



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 447 264
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 25.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 921447264

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 662 256	10 385 414
Sum inntekter		11 662 256	10 385 414
Kostnader			
Lønnskostnad		434 069	363 843
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		51 783	16 814
Annen driftskostnad		6 570 230	8 241 302
Sum kostnader		7 056 082	8 621 959
Driftsresultat		4 606 174	1 763 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 588	7 084
Sum finansinntekter		5 588	7 084
Annen finanskostnad		2 006 788	1 750 951
Sum finanskostnader		2 006 788	1 750 951
Netto finans		-2 001 200	-1 743 867
Resultat før skattekostnad		2 604 974	19 588
Årsresultat		2 604 974	19 588
Totalresultat		2 604 974	19 588
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 604 974	19 588
Sum overføringer og disponeringer		2 604 974	19 588



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 011 550	5 045 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 669	2
Sum varige driftsmidler		5 048 219	5 045 002
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		400	400
Sum finansielle anleggsmidler		400	400
Sum anleggsmidler		5 048 619	5 045 402
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		110 893	48 747
Andre fordringer		232 264	2 000
Sum fordringer		343 157	50 747
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 034 221	47 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 034 221	47 608
Sum omløpsmidler		1 377 378	98 355
SUM EIENDELER		6 425 997	5 143 757



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 800	108 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 800	108 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		30 281 832	32 886 805
Sum opptjent egenkapital		-30 281 832	-32 886 805
Sum egenkapital		-30 173 032	-32 778 005
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 935 399	33 102 794
Øvrig langsiktig gjeld		3 026 100	3 026 100
Sum annen langsiktig gjeld		35 961 499	36 128 894
Sum langsiktig gjeld		35 961 499	36 128 894
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 438	184 740
Leverandørgjeld		390 554	1 415 739
Skyldige offentlige avgifter		23 373	3 190
Annen kortsiktig gjeld		213 165	189 199
Sum kortsiktig gjeld		637 530	1 792 868
Sum gjeld		36 599 029	37 921 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 425 997	5 143 757



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 556275

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 447 264
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 24.06.2025



Organisasjonsnr: 921 447 264
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 662 256	10 385 414
Sum inntekter		11 662 256	10 385 414
Kostnader			
Lønnskostnad		434 069	363 843
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		51 783	16 814
Annen driftskostnad		6 570 230	8 241 302
Sum kostnader		7 056 082	8 621 959
Driftsresultat		4 606 174	1 763 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 588	7 084
Sum finansinntekter		5 588	7 084
Annen finanskostnad		2 006 788	1 750 951
Sum finanskostnader		2 006 788	1 750 951
Netto finans		-2 001 200	-1 743 867
Resultat før skattekostnad		2 604 974	19 588
Årsresultat		2 604 974	19 588
Totalresultat		2 604 974	19 588
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 604 974	19 588
Sum overføringer og disponeringer		2 604 974	19 588



Organisasjonsnr: 921 447 264
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 011 550	5 045 000
---	--	-----------	-----------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 669	2
---	--	--------	---

Sum varige driftsmidler		5 048 219	5 045 002
-------------------------	--	-----------	-----------

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler		400	400
-----------------------------------	--	-----	-----

Sum finansielle anleggsmidler		400	400
-------------------------------	--	-----	-----

Sum anleggsmidler		5 048 619	5 045 402
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Kundefordringer		110 893	48 747
-----------------	--	---------	--------

Andre fordringer		232 264	2 000
------------------	--	---------	-------

Sum fordringer		343 157	50 747
----------------	--	---------	--------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 034 221	47 608
-------------------------------------	--	-----------	--------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 034 221	47 608
---	--	-----------	--------

Sum omløpsmidler		1 377 378	98 355
------------------	--	-----------	--------

SUM EIENDELER		6 425 997	5 143 757
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	108 800	108 800
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	108 800	108 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	30 281 832	32 886 805
Sum opptjent egenkapital	-30 281 832	-32 886 805
Sum egenkapital	-30 173 032	-32 778 005
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 935 399	33 102 794
Øvrig langsiktig gjeld	3 026 100	3 026 100
Sum annen langsiktig gjeld	35 961 499	36 128 894
Sum langsiktig gjeld	35 961 499	36 128 894
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 438	184 740
Leverandørgjeld	390 554	1 415 739
Skyldige offentlige avgifter	23 373	3 190
Annen kortsiktig gjeld	213 165	189 199
Sum kortsiktig gjeld	637 530	1 792 868
Sum gjeld	36 599 029	37 921 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 425 997	5 143 757



Organisasjonsnr: 921 447 264
ØVRE ULLELN BOLIGSELSKAP AS

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 2025

Innkalling

S.nr. 7388

ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS



Velkommen til årsmøte i ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

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 med møte:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 21:00 og lukker 30. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7388>

Det holdes også et frivillig møte 27. mai kl. 18:00 , Bjørnsletta Skole.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Nærmere om gjennomføring

Årsmøtet gjennomføres digitalt, med votering i perioden 27. mai kl. 21:00 - 30. mai kl. 21:00.

Det vil si at møtet tirsdag 27. mai kl. 18:00 formelt vil være et beboermøte, hvor vi ikke voterer over sakene. Vi gjennomgår i beboermøtet agenda på vanlig måte, med presentasjon av sakene, spørsmål og kommentarer. Det er også mulig på vanlig måte å fremme benkeforslag, f. eks. i forbindelse med valg av kandidater til styret, som kan tilføyes som alternativer før det digitale årsmøtet åpner 27. mai kl. 21:00.

Fysisk stemmeseddel er kun for aksjeeiere som ikke kan stemme i det digitale møtet. Øvrige aksjeeiere henvises til å delta digitalt.

Ettersom møtet gjennomføres digitalt er det ingen anledning til å benytte fullmakt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap



5. Harmonisering og modernisering av farger på trappehusene
6. Vurdering av nye fargesammensetninger på trappehusene
7. Alle styremedlemmer, inkludert styreleder, i ØUBS er beboere i Boligselskapet.
8. Alle beslutninger skal fattes av Styret og / eller Styrets leder.
9. Ekstern faglig bistand skal kun være rådgivende
10. Generalforsamlingen ber Styret gjeninnføre en fast kontordag hver 14. dag
11. Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.
12. Forslag fra beboer angående vaktmester
13. Fastsettelse av honorarer
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Gina Kristiansen Borgersrud er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 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.

