



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	971 493 666
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	Ostadalsveien 83 0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Madelen Lensberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 489 044	24 610 071
Sum inntekter		24 489 044	24 610 071
Kostnader			
Lønnskostnad		1 451 393	1 657 847
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 709	61 304
Annen driftskostnad		15 918 650	20 646 897
Sum kostnader		17 434 752	22 366 049
Driftsresultat		7 054 292	2 244 022
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 893	41 601
Sum finansinntekter		12 893	41 601
Annen finanskostnad		1 567	
Sum finanskostnader		1 567	0
Netto finans		11 326	41 601
Ordinært resultat før skattekostnad		7 065 618	2 285 623
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 065 618	2 285 623
Årsresultat		7 065 618	2 285 623
Totalresultat		7 065 618	2 285 623
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 065 618	2 285 623
Sum overføringer og disponeringer		7 065 618	2 285 623



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		323 630	183 913
Sum varige driftsmidler		323 630	183 913
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		323 630	183 913
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		32 025	55 155
Andre fordringer		1 598 600	1 254 382
Sum fordringer		1 630 625	1 309 537
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 677 483	10 586 119
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 677 483	10 586 119
Sum omløpsmidler		14 308 108	11 895 656
SUM EIENDELER		14 631 738	12 079 569

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 922 485	6 856 867
Sum opptjent egenkapital		13 922 485	6 856 867
Sum egenkapital		13 922 485	6 856 867
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-245 501	4 857 685
Skyldige offentlige avgifter		53 174	27 258
Annen kortsiktig gjeld		901 580	337 759
Sum kortsiktig gjeld		709 253	5 222 702
Sum gjeld		709 253	5 222 702
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 631 738	12 079 569



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256826

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 493 666
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

Forretningsadresse: Ostadalsveien 83
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Madelen Lensberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 971 493 666
ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 489 044	24 610 071
Sum inntekter		24 489 044	24 610 071
Kostnader			
Lønnskostnad		1 451 393	1 657 847
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 709	61 304
Annen driftskostnad		15 918 650	20 646 897
Sum kostnader		17 434 752	22 366 049
Driftsresultat		7 054 292	2 244 022
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 893	41 601
Sum finansinntekter		12 893	41 601
Annen finanskostnad		1 567	
Sum finanskostnader		1 567	0
Netto finans		11 326	41 601
Ordinært resultat før skattekostnad		7 065 618	2 285 623
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 065 618	2 285 623
Årsresultat		7 065 618	2 285 623
Totalresultat		7 065 618	2 285 623
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 065 618	2 285 623
Sum overføringer og disponeringer		7 065 618	2 285 623



Organisasjonsnr: 971 493 666
ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		323 630	183 913
Sum varige driftsmidler		323 630	183 913
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		323 630	183 913
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		32 025	55 155
Andre fordringer		1 598 600	1 254 382
Sum fordringer		1 630 625	1 309 537
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 677 483	10 586 119
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 677 483	10 586 119
Sum omløpsmidler		14 308 108	11 895 656
SUM EIENDELER		14 631 738	12 079 569
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 922 485	6 856 867
Sum opptjent egenkapital	13 922 485	6 856 867
Sum egenkapital	13 922 485	6 856 867
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	-245 501	4 857 685
Skyldige offentlige avgifter	53 174	27 258
Annen kortsiktig gjeld	901 580	337 759
Sum kortsiktig gjeld	709 253	5 222 702
Sum gjeld	709 253	5 222 702
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 631 738	12 079 569



Organisasjonsnr: 971 493 666
ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022 ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE



**Innkalling til årsmøte
onsdag 27. april 2022 kl. 17.00
på Persbråten videregående skole,
Gamle Hovsetervei 1, Oslo**



Til seksjonseierne i Ullernåsen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 27. april 2022 kl. 17.00, på Persbråten videregående skole

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet, og at du viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å bli informert om sameiets drift, delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ullernåsen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Det er lurt å være ute i god tid, da det krever registrering for å delta på sameiermøtet.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Ullernåsen Boligsameie
avholdes onsdag 27. april 2022 kl. 17.00 på Persbråten videregående skole i Oslo

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - a. Valg av møteleder
 - b. Godkjenning av de stemmeberettigede
 - c. Valg av én til å føre protokoll og minst én seksjonseier som protokollvitne
 - d. Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT**
 - a. Langtidsbudsjettet 2022 – 2030
 - b. Andre saker

3. **ÅRSRAPPORT FOR 2021**

4. **ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

6. **INNKOMNE FORSLAG**
 - a. Forslag om fremtidsrettet løsning for el-billading
 - b. Forslag om luft-til-luft varmepumper
 - c. Forslag om å finne en løsning på grensetvisten med Oslo kommune
 - d. Forslag om fremtidig styringsmodell for sameiet
 - e. Forslag om bygging av inngjerdet lekeplass for hunder

7. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - a. Valg av styremedlemmer
 - b. Valg av valgkomité

Oslo, 7. mars 2022
Styret i Ullernåsen Boligsameie

Ragnvald Arne Nærø

Morten Bakken

Mathias Gellein

Philip Olliver Hegerland

Irene Synnøve Måsøval

Katrin Syse

Protokollen blir gjort tilgjengelig på sameiets nettside: <https://ullernaasen.no/>.



Årsberetning for 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgt vært følgende:

Styret:

Styreleder	Ragnvald Arne Nærø	Ullernkammen 26	2021 – 2023
Styremedlem	Morten Bakken	Ostadalsveien 62	2021 – 2023
Styremedlem	Irene Synnøve Måsøval	Ostadalsveien 64	2020 – 2022
Styremedlem	Katrin Syse	Ostadalsveien 48	2021 – 2023
Styremedlem	Mathias Gellein	Ostadalsveien 58	2020 – 2022
Styremedlem	Philip Olliver Hegerland	Ostadalsveien 79	2021 – 2023

Valgkomité:

Leder	Per Erik Kise Larsen	Ostadalsveien 60	2021 – 2023
Medlem	Ellen Collien	Ostadalsveien 70	2021 – 2023
Medlem	Hallvard Bragge	Ostadalsveien 72	2021 – 2023

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 4 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om sameiet:

Ullernåsen Boligsameie (UBS) består av 425 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 493 666.

Fem av blokkene har adresse Ostadalsveien 48 – 50, 52 – 56, 58 – 64, 66 – 72 og 75 – 81 og tilhører bydelen Vestre Aker med postnummer 0753 Oslo.

De øvrige blokkene har adresse Ullernkammen 17 – 23, 18 – 22, 25 – 27, 24 – 28 og tilhører bydelen Ullern med postnummer 0380 Oslo.

Sameiet har gårds- og bruksnummer 28/827 i Oslo kommune.

