk beisning i 2015.
Gjennomgang av bygningene med hensyn på varmetap	Lav			Kan evt. gjennomføres av den enkelte seksjonseier.





Avsluttede saker	Prioritet	Budsjett	Plan start	Plan ferdig	Status
Oppgradering av garasje inkl. søppelrom og korridor ved Ingebrigtsen			Des 2012	Juli 2012	Utført 2012
- Maling, sjekke bærebjelker, isolasjon? Radonmåling			Des 2011	Mar 2012	Utført 2012
- Utføres via ikke-kommersiell kontakt.			Jan 2012	Jan 2012	Utført 2012
Utredning av fuktighet/mugglukt i gang i bygg T1			Vår – sommer 2014		Utført 2014
Ny belysning i korridorer og trapperom	Utført		Vår – sommer 2014		Utført 2014
Maling av tak, vegger og dører i korridorer og trapperom	Utført		Høst 2014	Avtale inngått med Follo Tak. Årlig ettersyn og vedlikehold	Reparasjon av takbeslag og etablering av ettersynsavtale Avtale inngått 2014
Reparasjon av takbeslag og etablering av ettersynsavtale	Utført		Vår 2015	Fugene mellom hellene renses og tettes. Evt. ødelagte heller skiftes. Utført av mурmester Svein Muldal.	Utført 2014 Må antakelig følges opp senere.
Fjerning av kalkbelegg/evt. utskifting heller i inngangspartiet	Utført		Vår 2015	Utføres samtidig av mурmester Muldal.	Pågår mars 2015
Oppmuring av kanten ved vannkranen på snuplassen og asfaltering /evt. heller langs j gjerdet.	Utført		"	"	"
Ny stein kant og opprydning i bedet på snuplassen	Utført		"	"	"
Gjenoppbygging av "steinrøysa" ved garasjeportene	Utført		Høst 2014	Avtale inngått. H 23 skal betale 20% av snøbrøyting/sandstrøing, pr. 01. juli etterskuddsvis.	Avklaring av utgiftsfordelingen for adkomstveien med Holgerlystveien 23 (H23).
Avklaring av utgiftsfordelingen for adkomstveien med Holgerlystveien 23 (H23).	Utført		Vår 2015	Nødvendig for enkel avlesning og fordeling av strømuifgiften med Holgerlystveien 23.	Utført 2015
Utskifting av strømmåler til adkomstveien	Utført				



Nedkutting av den lille bjerka og andre trær og busker mot nord-øst	Utført		Vår 2015	For å skaffe dagshys og utsikt til T1.	Utført 2015
Rensing av ventilasjonssystemet	Utført		Vår 2015	Utført av Power Clean Norge A/S. Bør gjøres hvert 5. år.	Utført 2015



Dagsordenens pkt. 6

Ullernveien 22  
06.04.2015

Til Styret

Re: Forslag til anerkjennelse til Liv Eckhoff.

Liv har gjennom sine over 20 år i sameiet bidratt aktivt og vedvarende til at eiendommen, så vel utvendig som i fellesarealer, har vært holdt velstelt og representativt til glede for beboere og gjester.

Især i 2014 har Liv ivret for, foreslått og fått gjennomført en vellykket og nødvendig oppussning av våre fellesarealer. Hun har vært en pådrivsk og engasjert Intern prosjektleder med adskillige timer avgitt til fellesskapet.

Tidligere erfaring med eksterne prosjektledere har resultert i svært høye kostnader og ikke akseptable resultater for sameiet.

For sin tidligere, nuværende og fremtidige innsats for sameiet foreslår vi at Liv tilkjennes en høvelig sum på NOK 25.000.-

Elsabeth Eklund

Inger-E. Kraft-Johanssen



**DAGSORDENS PKT. 7**

Til Styret i  
Bolligsamelet Ullernveien 22

U22, 20. mars 2015.

**ÅRSMØTET 2015 - DAGSORDENS PKT. 7 – VALG AV TILLITSVALGTE -  
VALGKOMITEENS FORSLAG..**

Styret har i 2014 bestått av: Anders Ludvigsen, leder, valgt for 1 år.  
Trond Røsland, styremedlem, valgt for 1 år  
Liv G. Eckhoff, , styremedlem, valgt for 2 år.  
Christian Wintermark, varamedlem, valgt for 1 år..  
  
Elisabeth Eklund, valgkomité, valgt fort 1 år.  
Inger Kraft-Johanssen, valgkomité, valgt for 1 år.  
  
Elisabeth Frang, revisor, valgt for 1 år.

**Valgkomitéens forslag til styre for perioden 2015-2016:**

Valgkomiteen foreslår at styrets leder Anders Ludvigsen og Trond Røsland, som begge er på valg, gjenvelges for 1 år. Det er valgkomiteens oppfatning at styret er meget effektivt og ivaretar eiendommen og sameiernes interesser på en utmerket måte.

Anders Ludvigsen og Tond Røsland er spurt og har sagt seg villige til å fortsette, foreløpig i ett år til. Ett styremedlem – Liv G. Eckhoff, er ikke på valg.

Christian Wintermark, ønsker å fratre som varamedlem.. Styret foreslår at Oda Gjerdalen erstatter ham som styrets varamedlem og at hun velges for 2 år. Hun har sagt seg villig.

Da styret neste år risikerer full utskifning av styret, anbefaler valgkomiteen at varamedlermmet oppfordres til å delta i styremøtene, også når styret er fulltallig, for å sette seg inn styrets arbeid for å kunne varetta kontinuiteten ved neste valg.

Vår revisor, Elisabeth Frang, har også sagt seg villig til å gjenvelges. Det samme gjelder for valgkomitéens medlemmer Elisabeth Eklund og Inger Kraft-Johanssen.

**Valgkomiteens forslag til styre for perioden 2015-2016:**

Leder	Anders Ludvigsen, velges som styreleder i 1 år.
Styremedlemmer	Trond Røsland, velges som styrermedlem i 1 år. Liv G. Eckhoff, styremedlem, ikke på valg.
Varamedlem:	Oda Gjerdalen, velges som varamedlem for 2 år.
Valgkomité:	Elisabeth Eklund, velges som medlem av valgkomiteen for 2 år. Inger Kraft-Johanssen, velges som medlem av valgkomiteen for 2 år.
Revisor:	Elisabeth Frang, velges som revisor for 1 år.

*Elisabeth Eklund (s.)*

*Inger E. Kraft-Johanssen (s.)*