Vedlegg

1. 7388 Årsregnskap 2024 (003).pdf
2. 7388 Øvre Ullern Boligselskap AS.pdf

Sak 5

Harmonisering og modernisering av farger på trappehusene

Forslag fremmet av:

Greger Wedel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Trappehusene har historisk hatt fargede vinduskarmer og vindskier i samme farge per husrekke. Disse fremstår nå både som umoderne farger og etter påbygg og utbedringer, så er nå mange vinduer og vindskier uten farger. Å opprettholde et slik fargesystem har vist seg å ikke fungere i praksis og det trengs sårt en modernisering og harmonisering. Det er nødvendig å bli enige om en harmonisering, men pragmatisk rom for individuelle tilpasninger.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til forslaget.

Forslag til vedtak

Ved neste beising av trappehusene, så males alle husene ensartet i samme hvitfarge som i dag, inkludert vinduer og vindskier. Dører tillates å variere i form og utførelse hvis beboer ønsker det.

Sak 6

Vurdering av nye fargesammensetninger på trappehusene

Forslag fremmet av:

Kathe Kittelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fargene på hus og karmer i Geologsvingen har vært uendret i veldig mange år og oppfattes av mange som litt gammeldagse og trauste. Dette kommer blant annet til uttrykk ved at flere enheter ikke ønsker å male karmene



i rekkens farger, når vinduer blir skiftet, ei heller investerer i dyre stripete gule/røde/hvite markiser med et snev av 70-tall. Nye beboere har ikke et personlig forhold til de «røde» og «gule» rekkene.

Historisk sett har Oslo vært en by med farger, men den monokrome paletten har dominert arkitekturen de siste 20 årene. I Norge har vi mange måneder med høst og vinter; da blir de hvite rekkehusene veldig anonyme. Heldigvis er farger på vei inn i bybildet igjen og det oppfordres fra arkitekter til å velge noe annet enn det hvite, grå og sorte. Dette er også i tråd med byrådets ønske om å sette farge på Oslo: <https://www.arkitektur.no/aktuelt/politikk/vil-fargelegge-byen/>.

Undertegnede ønsker å fremme forslag om at styret kontakter en fargekonsulent og ber om forslag til nye fargesammensetninger i Geologsvingen, inkludert en visuell digital fremstilling. Det finnes utallige løsninger, for eksempel lyse pasteller (som brukt i Telthusbakken og på Rødeløkka). Et modig fargevalg vil sette borettslaget på kartet og gjøre at området oppfattes som «friskere» og mer moderne. Kanskje vi kan bli kjent som Sukkertøy-Svingen? Dette kan potensielt gjøre området mer attraktivt, samt skape en egen identitet for boligselskapet vårt.

Et eventuelt fargeskifte på rekkehusene kan oppleves som en stor endring. Derfor bør ulike muligheter utredes og legges frem for beboerne i god tid, slik at alle kan få vurdere dette før husene skal males på nytt.

Vedlagt noen aktuelle bilder og lenker for inspirasjon.

<https://www.aftenposten.no/kultur/i/WOb7a2/hvorfor-bygges-det-saa-mye-graatt-her-valgte-de-groent-rosa-og-blaatt>

<https://www.aftenposten.no/oslo/i/LAqG3q/naa-skal-oslo-blir-mer-fargerik>

<https://www.dagsavisen.no/demokraten/nyheter/2020/08/19/byens-farger-og-foringer-som-sikrer-de-ulike-bydelene-vare-ka>

<https://fargemagasinet.no/farger-i-oslo-pa-agendaen>

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret kontakter en fargekonsulent og ber om forslag til nye fargesammensetninger i Geologsvingen, inkludert en visuell digital fremstilling.

Vedlegg

3. Bilde1_kittelsen.png

4. Bilde2_kittelsen.png

Sak 7

Alle styremedlemmer, inkludert styreleder, i ØUBS er beboere i Boligselskapet.

Forslag fremmet av:

Kjell Chr. Helland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det er to forhold som uroer meg noe i dagens ØUBS, ikke minst fordi de løsningene som ØUBS i dag har, er kostbare.

Styret, begrunnelser for forslagene:

I mine mange år som styreleder i ØUBS, er jeg i dag noe forbauset over at vi har en styreleder som ikke bor i Boligselskapet.

Det har ikke tidligere vært tilfelle.

Dagens styreleder er sikkert mer en kapabel til å utføre sitt verv for Boligselskapet, det er ikke det som skurrer.

Men etter min mening mangler ofte eksterne styreledere den nærheten som er ønskelig i et Boligselskap.

Samtidig er kostnadene normalt høyere med en ekstern styreleder enn med en dertil egnet beboer.

Personlig mener jeg også at alle som ønsker å sitte i Boligselskapets styre, skal være beboere i selskapet.

Dette da styrets medlemmer bedre kan observere hva som skjer i Boligselskap, ha et personlig forhold til Boligselskapet og legge merke til eventuelle avvik.

Styremedlemmene bør være utadvendte og gjerne ha samtaler med sine naboer, slik at ulike synspunkter kan komme frem på en fornuftig måte.

Gult markerer vedtakets foreslåtte ordlyd ("*Gult*" = "*Forslag til vedtak*", *styrets anm.*)

Mine forslag angående Styret er derfor delt i 4 punkter (*Denne saken og 3 til, styrets anm.*)

Styrets innstilling

Man kan gjerne være enig i forslagsstillers ønske her, og det er i utgangspunktet ikke noe i veien for et slikt vedtak. En generalforsamling kan imidlertid ikke binde en senere, dvs. at en generalforsamling kan vedta i strid med et slikt «prinsippvedtak» med samme stemmeflertall ved neste anledning. Et vedtak om at styremedlemmer skal bo i boligselskapet vil heller ikke nødvendigvis gi flere egnede kandidater til styrevervene.

Vi oppfordrer til å fremme forslaget til valgkomiteen, som har i oppgave å finne frem til- og vurdere kandidater til styrevervene. Styret har også videreformidlet dette til valgkomiteen direkte, slik at de kan ta det med seg i sitt arbeid og vurdering.

Vi foreslår med bakgrunn i ovennevnte at forslaget trekkes, og at valgkomiteen oppfordres (de har som nevnt fått videreformidlet oppfordringen og ønsket) til å finne kandidater til styrevervene som bor i boligselskapet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber om at alle styremedlemmer, inkludert styreleder, i ØUBS er beboere i Boligselskapet.