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber seg et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Ullernåsen Boligsameie har én ansatt. Daglig leder (DL) Arne Jensen er fast ansatt i full stilling på drift og administrasjon og tiltrådte 4. januar 2021.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets mandat, arbeidsform og retningslinjer

Sameiermøtet velger styre og styreleder i UBS. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommer og bygningsmasse, og ellers forvalte sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret har i 2021 gjennomført 11 ordinære styremøter i løpet av året. Saksdokumenter og beslutninger ligger elektronisk lagret hos forretningsfører. I tillegg har det vært flere særmmøter knyttet til de pågående prosjekter, samt oppfølging av tidligere rehabilitering knyttet til fase 2.

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av HMS, økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger. Styret har også vedtatt egne verdier som skal ligge til grunn for styrets arbeid, disse er: *Fremtidsrettet, Åpenhet og Raushet.*

Styret er opptatt av god informasjon til alle

Sameiets viktigste informasjonskanal er gjennom hjemmesiden <https://ullernaasen.no/>. Her ligger også elektronisk arkiv fra alle årsmøter, samt andre opplysninger og kontaktinformasjon som er nyttig for beboerne. En viktig informasjonskilde er Beboermanualen. Her finnes nyttig informasjon, og dette er et sentralt oppslagsverk for enhver seksjonseier. Sameiet har en aktiv facebookside: «Vi som bor i Ullernåsen Boligsameie»: <https://www.facebook.com/groups/ullernaasen>. Styret besluttet i 2021 å lage en kvartalsvis digital Beboerinformasjon, som trykkes opp og er tilgjengelig i utskrift ved informasjonstavlen i Joker-butikken eller ved henvendelse til DL.

Gjennom hjemmesiden styres også andre informasjonskanaler som sms- eller e-post-varsler til den enkelte seksjonseier. For at denne informasjonskanalen skal fungere, er det viktig at seksjonseierne oppdaterer sin kontaktinformasjon (mobiltelefon og e-postadresse), også eventuelle leietakere, til daglig leder/OBOS.

Kontakt med styret, daglig leder, regnskapsfører eller vaktmester oppnås via hjemmesiden under kontaktfanen (Kontakt Ullernåsen Boligsameie).

«Åpent hus» – er en møteplass som vanligvis gjennomføres hver måned, dagen etter styremøtet. Pandemien satte begrensninger for hva vi kunne ha av åpne arrangementer i 2021, men vi klarte likevel å få arrangert fire Åpent hus sist høst for møte mellom beboere og styret. Styret vil fortsette med denne aktiviteten i 2022.

Sameiets drift

Daglig leder (DL) fungerer i styresammenheng som en «administrerende direktør» i et selskap, er ansvarlig for den daglig drift og forbereder saker til styremøtene, alene og/eller i samarbeid med ett eller flere styremedlemmer. DL styrer vaktmester og responderer på



henvendelser fra beboere, bestiller varer og tjenester, samt sørger for at innleide entreprenører/ressurser finner seg til rette og leverer tjenester som avtalt.

I 2021 har UBS begynt å bruke et nytt FDV-program. FDV står for Forvaltning, Drift og Vedlikehold, og er bygget opp som en database hvor man kan legge inn og systematisere drift og vedlikehold av bygget. Et strukturert FDV-system er essensielt for en god og effektiv drift av sameiets bygningsmasse. I 2021 har vi utført 195 små og store oppdrag som er registrert i FDV-systemet, og vi har 116 arbeidsordrer som er prioritert i henhold til behov, tid og ressurser.

Samarbeidspartnere

Skaaret Landskap AS, har hovedansvaret for grønt og hvitt vedlikehold. Skaaret har foretatt noen justeringer i sin organisasjon opp mot kontaktpunkter innad i forbindelse med vintervedlikeholdet. Dette har forbedret samarbeidet, og gjør oss i stand til å kommunisere direkte.

Når det gjelder sommervedlikeholdet har vi noen forbedringspunkter basert på erfaringen i 2021. Disse er tatt opp med Skaaret, og vil bli fulgt opp av DL når våren kommer.

Bentes Renhold AS har ansvaret for renhold. Dette er et enkeltmannsforetak, som i en årrekke har stått for renholdet hos oss.

Fremtind forsikring er vår assurandør når det gjelder det bygningsmessige. Vi har hatt en rekke møter høsten 2021 for å bedre rutineene våre og gjøre samarbeidet effektivt og sømløst. I 2021 ble det innmeldt 23 skadesaker til sameiets felles forsikringsavtale med Fremtind. Det ble betalt ut ca. NOK 519 351 i skadeserstatninger. I likhet med de forutgående år er det flest innmeldte skader fra vannlekkasjer. Det er en viktig oppgave for alle i sameiet å gjøre sitt ytterste for å unngå vannlekkasjer (sjekk sluk, drypplekkasje fra slanger til vaske- og oppvaskmaskin etc.), da stor hyppighet av denne type skader medfører høyere forsikringspremie for UBS. Tyveri og hærverk er det lite av i sameiet.

Bygårdsservice AS står for vaktmestertjenesten. Jan Ove Kvernberg sluttet hos oss som vaktmester, og er nå blitt erstattet av Jan Braathen. Jan Ove går over i kommunal virksomhet som driftsleder på en skole i Oslo. Vi ønsker ham lykke til videre, og ønsker samtidig Jan velkommen til UBS.

Martinsen & Brodahl er vår samarbeidspartner som rørlegger. De kjenner sameiet godt etter å ha vært her i en årrekke. Noter at de gir tilbud på rørleggertjenester, oppussing av bad og lignende for beboere i sameiet.

På elektrosiden har vi partneravtale med DE Elektro AS. På lik linje med Martinsen & Brodahl kjenner de sameiet godt, og gir tilbud på elektroarbeider ved oppussing.

Port Øst AS er en ny leverandør av serviceoppdrag på portene våre. Port Øst har spisskompetanse på skyveporter.

Nordic Security AS er leverandør av låssystemene vi bruker.

OBOS er vår forretningsfører, og oppdaterer og utfører alle administrative oppgaver utover det som ligger i DLs stillingsinstruks. OBOS oppdaterer beboerlister, registrerer eierskifter,



leieforhold, avtaler knyttet til lading av el-biler og fakturerer fellesutgifter og andre kostnader som f.eks. utleie og administrasjon av ekstra garasjeplass, boder og strømkontakter i garasjen.

UBS har flere samarbeidspartnere, men disse er de mest sentrale for driften. Styret vurderer fortløpende og alltid før kontraktsperioden utløper å konkurranseutsette denne type oppdrag.

Tilbakeblikk prosjekter og aktivitet i 2021

Ullernåsen Boligsameie har i 2021 tilbakelagt et år der færre store prosjekter er gjennomført. Inngangspartiet i OV 60 er oppgradert, og de oppgangene som gjenstår vil bli utbedret i innværende år. De største utgiftene er forbundet med utgifter til taktetting og ferdigstillelse av uteområdene, herunder inkludert å kjøpe nye utemøbler og beslutning om nye, aktivitetsfremmende tiltak utendørs.

Noe av grunnen til at større investeringer er blitt utsatt, skyldes pandemien, men også at det har tatt tid å få på plass nødvendige formaliteter/offentlige godkjenninger. Dette gjelder først og fremst i forbindelse med siste del av søppelanlegget som nå blir realisert på overtid.

Krav til utredninger og prosjektering er krevende både med hensyn til tid, kostnader og ressurser. Styret har valgt å gjøre dette arbeidet grundig da gode kravspesifikasjoner og profesjonelle anbudsprosesser er den viktigste forutsetning for suksess ved større prosjekter.

Alt i alt er UBS i en relativt sunn økonomisk situasjon ved utgangen av 2021. Sameiets resultat viser et driftsresultat på kr 7 054 292 før finansposter. Vi har 13 598 855 kroner i likvide midler, og en egenkapital på 13 922 485 kroner. I forbindelse med budsjettprosessen for 2022 har styret oppdatert Langtidsplanen (Langtidsbudsjettet 2022 – 2030). Dette er planleggingsverktøyet vårt for ønskede og nødvendige oppgraderinger i årene som kommer. På sameiermøtet vil Langtidsplanen bli presentert.

Styret har gjennomgått driften for å effektivere og spare der det er mulig. Spesielt for 2021 er at de historisk høye strømprisene rammer oss sterkt, uten at vi har mulighet til å gjøre særlig mye for å redusere disse. Eksempelvis var strømutgiftene i desember 2020 157 770 kroner, mens vi i desember 2021 måtte betale 485 906 kroner i strøm. Heldigvis tilbys også sameier økonomisk kompensasjon fra myndighetene, og vi mottok 49 151 kroner i refusjon for 2021.

Etter flere år uten justering i fellesutgiftene, besluttet styret i desember å øke husleien med konsumprisindeksen med virkning fra 1. februar 2022.

Fokus på brannsikkerhet

Sameiet har hatt utfordringer med en del falske brannalarmer i 2021. Vi har derfor hatt tett dialog med leverandøren av alarmsystemet og jobber med oppfølging av hver sak som oppstår, slik at vi kan unngå dette fremover. En del av røykvarslerne i oppganger og garasjeanlegg har vist seg for sensitive, og har gitt utslag uten at det har vært brann eller røyk i området. I slike tilfeller justeres sensitiviteten på varsleren ned for ikke å få falske alarmer på nytt.

Noen røykvarslere i boligene er registrert som ute av drift. Her er beboere kontaktet slik at vi er sikre på at alle røykvarslere er koplet opp til anlegget og fungerer slik de skal.



Bruksanvisninger for systemet er laget og ble delt ut til alle i januar 2022. Nye branninstrukser er hengt opp i oppgangene.

Oppgangskontaktene har fått opplæring i å avstille alarmer i garasjene – hvis det kan stadfestes at det ikke er tilløp til brann når alarmen er utløst. Det henger også slik instruksjon ved siden av brannsentralen i garasjene. Vi håper med dette at vi skal få bedre funksjonalitet på anlegget, og unngå de ulempene vi har hatt i det siste.

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

Ny og oppdatert Beboermanual

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

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

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

Nye utemøbler og aktivitetsfremmende tiltak

Styret besluttet i 2021 å anskaffe nye utemøbler og også en del aktivitetsfremmende tiltak er besluttet gjennomført. Disse blir plassert ut så snart vær og føreforhold tillater det, og om alt går som vi nå har planlagt, vil uteområdet fremstå oppdatert og fint når våren kommer.

Problemer med takene

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

Flere selskaper og konsulenter er blitt engasjert for å vurdere skade-årsak. Selvaag Prosjekt ble i sin tid engasjert som totalleverandør for rehabiliteringen, hvilket bl.a. innebærer at de har et garantiansvar overfor oss.

Styret har nå inngått et forlik med Selvaag, og de er igjen engasjert i å få alle takene tette, slik at ingen får problemer med vanninntrenging. I Ullernkammen 21 har problemene vært størst, og her er ventilasjonssystemet bygget om, så forhåpentlig unngår vi nå vanninntrenging i fremtiden.

Omkostningene til sameiet i forbindelse med tak-problemene har vært relativt store, og vi har en uavklart sak med sameiets forsikringsselskap i minst ett av tilfellene.



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

Nytt søppelsjakt Ullernkammen

Styret har jobbet iherdig med Oslo kommune for å løse eiendomsforholdet som var nødvendig for etablering av søppelsjaktene på Ullernkammen-siden. I januar 2022 ble det gitt klarsignal fra kommunen, og det betyr at søppelanlegget forhåpentlig er på plass og operativt til våren. Det er Oslo kommune som eier grunnen på parkeringsplassen og deler av naboens «hage». Søppelsjaktene blir grav ned her, og UBS vil betale en årlig leie for å benytte kommunens grunn.

Høyspentlinje gjennom sameiet

NVE har besluttet å gi konsesjon til nye 38 meter høye høyspentlinjer gjennom sameiet vårt. Styret har klaget på dette vedtaket. En aksjonsgruppe, der vi deltar, har engasjert seg sterkt i saken som er anket, og vil bli behandlet for endelig beslutning av olje- og energiministerens. Sannsynligvis vil det gå opptil ett år eller mer før det tas stilling til anken. I mellomtiden har politikere på Stortinget engasjert seg, og det er vedtatt at det må lages en helhetlig samfunnsøkonomisk analyse over konsekvensene før beslutning fattes. Både Oslo kommune og Bærum kommune har engasjert seg sterkt for tunnel/kabel i bakken, noe styret har ønsket og argumentert for hele tiden. Følg med på denne nettsiden, og engasjer deg og dine i denne saken: <https://www.facebook.com/groups/2361444744183578>

Nei til synlige el-ledninger i fellesområdene

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

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

Smart og miljøvennlig bilbruk

I 2021 innledet UBS et pilotsamarbeid med bildelingsselskapet HAYK. Dette innebærer at du kan booke el-bil som står i garasjen i blokk 5 og 8 eller leie ut din egen el-bil. Dette er enkelt og gjøres ved å laste ned appen «Hayk» i Google play eller AppStore. Flere HAYK-biler blir gjort tilgjengelig for booking i flere av våre garasjer i 2022.