Sak 8

Alle beslutninger skal fattes av Styret og / eller Styrets leder.

Forslag fremmet av:

Kjell Chr. Helland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Alle beslutninger, både økonomiske, administrative og juridiske som gjelder boligselskapets drift, skal fattes av Styret og / eller Styrets leder.

Styrets innstilling

Det er styret som sådan som fatter vedtak i boligselskapet, eventuelt med samtykke fra generalforsamlingen i saker der det er krav om generalforsamlingens samtykke etter boligselskapets vedtekter eller borettslagsloven.

Dette følger av boligselskapets vedtekter og borettslagsloven, og er ikke nødvendig å behandle i generalforsamling.

Forslag til vedtak

Alle beslutninger, både økonomiske, administrative og juridiske som gjelder boligselskapets drift, skal fattes av Styret og / eller Styrets leder.

Sak 9

Ekstern faglig bistand skal kun være rådgivende

Forslag fremmet av:

Kjell Chr. Helland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dersom Styret benytter ekstern faglig bistand av økonomisk, administrativ og / eller juridisk karakter, skal disse kun være rådgivende og ikke være styrende eller av beslutnings-messig karakter.

Det er til syvende og sist Styret og Styrets leder som har det hele og fulle ansvaret for driften av Boligselskapet.

Unntaket er de forpliktelser som følger av samarbeidsavtalen mellom OBOS forvaltning og ØUBS, så lenge generalforsamlingen ønsker å beholde denne samarbeidsavtalen.

Styrets innstilling

Dette er slik styret jobber i dag. Styret innhenter i ulike tilfeller fagkyndig bistand fra eksterne aktører, men det er styret som sådan som fatter vedtak i boligselskapet, eventuelt med samtykke fra generalforsamlingen i saker der det er krav om generalforsamlingens samtykke etter boligselskapets vedtekter eller borettslagsloven. Dette følger av boligselskapets vedtekter og borettslagsloven, og er ikke nødvendig å behandle i generalforsamling.

Forslag til vedtak

Dersom Styret benytter ekstern faglig bistand av økonomisk, administrativ og / eller juridisk karakter, skal disse kun være rådgivende og ikke være styrende eller av beslutnings-messig karakter.



Sak 10

Generalforsamlingen ber Styret gjeninnføre en fast kontordag hver 14. dag

Forslag fremmet av:

Kjell Chr. Helland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen ber Styret gjeninnføre en fast kontordag hver 14. dag, hvor beboerne kan komme og snakke med et styremedlem. Den kontaktmuligheten som finnes gjennom vibbo.no blir ikke det samme og føles ofte upersonlig.

Styrets innstilling

Erfaringsmessig kan det være veldig fornuftig at det i enkelte saker avtales møte eller nærmere samtaler fysisk, for å få tilstrekkelig klarhet i hva problemstillingen/ønsket/klagen el. består i. Etter styrets syn er det likevel lite hensiktsmessig å ha en fast dag hvor styret skal være tilgjengelig fysisk, uten at det er avtalt nærmere møte.

Styret vil da stort sett bli sittende og vente uten at noen kommer, og i mange tilfeller vil det også være slik at det som måtte komme ikke er noe styret nødvendigvis kan svare på uten å undersøke nærmere.

Styret oppfordrer til at de som har ønske om møte eller samtaler ber om dette fra styret. Styret vil også være oppmerksomme på dette, og vil være bevisst på å foreslå fysiske møter når vi ser at det kan være hensiktsmessig.

Styret kan orientere om ønsket om større muligheter for fysisk kontakt med styret i informasjonsskriv og årsmelding, og den enkelte som har behov for dette kan da ta kontakt. Styret anser ikke at forslaget er nødvendig å behandle i generalforsamling, og foreslår derfor at dette trekkes.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber Styret gjeninnføre en fast kontordag hver 14. dag

Sak 11

Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

Forslag fremmet av:

Kjell Chr. Helland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vaktmester, begrunnelse for forslaget:

Boligselskapet har helt fra begynnelsen i 1954 hatt en fast ansatt vaktmester som:

1: Daglig sjekker oppgangene i blokkene og utfører enkle vedlikeholdsoppgaver.



2: Daglig inspiserer selskapets gangveier og utearealer, tømmer opphengte søppelkasser og rydder i søppelskurene.

Dessverre finnes det beboere som ikke klarer å holde orden her.

3: Jevnlige kontrollerer fyringsanlegget, pumper etc samt efterser vaskeriet og kontrollerer trappevaskingen.

4: Foretar snemåking, strøing, rydding, sjekker varmekabler, klipper plener, beskærer busker og trær osv. Lager skøytebane om vinteren på idrettsplassen, når været tillater det. Våre barn bør få et forhold til det å leke utendørs, treffe andre barn i boligselskapet og ha det gøy sammen.

5: Kan hjelpe beboerne med enkle oppgaver, tips og gode råd, slik at det føles trygt og godt å bo i ØUBS for både eldre og yngre.

6: Gjerne møter på kontoret sammen med et / flere styremedlemmer hver 14. dag (?), for bedre kontakt med beboerne.

7: Organiserer dugnader med ulike arbeidsoppgaver i rodene, pynter juletrær, flagger på offentlige flaggdager osv.

Vaktmesterleiligheten ble dessverre avhendet, noe som medførte at vi beklageligvis ikke lenger har en fastboende vaktmester.

I de siste årene har styret brukt flere innleide selskaper, noe som har kostet mye og ikke på noen måte kan erstatte en egen, fast vaktmester.

Mitt forslag hva angår vaktmester blir derfor som følger:

Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

Styrets innstilling

Tilnærmet nøyaktig samme forslag ble fremmet i generalforsamlingen i fjor, og ble da nedstemt. Styrets innstilling er tilsvarende som i fjor, og vi foreslår at forslaget trekkes da dette ble behandlet for under ett år siden.

Vaktmesteroppgavene som er listet opp under, utføres allerede av dagens vaktmester. Styret opplever at dagens tjeneste fungerer fint. Vi er samtidig avhengig av at beboerne melder fra til styret om det klager på utført arbeid, manglende utføring, noe man skulle ønske ble håndtert annerledes osv.

Som gjennomgått i det ovennevnte anser ikke styret at forslagene er egnet for behandling i generalforsamlingen, og vi foreslår som nevnt at forslagene trekkes.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.