Har du el-bil som brukes lite, kan du altså leie den ut til en nabo i sameiet via HAYK. Dermed kan du tjene penger når bilen din ikke er i bruk, og opparbeide deg fordeler som gratis dekkskift, EU-kontroll og bilvask/håndpolering. Det medfører egen forsikring, og bilen kan kun deles med naboer. Du bestemmer selv når du vil gjøre den tilgjengelig for deling. Styret har besluttet å teste ut denne løsningen, som skal evalueres etter ett år.

Oppussing av oppgangene

I forbindelse med den store rehabiliteringen ble oppussing av oppgangene utsatt. Opprinnelig skulle dette arbeidet begynne i 2017, men ligger nå i langtidsbudsjettet fra 2024 til 2029 med



foreslått beløp på til sammen 30 mill. kroner. Mest sannsynlig er dette beløpet for lavt, og vi er nødt til å prosjektere oppussingen på nytt. Styret vil ta tak i dette i 2022.

Men mange er blitt utålmodige, og flere har tatt til orde for en midlertidig oppussing på dugnad. Det er begrenset hva som er mulig å gjøre, men med kreativitet og lokal egeninnsats bør det være mulig å gjøre oppgangene penere for en rimelig penge.

I hovedsak snakker vi om maling av rekkverk, evt. listverk og dørene til garasjen. Noen steder er lyset i oppgangen dårlig, og en overgang til led-lys vil både redusere vaktmesterens arbeid med bytting av pærer og gjøre det triveligere i oppgangene. Noen steder er det byttet til nye lamper uten at takene er malt opp på nytt. Der det har skjedd, vil det være fint om også takene blir malt.

Styret har derfor besluttet at inntil 25 000 kroner stilles til disposisjon per oppgang for oppussing på dugnad. Oppussingen skal gjennomføres etter fastsatt fargesjablone. En person i oppgangen må velges av beboerne som «oppussingsansvarlig». Hva som skal gjøres i den enkelte oppgang, skal kvalitetssikres av daglig leder før iverksetting. Dersom dette er interessant i din oppgang, må dere velge en oppussingsansvarlig og ta kontakt med daglig leder.

Oppfrisking av grøntområder

Etter den store rehabiliteringen 2014 – 2016 er det gjennomført et omfattende arbeid for å oppgradere uteområdet. Denne jobben er i all hovedsak gjennomført av Skaaret. Nå gjenstår noen mindre arbeider, og disse ble besluttet iverksatt i 2021; som beplanting ved hundestaturen på Ullernkammen-siden, tujahekken ved Barnehagen ble re-plantet og likeså et lite område mellom blokk 1 og 2. Erosjonsproblemene i skråningen ved Ostadalsveien 50 er også utbedret.

Vest for UK22 er det en liten landtunge som stikker ut nordover. Denne var litt sjuskete og hadde dårlige vekstvilkår. Styret vurderte sammen med hagelaget å utvide området med en meter eller to i sydlig retning. Flere naboer klaget på at den eksisterende hekken her ga for mye innsyn. Ny hekk ble bestilt, og plantet. Beboere klaget over den nyetablerte hekken siden den var for lav. Vi vil se på dette til våren og evt. re-plantet med en ny og høyere hekk.

Aktivt hagelag

Hagelaget organiserer engasjerte beboere til å gi innspill og utføre mindre arbeider på sameiets uteområde. Styret har gått igjennom hagelagets mandat, oppdatert dette og også sagt ja til et årshjul for aktiviteter der Hagelaget skal ha en egen rolle. En slik oppgave er å organisere dugnader for alle, særlig på våren, slik at disse gjennomføres funksjonelt og effektivt.

Hagelaget disponerer også et budsjett på 50 000 kroner til tiltak som passer inn med lagets mandat. Per Erik Kise Larsen ble høsten 2021 utnevnt til leder av Hagelaget, og oppfordrer hver oppgang til å ha en egen representant med. Du kan lese mer om Hagelaget på den nyopprettede nettsiden: <https://www.facebook.com/search/top?q=hagelaget%20i%20ubs>

Rekkverk ned fra OV75

Siden den gamle gangstien opp fra trafoen mot OV75 ble gjort om til en asfaltert gangvei, har det vært utfordrende å forsere bakken. For å avhjelpe dette ble det montert opp en håndløper.



På vinterstid kan her stedvis være glatt, og styret har besluttet at rekkverket skal forlenges ved trafoen.

Pakkeautomater

Styret har sagt opp avtalen med PostNord om pakkeautomatene som er plassert ved kontainerne i Ullernkammen – da vi trenger de få parkeringsplassene som er tilgjengelig her. Men vi har tilbudt dem plassering i Ostadalsveien mot fjellet bak søppelkontainerne. Også andre distributører som ønsker plassering på vår eiendom, vil få tilbud om plassering her.

Sosiale arrangementer

Pandemien gjorde sitt til at det verken ble arrangert ordinær 17. mai-feiring, eller sankthans-feiring. Men juletenning ble det – med pepperkaker og det hele – og med ikke mindre enn fire belyste juletrær – inkludert lys i våre tre flaggstenger. Om styret får det som vi vil, blir det normale feiringer i 2022.

Parkering

Sameiet har en rekke p-plasser for besøkende til UBS, her er tillatt p-tid 72 timer. Vi ser at disse plassene blir misbrukt, dels av eksterne, dels av egne beboere som parkerer bil nummer 2 på gjesteplass. UBS vil skjerpe inn reglene for parkering i 2022, til det beste for alle som bor her. Parkeringsoblat skal benyttes ved parkering på uteplassene, se nettsiden for mer informasjon.

Utleie av garasjeplasser

Sameiet disponerer i alt 121 p-plasser innendørs. 40 av disse er ledige. OBOS har full oversikt over hvilke plasser som er ledige til enhver tid. Parkeringsplassene leies ut for 500 kroner per måned. Styret besluttet i 2021 å tillate utleie også til eksterne mot at det betales 750 kroner per måned.

UBS har tidligere besluttet at det skal tilbys oppvarmede parkeringsplasser i blokk 5 for dem som ønsker det. Styret vil følge opp denne beslutningen i 2022.

Motorvarmer/stikkontakt i garasjen

Stikkontaktene i garasjen tilhører den angjeldende parkeringsplass. I dag har vi 93 stikkontakter. Seksjonseier bekoster installasjon og betaler månedsleie på 30 kroner for strømmen.

Utleie av boder

Sameiet disponerer 26 boder i bygg 3, her er noen få boder ledig for utleie. Prisen varierer med størrelsen.

Kontakt Charlotte Gabrielsen i OBOS, charlotte.gabrielsen@obos.no eller telefon 22031 088, om du er interessert i ekstra garasjeplass, stikkontakt eller bod.

Veien videre

Langtidsplanen er UBS' fundament for god drift, styring og utvikling av sameiets eiendom og bygningsmasse. Dette er et rullerende dokument som oppdateres minst én gang i året.

Langtidsplanen og langtidsbudsjettet er samme sak. Her står saker som har å gjøre med stigeledninger, oppussing av oppgangene, nye membraner på terrasser som ikke ble oppgradert under rehabiliteringen, alternative energikilder, nye varmtvannsberedere med mer.



Med dagens fellesutgifter er det satt av ca. 7,5 millioner kroner årlig til investeringer. I 2022 vil vi avklare oppstart på de terrassedekkene som ikke ble oppgradert under den store rehabilitering. Dette gjelder blokk 1, 3, 4 og 9. Videre skal vi fullføre de skråtakene/inngangspartiene som ikke er utbedret. Nå er det bare fem som gjenstår: OV64, 66 og 68 samt OV48 og 50.

Kommentarer til årsregnskapet for 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 24 489 045.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av salg av nøkler og tilknytningsavgift til el-anlegg.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 17 434 752. Dette er lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 7 065 618 fremkommer i resultatregnskapet, og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr 31.12.2021

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler, og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr 31.12.2021 var kr 13 598 855.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



Kommentarer til budsjett for 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 15 730 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringsavtalen fornyes i juli. Gjeldende forsikringspremie er 1 763 000 kr. Budsjettet anslår en økning i premie til 1 802 000 kr. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullernåsen Boligsameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2022.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Ullernåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ullernåsen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Ullernåsen Boligsameie

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

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 15. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 493 666, KUNDENR. 1212

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	24 159 924	24 144 242	24 143 000	24 955 000
Innbetalinger		-6 938	0	0	0
Antenneanlegg		37 284	36 991	37 500	40 000
Andre inntekter	3	298 774	428 838	100 000	100 000
SUM DRIFTSINTEKTER		24 489 045	24 610 071	24 280 500	25 095 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-996 393	-1 202 847	-881 250	-881 250
Styrehonorar	5	-455 000	-455 000	-455 000	-455 000
Avskrivninger		-64 709	-61 304	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 620	-15 125	-13 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-509 690	-496 290	-506 000	-525 000
Konsulenthonorar	7	7 490	-461 164	-450 000	-450 000
Drift og vedlikehold	8	-4 122 216	-9 657 639	-11 580 000	-15 730 000
Forsikringer		-1 802 782	-1 724 865	-1 800 000	-1 875 000
Kommunale avgifter	9	-3 667 247	-3 547 024	-3 715 000	-3 780 500
Energi/tyring		-2 479 324	-1 215 132	-1 770 000	-2 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 143 378	-1 124 652	-1 145 000	-1 180 000
Andre driftskostnader	10	-2 184 884	-2 405 006	-1 937 600	-2 097 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 434 752	-22 366 049	-24 252 850	-29 189 350
DRIFTSRESULTAT		7 054 292	2 244 022	27 650	-4 094 350
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 893	41 601	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-1 567	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 326	41 601	50 000	50 000
ÅRSRESULTAT		7 065 618	2 285 623	77 650	-4 044 350
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		7 065 618	2 285 623		



ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 493 666, KUNDENR. 1212

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	323 630	183 913
SUM ANLEGGSMIDLER		323 630	183 913
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		187 636	208 736
Restanser på felleskostnader		19 806	56 314
Kundefordringer		32 025	55 155
Forskuddsbetalte kostnader		1 344 355	1 191 768
Andre kortsiktige fordringer	14	46 803	-202 435
Driftskonto OBOS-banken		8 033 309	5 957 218
Driftskonto OBOS-banken II		7 321	21 138
Skattetrekkskonto OBOS-banken		27 177	21 061
Sparekonto OBOS-banken		4 316 668	4 307 334
Sparekonto OBOS-banken II		293 008	279 368
SUM OMLØPSMIDLER		14 308 108	11 895 656
SUM EIENDELER		14 631 738	12 079 569
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		13 922 485	6 856 867
SUM EGENKAPITAL		13 922 485	6 856 867
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		294 703	275 457
Leverandørgjeld		-245 501	4 857 685
Skyldige offentlige avgifter	15	53 174	27 258
Annen kortsiktig gjeld	16	606 877	62 302
SUM KORTSIKTIG GJELD		709 253	5 222 702
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 631 738	12 079 569
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2022
Styret i Ullernåsen Boligsameie

Ragnvald Arne Nærø

Morten Bakken

Mathias Gellein

Philip Olliver Hegerland

Irene Synnøve Måsøval

Katrin Syse

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	23 255 556
Garasje	684 400
Strøm p-plass	314 526
Leie tidligere år	2 000
Bod	193 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	24 450 182

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-206 700
Strøm p-plass	-41 058
Bod	-42 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	24 159 924

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

Andre inntekter	-30 774
Tilkobling fellesanlegg	-268 000
SUM ANDRE INNTEKTER	-298 774

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-693 432
Ordinær lønn, vikarer	-7 200
Påløpte feriepenger	-85 746
Arbeidsgiveravgift	-181 012
Pensjonskostnader innskudd	-42 405
Yrkesskadeforsikring	386
Refusjon sykepenger	13 016
SUM PERSONALKOSTNADER	-996 393

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,75 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 455 000.

I tillegg har styret fått dekket beverning for kr 21 106, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 620.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS	-51 750
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-123 714
Konsulenthonorar, Ødegård og lund	-29 425
Konsulenthonorar, Selvaag tbf avsetning	212 379
SUM KONSULENTHONORAR	7 490

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

EA bygg og montasje	- 600 438
Selvaag	- 139 416
Selvaag tbf forskudd	800 000
Finstad stilas	- 44 075
Øyvind Moen	- 26 451



Takråd	- 112 794
VD Montasje tbf avsetning	315 083
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	191 909
Drift/vedlikehold bygninger	-853 266
Drift/vedlikehold VVS	-365 604
Drift/vedlikehold elektro	-368 122
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 043 967
Drift/vedlikehold brannsikring	-579 721
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 226
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-1 469
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 122 216

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 520 851
Feieavgift	-3 848
Renovasjonsavgift	-1 142 548
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 667 247

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 506
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 547
Driftsmateriell	-57 772
Lyspærer og sikringer	-3 128
Vaktmestertjenester	-1 234 901
Renhold ved firmaer	-565 253
Andre eksterne tjenester	-96 219
Kontor- og datarekvisita	-38 313
Trykksaker	-16 755
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-52 705
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 106
Andre kontorkostnader	-13 597
Telefon, annet	-4 494
Porto	-17 862
Bank- og kortgebyr	-8 778
Velferdskostnader	-11 947
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 184 884

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	9 958
Andre renteinntekter	2 935
SUM FINANSINNTEKTER	12 893

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 567
SUM FINANSKOSTNADER	-1 567

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Container		
Kostpris	80 000	
Avskrevet tidligere	-79 999	
		1

SYKKELSTATIV

Tilgang 2019	306 520	
Avskrevet tidligere	-122 609	
Avskrevet i år	-61 304	
		122 608

BENK

Tilgang 2021	204 426	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-3 405	
		201 022

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	323 630
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-64 709
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	36 465
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	10 339
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	46 803

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-27 177
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 997
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-53 174



NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-92 886
Annen kortsiktig gjeld	-513 992
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-606 877



SAK 5: Godtgjørelse til styret, ved valgkomiteen

Styrets honorar er per i dag kr 455 000. Valgkomiteen foreslår at styrehonorar forblir uendret med kr 455 000 per år.