Sak 12

Forslag fra beboer angående vaktmester

Forslag fremmet av:

Bente Sjøvaag Olafsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at hele innlegget fremkommer til innkallingen.

Jeg foreslår at det fastsettes fast vaktmester i boligselskapet. Det er en beboer i boligselskapet Jørgen Høysæter Dahl, som er godt egnet til å fylle stillingen som fast vaktmester. Han er 32 år og driver i dag siplainen på Frognerseteren.

Det er mange fordeler å ha en vaktmester som bor i området. De siste 63 årene har vi hatt vaktmester som bor i boligselskapet og det kommer alle til gode. De ser hver dag hva som trengs gjøres og kan gi hjelp på mange områder. Uteområder, fyren, skifte lypærer i oppganger osv. Rydde opp rotet rundt søppelkasser etter tømning, holde hele område klippet og pent, måke sne og strø om vinteren.

Det er økonomisk lønnsomt å ha en egen vaktmester fremfor å betale dobbel pris for noen som er innleid.

Ja, vi må kjøpe en liten traktor som kan benyttes både sommer som vinter, men dette er en kostnad som fort sparer seg inn.

Med arbeidsgiveravgift og alle sosiale kostnader koster en fulltids vaktmester ikke mer enn kr 830.000. Det er en årslønn på kr 680.000. I dag er regningen for gartner og vaktmester dobbelt så stor og det er en deltids stilling vi betaler for.

Vår nye styreformann er Gina er proff, og argumentet at styret ikke ville ha ansatte-ansvar faller dermed bort.

Vi stemmer ikke over om Jørgen skal bli vaktmester men om ansettelse av fast vaktmester.

Jeg vil veldig gjerne at dere legger med dette sammen med mitt forslag på ny vaktmester. Jeg har også bilde av traktor hvis du vil legge med dette også.

denne koster 229 900 kr (ekskl. mva.)

VAKTMESTER kostnad vaktmester

Vår vaktmester jobber i snitt -15 timer i uken, og koster boligselskaper kroner 65.000. Total kost pr år kr 780.000 Boligselskapet snakker nå om å øke antall timer, noe styret vurderer da vaktmester ikke rekker alt arbeid for å holde selskapet i slik standard det bør holdes i. Øker man med 10 timer i uken blir da kostnaden kr 108.000 i mnd eller kr 1.300.000. Skal vi sammenligne med fulltids vaktmester med 40 timer i uken blir årlig kostnad kr 2. 080.000. Han har egne maskiner og vi trenger ikke betale sykepenger om han er syk.

Hvis vi ansetter en vaktmester i full stilling 40 timer i uken, vil dette koste i lønn kr 650.000 pluss arbeidsgiveravgift og sosiale kostnader kr 230.000 i året. Totalt kr 830.000

Kjøp av ny liten traktor kr 200.00

Sandstrøing 29.000

Snøfres kr 25.000



Gressklipper 25.000

Hvis vi må lise maskiner vet jeg ikke årskostnad på dette, men det over er ny traktor.

Styrets innstilling

Tilnærmet nøyaktig samme forslag ble fremmet i generalforsamlingen i fjor, og ble da nedstemt. Styrets innstilling er tilsvarende som i fjor, og vi foreslår at forslaget trekkes da dette ble behandlet for under ett år siden og videre med bakgrunn i følgende.

Økonomi:

For å få et mer korrekt bilde av kostnadene ved intern vaktmester, må man legge på minst 30 % (arbeidsgiveravgift, pensjonssparing, forsikring mv.). I tillegg kommer innkjøp av maskiner og vedlikehold av disse.

Ferieavvikling og annet fravær:

Det er lovpålagt ferieavvikling, hvor arbeidet i tilfellet av ansatt vaktmester må utføres av andre. Det må i tillegg tas høyde for uplanlagt og uforutsett fravær (sykdom mv.), som ofte vil sette boligselskapet i en utfordrende situasjon, og igjen medføre kostnader.

Oppfølging:

Arbeidsgiveransvaret er omfattende. Eventuelle feilansettelser vil også være en helt annen situasjon å følge opp enn dersom man har en avtale om innkjøp av vaktmestertjenester fra et foretak.

Erfaringer fra nåværende vaktmestertjeneste:

Slik styret ser det fungerer dagens tjeneste fint. Vi er imidlertid avhengig av å få høre om det dersom det er noe beboerne reagerer på, hadde ønsket annerledes osv.

Organisering av vaktmestertjeneste ligger i kjernen av styrets oppgaver, og er etter styrets syn lite egnet for behandling i generalforsamlingen. Da tilsvarende spørsmål ble behandlet for ett år siden, og nedstemt, foreslår styret at forslaget trekkes.

Forslag til vedtak

Vi ansetter fast vaktmester.

Vedlegg

5. Bilde1_olafsen.png

Sak 13

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Samlet godtgjørelse for styret (eks. styreleder) foreslås satt til kr 180 000.

Styreleders honorar fremgår av gjeldende avtale, vedtatt ved valg av styreleder i årsmøtet 2024.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Det vises til valgkomiteens innstilling. Øvrige kandidater kan fremmes som benkeforslag i det fysiske møtet. OBOS vil legge inn kandidater til valg før den digitale avstemningen starter. Alle kandidater får mulighet til å presentere seg i møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidat 1

Valg av 1 nestleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som nestleder:

- Kandidat 2

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 3

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Kandidat 4

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat 5

Vedlegg

1. Tilbud avtale ekstern styreleder Øvre Ullern boligselskap 2025.pdf
2. OUBS innstilling valg 2025 rev.pdf



Styrets årsrapport

Årsmelding 2024 – Øvre Ullern boligselskap AS

Det har vært avholdt 12 styremøter i 2024. Det er avholdt én ekstraordinær generalforsamling, i februar 2024, og ett beboermøte i perioden.

Økonomi - kapitalinnkalling

Styret la ved årsavslutningen 2023 opp til et nøkternt, men solid budsjett for 2024, med mål om et greit driftsår uten større investeringer eller ekstraordinære tiltak. Året utviklet seg imidlertid med både høyere inntekter og høyere kostnader enn planlagt.

Inntektene i 2024 ble betydelig høyere enn budsjettet. Dette skyldes primært kapitalinnkalling fra styret. Dette har bidratt til å styrke selskapets finansielle situasjon og muliggjort håndtering av uforutsette vedlikeholdsbehov.