SAK 6: Innkomne forslag

A. Forslag om fremtidsrettet løsning for el-billading

Forslagsstiller: Styret

Ullernåsen Boligsameie var tidlig ute med å legge til rette for el-billading på egen garasjeplass for den enkelt beboer. Den valgte løsningen har vært en stor suksess, og finansiering av overbeskyttelsesvern i sikringsskapet i garasjen ble betalt gjennom et engangsbeløp og delvis gjennom den opprinnelige månedlige leien på den gang 600 kroner. For noen år siden justerte styret månedsleien til 250 kroner for alle, noe som var den gjennomsnittlige stipulerte strømkostnad for «normal» kjøring i løpet av en måned. Alle kostnader med el-billading er dekket av dem som har ladere. I dag har vi 133 ladere i sameiet.

Myndighetene har bestemt at fra 2025 skal det bare selges utslippsfrie biler i Norge. Dette betyr at vi må legge til rette for at alle biler i sameiet må ha tilgang til lading. Med vinterens høye strømpriser vil styret bli nødt til å øke den månedlige leien per ladepunkt, alternativt må det investeres i egen måler per ladepunkt, og de som har el-bil vil i tillegg til denne kostnaden måtte betale strøm etter forbruk. Status quo-løsning er ikke lenger et alternativ.

Styret har undersøkt hvordan vi kan legge til rette for en fremtidsrettet løsning for el-biler, og har blant annet funnet ut at dagens interne strømmnett i sameiet må oppgraderes med store kostnader, noe som vil slå ut å fellesutgiftene, om vi ikke søker andre alternativer.

I verdenssammenheng er Norge best på el-billading, og dette har ført til at kraftselskapene har etablert egne selskaper som har spesialisert seg på å tilby el-billading også for borettslag og sameier.

I løpet av høsten og vinteren har styret kontaktet flere av disse selskapene, og har gjennomført en formell anbudskonkurranse med Elaway (eies av Hafslund ECO og BKK, nå Elvia), Ohmia (eies av TrønderEnergi, CircleK (eies av kanadiske Alimentation Couche-Tard Inc.) og Flow (privateid).

Et premiss for anbudskonkurransen er at all el-billading håndteres av den tilbyderen vi velger. På samme måte som forretningsførselen er satt bort til OBOS, vil altså styret foreslå at alt som har med el-billading å gjøre settes bort til et selskap.

Gitt at sameiet gir sin tilslutning til denne løsningen, vil også alt som har med lading av el-bil å gjøre bli et mellomværende mellom el-bileier og ladeselskapet. Sameiet blir sikret at vi til enhver tid har nok strøm, samtidig som vi ikke vil få utgifter som må dekkes av fellesutgiftene ut over en lovpålagt del.

Konsekvensen er at alle laderne må byttes, at lading blir avregnet etter forbruk/kjørelengde og at det tilbys smart lading. Det vil si at dersom alle lader samtidig, vil kapasiteten bli redusert

for alle og evt. kuttet helt ut dersom vi trenger strømmen i leilighetene til oppvarming, matlaging og lignende. Vi vil også få et ladesystem som kan oppgraderes og forbedres etter hvert som ny teknologi gjør det mulig og er økonomisk interessant. Som et mulig fremtidsscenario kan det en dag bli aktuelt at du selger strøm fra din el-bil tilbake til strømmettet dersom prisbildet forteller at det er lønnsomt.

Proessen med å velge tilbyder har gått i flere faser. Først ba vi om et tilbud fra de fire styret mente var mest interessante, så valgt vi å gå videre med to av aktørene, for så til slutt å ende i eksklusive forhandlinger med et av selskapene.

Styret har bestemt seg for å legge frem for sameiet til beslutning at vi velger Ohmia som vår el-bilpartner. Fordelen med Ohmia som gjør at vi vil anbefale dette selskapet, er at de tilbyr:

- En «plug and play»-løsning. Dette betyr at de bygger og tar ansvar for infrastrukturen med garanti. Den som vil ha lader, får denne tilsendt, henger den enkelt opp på veggen og stikker kontakten i bilen. Ferdig.
- Kr 0 i investering for sameiet og den laveste årlige leiekostnaden, kr 233 520, for ferdig infrastruktur med utkjøpsmulighet. Ingen administrasjon for sameiet.
- At sameiet får et engangsbeløp på ca. 2 mill. kroner for å velge Ohmia. Dette gir den beste kompensasjonsordningen for dem som har lader i dag. For den enkelte betyr dette en gjennomsnittlig kompensasjon på ca. 15 900 kroner, noe mindre for de eldste og noe mer for de nyeste laderne. I tillegg til at du får kompensasjon, kan du beholde laderen, sette den opp på hytta eller selge den til andre.
- At sameiet får tre gjesteladere på hver av våre uteparkeringsplasser. Ohmia vil sette opp disse laderne med en minimumsavgift for lading, deretter kan UBS legge til et påslag per kWh om vi ønsker inntekter fra disse laderne.
- At prisen per måned er basert på forbruk – fra minimum 199 kroner for dem som kjører minst. Prisen per måned øker etter kjørelengde. Ohmia har også pakker for dem som ønsker å lade flere biler på en lader. Prisen per måned inkluderer strøm, nettleie, garantier, forsikring, support, bytte av ladeboks, kundeservice etc. Alle kunder som bestiller abonnement, starter med to måneder «roll over» inkludert i pakkene sine («roll over» kjent fra mobilabonnementer). Bruker man ikke opp avtalt strøm i abonnementsperioden, vil strømmen bli videreført til neste periode, uten utløpsdato. Prisen per måned kan kun justeres etter den årlige konsumprisindeksen.
- Avtalen kan sies opp, kjøpes tilbake, settes bort til annen aktør evt. at sameiet går tilbake til å drifte anlegget selv.

Det vil bli gitt en nærmere presentasjon på sameiermøtet, og Ohmias ledelse vil være til stede for å kunne svare på eventuelle spørsmål.