Kostnadssiden viser for øvrig også avvik fra budsjett. Posten drift og vedlikehold ble vesentlig høyere enn planlagt, som følge av nødvendige tiltak knyttet til bygninger, elektro og VVS. Disse tiltakene var i stor grad ikke forutsatt ved budsjettfastsettelsen, men ble vurdert som påkrevd for å sikre verdibevaringen av eiendommen. Konsulenthonorarene ble også høyere enn budsjettet, primært grunnet juridisk bistand og tilleggstjenester levert av forretningsfører. Den juridiske bistanden består primært i bistand til utarbeidelse i forslag til nye vedtekter.

Til tross for kostnadsoverskridelser endte året med et solid resultat på 2,6 millioner kroner, noe lavere enn budsjettet, men betydelig over nivået fra 2023. Styret vurderer den økonomiske utviklingen i 2024 som tilfredsstillende og mener det er tatt riktige og ansvarlige grep underveis i året, både for å ivareta selskapets verdier og sikre fortsatt god drift. Samtidig som styret vurderer den økonomiske situasjonen som god, er det viktig å påpeke at flere av vedlikeholdsarbeidene som medførte behov for kapitalinnkalling ble fakturert og kostnadsført først i 2025, og kostnadene er herved ikke inntatt i regnskapet for 2024. Årsavslutning var derfor langt mer positivt enn estimert.

Utbedring av vannledning, Geologsvingen 2-4

Kostnadene til drift og vedlikehold ble i 2024 betydelig høyere enn budsjettet, med en overskridelse på ca. 827000 kroner. Dette skyldes blant annet nødvendig bygningsmessig vedlikehold og tekniske tiltak, herunder elektroarbeid og oppgraderinger på VVS-installasjoner, nærmere beskrevet under.

I juni 2024 ble Øvre Ullern Boligselskap varslet av Vann- og avløpsetaten (VAV) om mistanke om lekkasje på den private stikkledningen til Geologsvingen 2-4. Etter befaring og lekkasjesøk ble det bekreftet lekkasje, og boligselskapet ble deretter gitt pålegg om å utbedre forholdet med frist 1. september 2024.

Styret tok raskt affære og engasjerte entreprenør for å utføre nødvendige arbeider. Tiltaket omfattet utskifting av gammel kobberledning til ny vannledning av PE-materiale, graving, installasjon av varmekabler og reetablering av asfalt. Arbeidet ble gjennomført av VB Oslo (tidl. Telemark Rør) i samsvar med gjeldende krav, og nødvendig dokumentasjon ble oversendt kommunen.

Pålegget ble formelt avsluttet av VAV i november 2024. Totalkostnaden inkluderte tillegg for varmekabler og overflatearbeid, og total kostnad var kr. 300.207,-. Størsteparten av kostnaden ble betalt i april 2025 (kr. 288.125,-) og fremgår derfor ikke av årsregnskapet 2024.

Styret vurderer tiltaket som nødvendig og korrekt gjennomført for å ivareta sikker vannforsyning og beskytte eiendommens verdier. Tilbakeføring av plen etter gravearbeidene utføres av vaktmester i mai 2025.

Drift og vedlikehold VVS



Det har vært enkelte forsikrings saker siste regnskapsår med skader tilknyttet vann- og avløp. Der det har vært brudd på felles avløpsstamme har styret vedtatt å rehabilitere røret som sådan i forbindelse med skadeutbedringen.

Styret vil, som tidligere nevnt gjennomføre en energikartlegging og tilstandsvurdering av bygningsmassen, for vurdering av en lengre vedlikeholdsplan for boligselskapet.

Utskifting av termostatkraner

Styret innhentet, etter anmodning fra beboere, tilbud på utskifting av termostatventil og -kraner til radiatorene høsten 2024. Forespørselen til beboerne kom nokså tett på fyringssesongen, med tilsvarende kort frist.

Kostnadene viderefaktureres eierne som har bestilt arbeidene iht. vedtektene § 9.

Brannteknisk tilstandsanalyse

Styret har i 2024 igangsatt et mer systematisk arbeid med helse, miljø og sikkerhet i boligselskapet. Det er gjennomført brannteknisk tilstandsanalyse for både blokkene og rekkehusene, i henhold til Forskrift om brannforebygging. Rapportene kartlegger den branntekniske tilstanden i hele bygningsmassen og peker på både tekniske og organisatoriske avvik.

Det er særlig behov for oppdatering av HMS- og internkontrollsystem, bedre merking av rømningsveier, oppgradering av slukkeutstyr i enkelte boenheter og fellesarealer, samt gjennomføring av el-kontroll i rekkehusene. Det anbefales også å vurdere etablering av brannvarslingsanlegg i rekkehusene, selv om dette ikke er et lovpålagt krav.

Styret vil følge opp med tiltak i henhold til rapportenes anbefalinger og prioritetslister. Individuell oppfølging av beboere og pålegg om eventuelle utbedringer i egen boenhet vil komme i løpet av 2025. Et oppdatert HMS-system med tydelig ansvar, rutiner og dokumentasjon er et sentralt satsingsområde fremover.

Utskifting av dørpumper

Dørpumpene til samtlige blokker ble skiftet ut senhøsten 2024. Daværende dørpumper var svært gamle og utslitt. Daværende dørpumper var plassert på utsiden av dørene, noe som gjorde dem svært preget av temperaturendringer.

Tilbud ble innhentet fra Certego og Aker Lås og Nøkkel AS. Sistnevnte ble valgt på bakgrunn av laveste pris, og arbeidet hadde en kostnad på kr. 82.082,-.

Radon

Det er gjennomført radonmålinger i boligselskapet, og resultatene er mottatt og blir analysert. Styret vil gjennomføre tiltak der det anses nødvendig, i tråd med anbefalingene som blir gitt.

Ny strømvtale

Boligselskapet har i 2024 hatt en samlet kostnad til energi og fyring på ca. 1,37 millioner kroner, noe som er marginalt høyere enn budsjettet. Kostnaden inkluderer både strømforbruk og viderefakturert nettleie knyttet til fellesanleggene.

Boligselskapet inngikk i slutten av august kraftavtale gjennom OBOS med Entelios AS. Avtalen innebærer levering av fornybar strøm uten faste gebyrer, og med et lavt påslag på kun 0,5 øre/kWh. Entelios' forvaltning har som mål å levere lavere pris enn markedets gjennomsnittlige spotpris over året.

Den beskjedne kostnadsøkningen skyldes i all hovedsak prisutvikling i kraftmarkedet og ikke økt forbruk. Styret vurderer avtalen med Entelios som gunstig og godt tilpasset boligselskapets behov.

Styret vil vurdere reduksjon av beløpet som kreves inn i fyringskostnader i midten av 2025.



Ny vaktmesteravtale

Det ble inngått avtale om ny vaktmestertjeneste med virkning fra 1. mars 2024. Erfaringene så langt er gode, og styret vurderer tjenesten som stabil og velfungerende. Det er ikke registrert henvendelser om avvik, og styret anser tjenesten for å dekke boligselskapets behov på en tilfredsstillende måte. Styret følger utviklingen og er åpen for tilbakemeldinger dersom det skulle oppstå forhold av betydning.



ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS ORG.NR. 921 447 264, KUNDENR. 7388

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 984 585	9 964 804	9 756 000	10 621 394
Salg anleggsmidler			35 000		
Ladeinntekter EL-bil		158 863	187 463	160 000	160 000
Andre inntekter	3	1 518 808	198 146	0	51 425
SUM DRIFTSINNETEKTER		11 662 256	10 385 414	9 916 000	10 848 819
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-87 944	-86 218	-68 000	-69 160
Styrehonorar	5	-346 125	-277 625	-235 125	-487 125
Avskrivninger	17	-51 783	-16 814	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 464	-17 068	-20 000	-20 800
Forretningsførerhonorar		-225 055	-214 025	-227 000	-238 350
Konsulenthonorar	7	-147 410	-343 398	-35 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-1 057 188	-1 819 569	-230 000	-840 000
Forsikringer		-428 027	-319 987	-350 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-1 819 451	-1 648 407	-1 893 500	-2 128 620
Vaskeri	10	-7 545	-12 579	0	0
Andre anlegg	11				
Energi/fyring	12	-1 365 907	-1 858 881	-1 300 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-905 520	-934 223	-978 000	-1 017 120
Andre driftskostnader	13	-596 664	-1 073 166	-1 275 000	-1 208 852
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 056 082	-8 621 959	-6 611 625	-8 210 027
DRIFTSRESULTAT		4 606 174	1 763 455	3 304 375	2 638 792
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	5 588	7 084	0	0
Finanskostnader	15	-2 006 788	-1 750 951	-530 000	-1 893 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 001 200	-1 743 867	-530 000	-1 893 000
ÅRSRESULTAT		2 604 974	19 588	2 774 375	745 792
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 604 974	19 588		



ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS ORG.NR. 921 447 264, KUNDENR. 7388

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16, 17	3 311 550	3 345 000
Rehabilitering		1 264 000	1 264 000
Tomt		436 000	436 000
Andre varige driftsmidler	17	36 669	2
Aksjer og andeler		400	400
SUM ANLEGGSMIDLER		5 048 618	5 045 402
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		110 893	48 747
Forskuddsbetalte kostnader		232 264	0
Andre kortsiktige fordringer		0	2 000
Driftskonto OBOS-banken		1 015 938	41 956
Skattetrekkkonto OBOS-banken		16 675	1 392
Sparekonto OBOS-banken		1 608	4 260
SUM OMLØPSMIDLER		1 377 378	98 355
SUM EIENDELER		6 425 997	5 143 757
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	108 800	108 800
Udekket tap	19	-30 281 832	-32 886 805
SUM EGENKAPITAL		-30 173 032	-32 778 005
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	32 935 399	33 102 794
Borettsinnskudd	21	3 026 100	3 026 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 961 499	36 128 894
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		203 665	179 846
Leverandørgjeld		390 554	1 415 739
Skyldige offentlige avgifter	22	23 373	3 191
Påløpte renter		10 438	172 448
Påløpte avdrag		0	12 292
Annen kortsiktig gjeld	23	9 500	9 353
SUM KORTSIKTIG GJELD		637 530	1 792 868



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 425 997	5 143 757
Pantstillelse	24	34 000 000	34 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.05.2025
Styret i Øvre Ullern Boligselskap AS

Gina Kristiansen Borgersrud Karim Boudden Anders Hafsett Gullerud
Cecilie Eskild Marianne Måseide



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 996 248
Brensel	1 570 550
Lån	1 368 657
Barnehage	360 000
Trappevask	219 142
Parkering	140 575
Eiendomsskatt	128 313
Leie hybel	81 000
Parkering	73 550
Strøm barnehage	36 000
Tillegg påbygg	28 428
Tilbakebetalt for mye bet. p-leie	-17 878
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 984 585

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	1 793
Salg garasje	85 000
Leie garasjelag 2	31 933
Korreksjoner kundereskontro	63
Kapitalinnkalling	1 400 019
SUM ANDRE INNTEKTER	1 518 808

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-36 000
Påløpte feriepengene	-4 500
Arbeidsgiveravgift	-54 514
Pensjonskostnader	8 320
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-87 944

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 2023/2024, og er på kr 346 125.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 464.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-96 360
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-47 150
Andre konsulentonorarer	-3 900
SUM KONSULENTHONORAR	-147 410

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-137 550
Drift/vedlikehold VVS	-72 407
Drift/vedlikehold elektro	-52 064
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-532 439
Drift/vedlikehold fyranlegg	-147 019
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 713
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 154
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 480
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-2 364



SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 057 188**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-126 539
Vann- og avløpsavgift	-1 203 158
Feieavgift	-7 616
Renovasjonsavgift	-482 137
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 819 451

NOTE: 10**VASKERI**

Underskudd tidl.år	- 174 512
Automatpenger (kto 3911)	1 793
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	- 12 154
Strøm/Driftskostnader (kto 4810)	- 7 545
Resultat - underskudd	-192 418

NOTE: 11**ANDRE ANLEGG****Brensel:**

Overskudd tidl.år	498 497
Innkrevd gjennom felleskostnader (kto 3600 LB energi)	1 570 550
Driftskostnader (kto 6608)	-147 019
Kostnadsført konto for olje (kto 6220)	-997 638
Resultat - overskudd	924 390

Trappevask:

Overskudd tidl.år	260 025
Innbetalt (kto 3600 LB trappevask)	219 142
Kostnad renhold kto 6360)	-217 161
Resultat - overskudd	262 006

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-368 268
Olje	-997 638
SUM ENERGI / FYRING	-1 365 907

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-6 345
Vaktmestertjenester	-301 925
Renhold ved firmaer	-217 161
Andre fremmede tjenester	-36 858



Kontor- og datarekvisita	-5 270
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 118
Andre kontorkostnader	-3 433
Bank- og kortgebyr	-4 768
Velferdskostnader	-8 786
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-596 664

NOTE: 14

FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 145
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 443
SUM FINANSINNTEKTER	5 588

NOTE: 15

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 975 349
Renter på leverandørgjeld	-31 226
Renter og provisjon på kassekreditt	-213
SUM FINANSKOSTNADER	-2 006 788

NOTE: 16

BYGNINGER

Bygg	3 345 000	3 345 000
Avskrevet 1%	-33450	-33 450
Kostpris/bokført verdi		3 311 550
SUM BYGNINGER		3 311 550

Tomten ble kjøpt i 1954.

Gnr.28/bnr.516 M. flere

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17

VARIGE DRIFTSMIDLER

container		
Tilgang 2024	55 000	
Avskrevet tidligere	0	
avskrevet i år	-18 333	36 667
gressklipper		
Kostpris	50 440	
Avskrevet tidligere	-50 439	1
vaskemaskin		
Tilgang 2016	40 650	
Avskrevet tidligere	-40 649	1
bygning		
Tilgang 1954	3 345 000	
Avskrevet tidligere	0	



avskrevet i år	-33 450	3 311 550
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 348 219
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-51 783

**NOTE: 18****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr. 108 800 fordelt på 135 aksjer à kr. 800
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 19**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

ENERGIAVREGNING**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOSBANKEN**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,94 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2019	-25 160 299	
Økt	-1 775 612	
innfridd	26 935 911	

0

OBOS-banken

Opprinnelig 2022

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-6 340 044

173 161

6 166 883

0

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år., avdragsfritt frem til 01.12.24

Opprinnelig 2024

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-22 500 000

0

0

-22 500 000

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024

Nedbetalt tidligere

-10 590 861

0



Nedbetalt i år	155 462	-10 435 399
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-32 935 399

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig		-3 026 100
SUM BORETTSINNSKUDD		-3 026 100

NOTE: 22

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk		-16 675
Skyldig arbeidsgiveravgift		-6 698
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-23 373

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger		-4 500
Midlertidig deposita		-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-9 500

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån		32 935 399
TOTALT		32 935 399

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger		3 311 550
Tomt		431 640
TOTALT		3 743 190

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: GX01H-88QYN-4E84T-7P86J-ESEQW-V88XV



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 80.212.xxx.xxx

2025-05-15 17:52:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GX01H-88QYN-4E84T-7P86J-ESEQW-V8BXV

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller vårt Boligselskap AS.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

28 av 41

Vedlegg 3 til sak 6. Vurdering av nye fargesammensetninger på trappehusene



Vedlegg 4 til sak 6. Vurdering av nye fargesammensetninger på trappehusene



Vedlegg 5 til sak 12. Forslag fra beboer angående vaktmester





AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom **Øvre Ullern Boligselskap AS** org nr. 921 447 264 og **Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS** org nr. 998 755 956 er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Advokat Gina Kristiansen Borgersrud velges som ekstern styreleder for **Øvre Ullern Boligselskap AS** for en periode på **1 år** fra ordinær generalforsamling 2025. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra Selskapet side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) på Selskapet generalforsamling. Dersom generalforsamlingen ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, løper det ingen oppsigelsestid, og begge parter fristilles fra denne avtalen.

§2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder i Selskapet skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølging av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger. Det åpnes for gjennomføring av digitale møter i den utstrekning dette er hensiktsmessig og innenfor gjeldende lovgivning.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for økonomioppfølging og utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v / Selskapet styreleder sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsrapport/årsmelding på vegne av styret.



Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /styreleder skal an vise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for å følge opp Selskapet forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta Selskapet korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Styreleder skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal fortløpende og minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i Selskapet.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil **advokat Henning Hoel** sørge for rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.

Selskapet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Selskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort **kr 229.800,- pr år** (kr. 19.150, - pr mnd.). Beløpet er mva.-fritt, men Selskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Gina Kristiansen har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.



§7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover ordinære generalforsamlinger og styremøter, dvs. ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid for møtet. Forberedelse og etterarbeid i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at Selskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen og avgjørelsen, og det vil i tilfelle gis en særskilt oppdragsbekreftelse til styret fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, _____

Øvre Ullern Boligselskap AS, styremedlem 1

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten

Øvre Ullern Boligselskap AS, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.



INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS GENERALFORSAMLING 2025

Valg av styre

I 2025 skal det velges styreleder for ett år (velges for to år igjen fra 2026), nestleder for to år, ett styremedlem for to år, ett styremedlem for ett år, ett varamedlem for ett år og tre medlemmer til valgkomité for ett år.

Valgkomiteen legger gjennom sin innstilling opp til kontinuitet i styresammensetningen, men samtidig fornyelse, objektive samlende kandidater, samt hensyn til kompetanse, kjønn og tilhørighet i leilighet/rekkehus.

Valgkomiteen har intervjuet alle sittende styremedlemmer. Valgkomiteen får gjennom disse samtalene klarhet i om vedkommende ønsker gjenvalg eller ikke. Britt Frisell meldte i tillegg skriftlig til valgkomiteen at hun ønsket å stille som styremedlem for en ny periode. Av nye kandidater så meldte Erling Solberg Høglund og Camilla Kopperud seg selv, og Anders Engebakken ble foreslått av en annen aksjonær. Valgkomiteen har også hatt samtaler med disse. I alt har valgkomiteen gjennomført samtaler med ni personer hhv. sittende styremedlemmer og nye kandidater. Basert på disse samtalene og kriteriene nevnt over så har valgkomiteen gjort en samlet vurdering av og innstilling til ny styresammensetning.

Valgkomiteen foreslår at dagens eksterne styreleder fortsetter ett år til. Det ble besluttet på generalforsamlingen i fjor å velge ekstern styreleder for ett år med mulig forlengelse med ett år til etter en evaluering, totalt to år som er normal periode for styreledervervet før nytt valg. Valgkomiteen har mottatt en redegjørelse for hva dagens styreleder har bidratt med og hatt fokus på i styrearbeidet siste året. Dette kan i hovedtrekk oppsummeres i følgende punkter:

- Reduksjon av lånerente, besparelse med om lag kr. 96.000,-
- Tilbudsforespørsler og fornyelse av flere avtaler med beste markedspris på bl.a. strøm og forsikring
- Innført hovedregel om at flere tilbydere skal forespørres ved innkjøp av tjenester over kr. 100.000,-
- Gjennomført kapitalinnkalling høsten 2024, da boligselskapet hadde et sterkt behov for økt likviditet raskt
- Tolkning av vedtekter eller annet regelverk, og konkrete problemstillinger, kan forklares/oppklares effektivt i styremøtene/fortløpende, i stedet for å innhente ekstern juridisk bistand. Det har ikke vært behov for eksterne advokattjenester i perioden fra generalforsamling 2024 til nå. (i 2023 utgjorde kostnader til juridisk bistand kr. 166.813)
- Har fokus på at samarbeidet i styret skal fungere godt og ha rom for diskusjon, men være lojale når vedtak er fattet.
- Transparens og informasjon til beboerne
- Utvikling av bomiljø og drift av selskapet

Valgkomiteen har også mottatt veldig gode tilbakemeldinger om styreleder og styreleders arbeid fra de andre styremedlemmene. Hun beskrives som profesjonell, kompetent og ryddig. Honorar for ekstern styreleder er kr. 229.800 eks.mva per år (fra juni 2025). Til sammenligning har honoraret til intern styreleder ligget på kr. 100.000 pr. år (i 2023)

Status for dagens styre er:

Styreleder: Gina Kristiansen Borgersrud, Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS – på valg

Nestleder: Anders Hafsett Gullerud, Geologsvingen 29 – på valg

Styremedlem: Cecilie Eskild, Silurveien 23 – på valg

Styremedlem: Marianne Måseide, Silurveien 29 – ikke på valg

Styremedlem: Karim Boudden, Geologsvingen 23 – på valg for ett år

Varamedlem: Britt Frisell, Geologsvingen 2 – på valg for ett år



Valgkomiteens innstilling:

Styreleder: Gina Kristiansen Borgersrud, Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS - velges for ett år

Nestleder: Anders Hafsett Gullerud, Geologsvingen 29 - velges for to år

Styremedlem: Erling Solberg Høglund, Geologsvingen 67 – velges for to år

Styremedlem: Karim Boudden, Geologsvingen 23 – velges for ett år

Varamedlem: Camilla Kopperud, Geologsvingen 67 – velges for ett år

Presentasjon av nye kandidater til styret:

Erling Solberg Høglund er 54 år, bakgrunn som Tømmermester. Han har i dag ansvaret for ITAB Norge som består av produksjonsenheter, salg og administrasjon. ITAB leverer innovative løsninger til fag- og dagligvarekjeder.

Erling har flere styreverv i dag, både som medlem og leder. Han vil prøve å bidra med et bedre miljø, skape samhold og ikke minst se om vi kan få en bedre økonomi i boligselskapet.

Camilla Kopperud er 51 år og bor i Geologsvingen 67B, med sin sønn på 15 år, de flyttet hit i 2015. Hennes bakgrunn er salgsleder, kommersiell sjef og administrasjonssjef og hun har jobbet hos Onepark AS de siste 7 årene. Parallelt med dette har Camilla vært leder for et forretningsnettverk med 50 partnere under paraplyen BNI Norge i 8 år. Slik at hun har lang erfaring fra ledelse og nettverksbygging.

Camilla har sittet i valgkomiteen for ØUBS i 3 sesonger. Viktigste egenskaper er at hun er god til å organisere, er engasjert og jobber godt i samarbeid med andre. Hun ønsker å jobbe i et styre og aksjelag som er sammensveiset, hvor man kan møtes på felles dugnader, arrangere sosiale ting slik som sommerfest og byttemarked, i tillegg til å levere på administrative oppgaver i styret.

Valg av valgkomité

Status for dagens valgkomité:

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – på valg

Mona Christensen, Silurveien 37 - på valg

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – på valg

Valgkomitéens innstilling:

Mona Christensen, Silurveien 37 – gjenvelges for ett år

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – velges for ett år

[nytt medlem] – velges for ett år

Kristin Strømseng

Nikolai Åsen Magnussen

Mona Christensen



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 27.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.25

Selskapsnummer: 7388 Selskapsnavn: ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Gina Kristiansen Borgersrud er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Harmonisering og modernisering av farger på trappehusene</p> <p>Ved neste beising av trappehusene, så males alle husene ensartet i samme hvitfarge som i dag, inkludert vinduer og vindskier. Dører tillates å variere i form og utførelse hvis beboer ønsker det.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Vurdering av nye fargesammensetninger på trappehusene

Styret kontakter en fargekonsulent og ber om forslag til nye fargesammensetninger i Geologsvingen, inkludert en visuell digital fremstilling.

- For
 Mot

Sak 7 Alle styremedlemmer, inkludert styreleder, i ØUBS er beboere i Boligselskapet.

Generalforsamlingen ber om at alle styremedlemmer, inkludert styreleder, i ØUBS er beboere i Boligselskapet.

- For
 Mot

Sak 8 Alle beslutninger skal fattes av Styret og / eller Styrets leder.

Alle beslutninger, både økonomiske, administrative og juridiske som gjelder boligselskapets drift, skal fattes av Styret og / eller Styrets leder.

- For
 Mot

Sak 9 Ekstern faglig bistand skal kun være rådgivende

Dersom Styret benytter ekstern faglig bistand av økonomisk, administrativ og / eller juridisk karakter, skal disse kun være rådgivende og ikke være styrende eller av beslutnings-messig karakter.

- For
 Mot

Sak 10 Generalforsamlingen ber Styret gjeninnføre en fast kontordag hver 14. dag

Generalforsamlingen ber Styret gjeninnføre en fast kontordag hver 14. dag

- For
 Mot



Sak 11 Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

Generalforsamlingen ber Styret om å ansette egen, fast vaktmester.

For

Mot

Sak 12 Forslag fra beboer angående vaktmester

Vi ansetter fast vaktmester.

For

Mot

Sak 13 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

For

Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Kandidat 1

Nestleder (kun 1 skal velges)

Kandidat 2

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Kandidat 3

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Kandidat 4

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Kandidat 5



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.