Forslag til vedtak: *Sameiermøtet ga sin tilslutning til at det inngås avtale med Ohmia for administrasjon, drift og vedlikehold av el-billadeanlegg til alle parkeringsplasser i Ullernåsen Boligsameie.*

B. Forslag om luft-til-luft varmepumper

Forslagsstiller: Styret

Flere beboere har tatt kontakt med styret med forespørsel om å kunne installere luft-til-luft varmepumpe i egen seksjon. Denne problemstillingen er tidligere blitt tatt opp i sameiet, men er blitt avvist på sameiermøtet med argumentasjon knyttet til estetikk og støy.

En luft-til-luft varmepumpe er 2–3 ganger så effektiv som en panelovn, og kan kutte strømbehovet dramatisk på vinterstid. Om sommeren kan den gi kjøling. Moderne varmepumper av denne typen har også dokumentert positiv effekt på innklimaet, spesielt for dem som er plaget av astma eller allergi.

De høye strømprisene i vinter, priser som mest sannsynlig vil forbli høye lenge, aktualiserer denne problemstillingen på nytt. Styret har derfor undersøkt om det lar seg gjøre å finne en løsning som kan gjøre det mulig med varmepumper på terrassen.

Dersom vi skal tilby beboere i UBS varmepumpe, er styret opptatt av følgende:

- Unngå bygningsmessige tilpasninger i størst mulig grad.
- Unngå støy.
- Unngå at utedelen synes i fasaden.
- Kanalene til innedelen skal synes i minst mulig grad.
- Det må etableres 16A strømforsyning fra fordelerskap/alternativt 2 x 10A.

Styret har bedt Energima, ett av landets fremste ventilasjonsselskaper, om å gi oss en faglig tilråding, og de konkluderer med at dagens varmepumper er mer støysvake enn tidligere. Dessuten er det mulig å plassere utedelen av varmepumpen inne i boden med tilstrekkelig ventilasjon (rister med format ca. 50 x 50 cm) inn mot terrassen. Her er det også mulig å fremføre nødvendig strømforsyning i boden. Denne opplysningen er sjekket ut med sameiets samarbeidspartner på el-siden, DE Elektro.

Ved plassering skjult i boden reduseres støyen, og varmepumpen synes ikke fra utsiden.

Det vil være problemer med avrenning fra utedelen av varmepumpen i boden, men vannet kan ledes til å renne fra oppsamlingskaret og ned i terrassesluk. Det anbefales å legge varmekabel i kondensledning, eventuelt helt ned til utløpet i første etasje.

Styret konkluderer med at det er mulig å plassere luft-til-luft varmepumpe i boden, skjult bak rist, og at tilstrekkelig strømføring kan skaffes. Styret ønsker å legge til rette for dette, men at seksjonseier tar alle kostnader med installasjon, drift og vedlikehold i forbindelse med tiltaket.

Forslag til vedtak: *Sameiermøtet ga sin tilslutning til at seksjonseiere gis anledning til på egen kostnad å installere luft-til-luft varmepumpe i boden på terrassen, skjult bak rist inn mot terrassen. Styret gis i oppdrag å skissere teknisk løsning og fremforhandle kvantumsrabatt for tiltaket, samt undersøke muligheter for økonomisk støtte fra Enova/andre kilder.*

C. Forslag om å finne en løsning på grensetvisten med Oslo kommune

Forslagsstiller: Jan-Fredrik Drangsholt, Ullernkammen 21

Helt siden første byggetrinn i Ullernåsen Boligsameie ble påbegynt i 1974, har det vært en uavklart grensetvist mellom sameiet og Oslo kommune (OK) på Ullernkammen-siden. Fra sameiets side hevdes det over tvil at blokk 1 ikke kunne ha blitt bygget uten at OK hadde gitt sin tillatelse til å bygge på egen grunn. Men OK hevder at deler av tomten går gjennom Ullernkammen 17.

Som kjent er det OK som eier tomten til Montessori-barnehagen, og også parkeringsplassen på UK-siden. OK eier også deler av tomten i UK 16, der sameiet nå har fått tillatelse til å grave ned søppelcontainere mot å betale en årlig leiesum.

UBS har tidligere søkt å få denne tomtetvisten løst, uten å finne en løsning med OK. Saken er altså at under opprettelsen av sameiet ble en del gårds- og bruksnumre overført fra Oslo kommune til sameiet. Dessverre ble et nummer utelatt i prosessen, og dette har medført denne situasjonen.

At kommunen i sin tid utferdiget ferdigstillelse på dette grunnlaget, er en gåte. Det skal normalt ikke kunne skje. At de i så fall ikke opprettet en leieavtale for den delen med en gang, er også ubegripelig.

Spørsmålet om eiendomsforhold til «vår» tomt har dukket opp med jevne mellomrom, men kommunen har bevisst ført en uthalelsespolitikk og kommet med diverse forslag som ikke er akseptable.

OK har i de over 40 årene siden sameiet ble etablert ikke brukt penger på dette området – verken til grøntanlegg, brøyting, asfaltering eller annet vedlikehold. Dette har UBS i sin helhet stått for.

Vi har dermed en meget sterk sak grunnet hevd og god tro. Jeg foreslår at sameiet søker profesjonell bistand fra et advokatfirma som har dette som spesialitet, og setter av tilstrekkelige midler til dette.

Hvis vi ikke griper fatt i dette nå, og slutfører dette, vil vi til enhver tid være båndlagt kommunens krav og pålegg. Dette kan medføre utgifter vi vil være bundet til i evig tid, og antakelig koste oss mer enn advokatutgiftene. De har allerede signalisert en årlig leie på det nye søppelanlegget. Vi kan forvente regulering av parkeringsmuligheter i tråd med den politikken som nå føres. Vi blir husmenn på kommunens betingelser.

Forslag til vedtak: *Sameiermøtet ba styret engasjere advokatbistand for å finne en minnelig løsning på grensetvisten med Oslo kommune, herunder avklaring av dekning av kostnader for bruk og vedlikehold på tilkjørselen fra Ullernkammen-siden.*

Styrets vurdering av forslaget: Styret har i møtet i desember 2021 vurdert denne saken, og besluttet at vi ikke ønsker å ta denne saken opp på nytt nå, da det kan bli både dyrt og tidkrevende å få til en juridisk avklaring på grensetvisten.

D. Forslag om fremtidig styringsmodell for sameiet

Forslagsstiller: Per Erik Kise Larsen, Ostadalsveien 64

Fremtidig styringsmodell for sameiet, forslag til ny styringsmodell.

Jeg har i perioden 2008–2019 hatt ulike verv i styret i UBS, både som varamedlem, ordinært styremedlem og som nestleder. Min styreperiode har vært innholdsrik. Fra en start med søkelys på ordinær drift der bygningsmassens etter hvert store vedlikeholdsetterslep ble mer og med synlig, men krevende å ta tak i på rett måte, og til å gå ut av styret i 2019 der sameiet hadde klart å gjennomføre sin storstilte rehabilitering, og var klare for fase 2 i dette arbeidet.

Min erfaring gjennom disse årene med styrearbeid er at sameiets styringsmodell er svært sårbar. Sameiets styre er et arbeidende styre, der leder og styremedlemmer tradisjonelt har vært tett på den daglige driften gjennom selv å stå for planarbeid, og involvering i de ulike byggetekniske problemstillinger, samt hvordan forvaltningen av en stor bygningsmasse skal håndteres i det daglige. Samtidig har kompetansen i styret som imøtekommer behovene for å drifte en stor bygningsmasse etter min mening vært for liten. Sameiets daglige leder har i varierende grad utfyllt styrets manglende kompetanse. Det har til tider også vært et krevende forhold mellom DL og styret med en dertil hørende manglende rolleavklaring.

Styret og daglig ledelse forvalter store verdier på vegne av oss alle, og sameiermøtet er det eneste felles punkt vi har for å vurdere om driften er slik vi ønsker. Gjennom et kort møte med mange saker, er det vanskelig å avdekke om vår drift er så optimalisert som mulig og med det ivaretar forvaltningen av vårt felles eie på best mulige måte.

Styreleder har tradisjonelt vært en meget viktig premissleverandør for om styrets arbeid har vært godt, eller kunne vært bedre. Det er en krevende oppgave å være styreleder i et så stort sameie, og det forventes både gode lederegenskaper, evne til å få det beste ut av styret, god ledelse av den daglige driften, et avstemt forhold mot mer enn 420 ulike eiere. Men først og fremst er det viktig med en god forståelse av forvaltningen av selve eiendommassen og det ansvar som ligger i vår samlede økonomi.

Slik det er i dag må styreleder i stor grad både håndtere en stor del av den daglige driften, samtidig som hovedoppgaven er å planlegge den langsiktige driften og ikke minst de ulike behov for rehabilitering og finansiering av dette.

Samtidig har vi engasjert både daglig leder og vaktmester til å håndtere deler av driften av sameiet. Det er bra, og vi trenger en profesjonell ledelse av sameiet som sikrer at styret får relevant kunnskap og kan ta stilling til vel funderte planer fra en daglig leder med sterk byggfaglig kompetanse.

Mitt anliggende er at jeg mener vi har behov for å få vurdert oppgavefordelingen og kompetansedekningen i aksen styret-daglig ledelse-vaktmester/tjenestelevering. Om styret selv skal være pådriver for mange av de ulike drifts- og rehabiliteringsoppgaver, setter det store krav til det enkelte styremedlem og ikke minst til sammensetningen av styret for å sikre riktig kompetanse.

Som leder av valgkomiteen ser jeg at det er krevende å sette sammen et styre som kan dekke de ulike kompetansebehovene slik det nå kreves ut fra styrets rolle som pådriver for drift og vedlikehold. Jeg registrerer i samtale med de ulike styremedlemmene at dette også ses på som en utfordring fra flere av dem. I tillegg er det krevende å finne personer som er villige til å sitte i et styre der forventningen til arbeidsinnsats er stor.

Jeg vil derfor anbefale at en ny styringsmodell for Ullernåsen Boligsameie utredes, og der det i den løpende styring av sameiet legges vekt på å styrke den faglige kompetansen – spesielt innenfor bygningsteknisk prosjektstyring, og at dette kan søkes løst gjennom å vurdere styrets rolle opp mot en styrking av rollen som daglig leder.

Forslag til vedtak: *Sameiermøtet ba dagens styre om å utrede om dagens styringsmodell bør justeres og styrkes i retning en sterkere faglig sammensetning av den operative drift og utvikling. En eventuell annen styringsmodell skal fremlegges for sameiermøtet for beslutning med tilhørende tilpasning av vedtektene. Det inngår i utredningen også å vurdere styrehonorar/økonomisk kompensasjon for en annerledes styringsmodell.*

Styrets vurdering av forslaget: Styret anbefaler at en ny styringsmodell for sameiet utredes.

E. Forslag om bygging av inngjerdet lekeplass for hunder

Forslagsstiller: Natalia Prakht, Ostadalsveien 70

Pga pandemien og at folk generelt er glad i hunder, har vi nå fått et større antall hunder i sameiet. Dette betyr at vi har stort behov for et område som er gjerdet inn, der hundene kan leke/trene uten å ha på bånd som er vedtektsfestet.

Vi har et veldig fint område bak Bygg 3, hvor det tidligere var en fotballbane. Vi kunne benytte oss av hele eller deler av dette området. Det finnes allerede et gjerde langs skogen, og derfor trenger sameiet kun å lage gjerde på tre sider av hundelekeplassen. Det kunne også vært fint å ha noe trapp/hinder som kunne lagres i en boks på området.

Vi har allerede brukt den plassen innimellom, og det har ikke vært noen klager fra noen i Bygg 3. Sameiet kan selvfølgelig lage egne regler for bruk av den lekeplassen og utnevne en ansvarlig for å holde den ren og i orden. Eventuelt kan jeg være ansvarlig dersom styret kommer frem til en positiv beslutning.

Jeg har snakket med mange hundeeiere i sameiet, og alle var veldig positive til dette forslaget. Dette vil skape mer tilhørighet og være sosialt for alle hundeeierne i sameiet.

Forslag til vedtak: *Sameiermøtet ga sin tilslutning til at det bygges inngjerdet lekeplass for hunder på sameiets tomt, og at det samtidig utarbeides regler for bruk av denne lekeplassen, herunder når hundegården skal være stengt.*

Styrets vurdering av forslaget: Styret vil ikke anbefale at det bygges hundegård på sameiets tomt. Innvendingene er først og fremst knyttet til støy og bjeffing, samt kostnader med etablering og drift.



SAK 7: Valg av tillitsvalgte

A. Valg av styre

Leder	Ragnvald Nærø	Ullernkammen 26	Ikke på valg
Styremedlem	Morten Bakken	Ostadalsveien 62	Ikke på valg
Styremedlem	Irene Synnøve Måsøval	Ostadalsveien 64	Gjenvelges for 2 år
Styremedlem	Katrin Syse	Ostadalsveien 48	Ikke på valg
Styremedlem	Philip Olliver Hegerland	Ostadalsveien 79	Ikke på valg
Styremedlem	Helge Kleivane	Ullernkammen 25	Velges for 2 år

B. Valg av valgkomité

Valgkomiteen er valgt for to år, og er ikke på valg i år.



Returadresse:
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo



OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6666,
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: eiendomsforvaltning@obos.no
www.obos.no

OBOS Oslo Øst
Tvetenveien 150
0671 Oslo

OBOS Asker & Bærum
Leif Tronstads plass 6
1337 Sandvika

OBOS Folle
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Langfåtveien 29
4017 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim