



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 633 382
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Grete Kvam Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 918 794	7 581 622
Sum inntekter		5 918 794	7 581 622
Kostnader			
Lønnskostnad		165 445	157 458
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 035	47 035
Annen driftskostnad		4 826 167	5 807 935
Sum kostnader		5 038 647	6 012 428
Driftsresultat		880 146	1 569 194
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		100 399	71 950
Sum finansinntekter		100 399	71 950
Annen finanskostnad		283 844	229 436
Sum finanskostnader		283 844	229 436
Netto finans		-183 445	-157 486
Resultat før skattekostnad		696 701	1 411 708
Årsresultat		696 701	1 411 708
Totalresultat		696 701	1 411 708
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		696 701	1 411 708
Sum overføringer og disponeringer		696 701	1 411 708



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		47 035	94 070
Sum varige driftsmidler		47 035	94 070
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 035	94 070
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		47 570	
Andre fordringer		236 262	215 146
Sum fordringer		283 832	215 146
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 851 511	1 632 187
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 851 511	1 632 187
Sum omløpsmidler		2 135 343	1 847 333
SUM EIENDELER		2 182 378	1 941 403

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 336 650	3 033 351
Sum opptjent egenkapital		-2 336 650	-3 033 351
Sum egenkapital		-2 336 650	-3 033 351
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 126 002	4 639 773
Sum annen langsiktig gjeld		4 126 002	4 639 773
Sum langsiktig gjeld		4 126 002	4 639 773
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 416	1 424
Leverandørgjeld		256 542	281 826
Annen kortsiktig gjeld		77 068	51 731
Sum kortsiktig gjeld		393 026	334 981
Sum gjeld		4 519 028	4 974 754
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 182 378	1 941 403



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371331

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 633 382
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Grete Kvam Haugland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 983 633 382
ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 918 794	7 581 622
Sum inntekter		5 918 794	7 581 622
Kostnader			
Lønnskostnad		165 445	157 458
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 035	47 035
Annen driftskostnad		4 826 167	5 807 935
Sum kostnader		5 038 647	6 012 428
Driftsresultat		880 146	1 569 194
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		100 399	71 950
Sum finansinntekter		100 399	71 950
Annen finanskostnad		283 844	229 436
Sum finanskostnader		283 844	229 436
Netto finans		-183 445	-157 486
Resultat før skattekostnad		696 701	1 411 708
Årsresultat		696 701	1 411 708
Totalresultat		696 701	1 411 708
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		696 701	1 411 708
Sum overføringer og disponeringer		696 701	1 411 708



Organisasjonsnr: 983 633 382
ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		47 035	94 070
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		47 035	94 070
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		47 570	
Andre fordringer			
		236 262	215 146
Sum fordringer		283 832	215 146
Investeringer			
Sum investeringer			
		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 851 511	1 632 187
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 851 511	1 632 187
Sum omløpsmidler		2 135 343	1 847 333
SUM EIENDELER		2 182 378	1 941 403
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 336 650	3 033 351
Sum opptjent egenkapital	-2 336 650	-3 033 351
Sum egenkapital	-2 336 650	-3 033 351
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 126 002	4 639 773
Sum annen langsiktig gjeld	4 126 002	4 639 773
Sum langsiktig gjeld	4 126 002	4 639 773
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	59 416	1 424
Leverandørgjeld	256 542	281 826
Annen kortsiktig gjeld	77 068	51 731
Sum kortsiktig gjeld	393 026	334 981
Sum gjeld	4 519 028	4 974 754
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 182 378	1 941 403



Organisasjonsnr: 983 633 382
ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6064

Ullernbakken Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Ullernbakken Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 18:00, Røa Seniorsenter, Vækerøveien 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Leverandør av TV og internett
8. Forby fuglemat / mating av dyr ute
9. Unødvendig vokter kostnad
10. Lett oppussing av innvendig fellesareal
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ullernbakken Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret går innfor at Kathrine Sie, rådgiver fra OBOS, skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Kathrine Sie velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede og frammmøtelisten godkjennes.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Protokollfører og protokollvitner velges blant de fremmøtte i årsmøtet.

Forslag til vedtak

Som protokollfører velges Kathrine Sie. Som protokollvitne velges ...



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 6064 Årsrapport Ullernbakken Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 150 000.



Sak 7

Leverandør av TV og internett

Forslag fremmet av:

Stein Vale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bindingstiden i sameiets avtale med Telia utløper denne våren. Det bør derfor innhentes anbud fra flere leverandører av TV og internett.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget

Forslag til vedtak

Styret pålegges å innhente anbud fra leverandører av TV og internett og eventuelt å inngå ny avtale for sameiet.

Mvh

Stein Vale, Myrhaugen 31 c

Sak 8

Forby fuglemat / mating av dyr ute

Forslag fremmet av:

Mikkel Azael Røed

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

2 problemer

1. Tiltrekker rotter

2. Naboer som i utgangspunktet ikke ønsker å mate fugler ender opp med å få konstant fugleavføring på terrassene sine. Det er vanskelig å vaske bort og er usunt for barna som tar på det... at 1 person liker å mate fugler går på bekostning av x antall naboer som betaler prisen...

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget, og foreslår at en bestemmelse om dette tas inn i husordensreglene dersom det blir vedtatt

Forslag til vedtak

Forby mating av fugler på terrassene / Forby oppbevaring av mat på terrassene



Sak 9

Unødvendig vekter kostnad

Forslag fremmet av:

Sean Paul Thormar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Observerer regelmessig at en vekter kommer rundt kl 22 på kvelden, går en runde, og kjører vekk 10-15 min senere. Slik jeg forstår det så har ikke andre sameier i vårt område denne tjenesten. De ser ikke nytten av dette.

Dette virker som en unødvendig kostnad på våre fellesutgifter, som

som har økt mer enn inflasjonen, de siste årene. Å sikre at dører og porter låser seg automatisk ville vært et betydelig bedre bruk av våre penger, enn at en vekter kommer hver kveld.

Styrets innstilling

Styret er enige i forslaget.

Forslag til vedtak

Si opp avtale med vekterselskap

Sak 10

Lett oppussing av innvendig fellesareal

Forslag fremmet av:

Amund Kirkeslett Andersson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innvendig inngangsparti, trapperom, trapper, vogn/utstyrrom, belysning mm. Fremstår slitt, utdatert og «trist». Innvendig fellesområder kan relativt kostnadseffektivt gjøres vesentlig mer innbydende via f.eks. Fornying og Maling av vegger i lysere toner (inkludert murstein), oppgradering av belysning, utskiftning av takplater, utskiftning av rekkverk etc.

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til et flertall på årsmøtet å avgjøre om man ønsker oppussing av fellesarealene. Styret

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud fra relevante aktører for en slik oppussing, og å gjennomføre tiltak i løpet av 2024 innenfor sameiets økonomiske rammer.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stein Fergestad

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Gro Anita Five

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Heidi Mellingen
- Jon Rodvang

Valg av 3 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Marianne Fagerli
- Fredrik Lindemann
- Frode Wold

Vedlegg

1. 6064 Valgkomiteen innstilling.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Einar Bruusgaard	Myrhaugen 35
Styremedlem	Stein Fergestad	Myrhaugen 33
Styremedlem	Marthe Meen Hartvedt	Myrhaugen 33 C
Styremedlem	Tom Henningsen	Myrhaugen 27
Styremedlem	Elena Albertovna Sviland	Myrhaugen 25 B
Varamedlem	Heidi Mellingen	Myrhaugen 31 B
Varamedlem	Jon Rodvang	Myrhaugen 25 C

Valgkomiteen

Marianne Fagerli	Myrhaugen 35
Fredrik Lindemann	Myrhaugen 25 D
Frode Wold	Myrhaugen 25 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret bruker beboerportalen Vibbo som primær kommunikasjonskanal. Adressen er ullernbakken.no. Her finner man det meste av informasjon om sameiet, som vedtekter, husordensregler og årsberetninger. Styret bruker også sidene til å holde sameiere løpende orientert om vårt arbeide og annen relevant informasjon. Sameiet har i tillegg en Facebook-gruppe «Ullernbakken Boligsameie», og det meste av informasjon kommuniseres i begge akanaler. I enkelte tilfelle benyttes også oppslag i oppgangene som et supplement til informasjon på Vibbo og Facebook.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ullernbakken Boligsameie

Sameiet består av 102 seksjoner.

Ullernbakken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983633382, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 830

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

Ullernbakken Boligsameie har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid 2023

Administrasjon

Styret har i 2023 avholdt 11 styremøter og behandlet 34 saker.

Dugnader

Vårdugnaden ble gjennomført tirsdag 2. mai og onsdag 3. mai. Høstdugnaden ble gjennomført 19. og 20. september, begge med sosialt samvær etter avslutning. Jan Deram gjorde som vanlig en veldig god innsats som dugnadskoordinator, i godt samarbeid med Tom Henningsen, Stein Fergestad og Fredrik Lindemann.

Ryddedager

Det ble arrangert to ryddedager, hvor sameiet bestilte containere, henholdsvis 9. mai og 27. oktober.

Pleie av grøntarealer

Styret har kontaktet Rønningen borettslag, Vestre Ullern boligsameie og Rønningen barnehage med mål om å lage og gjennomføre en felles forvaltning av grøntarealene mellom sameiene. Stein Fergestad har gjort en betydelig innsats både når det gjelder initiativ og gjennomføring av planen. Ullernbakken har fått tillatelse fra Rønningen borettslag om å ta ned granhekken langs gangveien på nedsiden av nr. 27. Dette planlegges utført i løpet av våren. Det er også gjort undersøkelser om mulighetene til å få kommunen til å sette opp en støyskjerm mot Vækerøveien ved bussholdeplassen.

Vedlikehold av gangvei på østsiden av sameiet

Styret har også hatt kontakt med Vestre Ullern BS for å få kommunen til å måke og strø gangveien på oversiden av sameiet. Det er sendt flere henvendelser. Kommunen har svart unnvikende om dette. Kommunen har foreløpig ikke påtatt seg ansvar for vedlikehold, selv om de innrømmer å eie gangveien. Styret har forespurt om kommunen vil overta ansvaret for vedlikeholdet.

Vanninntrengning i M33 og M35

I forbindelse med det kraftige uværet «Hans» høsten 23 kom det vanninntrengning fra blindkjellere og inn i flere leiligheter og boder i nr. 33 og nr. 35. En av leilighetene ble så skadet av vanninntrengning at beboerne måtte flytte ut i sammenheng med utbedringen. Saken ble meldt forsikrings-selskapet. Gjensidige var imidlertid raske til å avslå forsikringsdekning med begrunnelse at den samme leiligheten hadde hatt vanninntrengning i 2016, og nødvendig utbedring ikke ble foretatt etter det. Styret har klaget på avgjørelsen og den er foreløpig ikke avgjort av Gjensidige. Årsaken til vanninntrengningen kan være at nedbørsmengdene har økt over tid og at dreneringen ikke har vært dimensjonert tilstrekkelig fra byggeåret. En annen årsak kan være at den naturlige dreneringen i grunnen er blitt gradvis tilstoppet og gått tett. Uansett hva som er årsaken har sameiet nå innhentet faglig ekspertise for å få hjelp til å kartlegge hvilke tiltak som må gjennomføres for å motvirke at dette skjer igjen. Det har vært nedlagt



en betydelig innsats fra Stein Fergestad og Tom Henningsen i forbindelse med kartleggingen og gjennomføringen av tiltakene.

Forsikringssaker

Det har i 2023 vært meldt 2 forsikringssaker. Den ene er omtalt i punktet ovenfor. Den andre gjaldt brudd på en varmekabel.

Radonmåling

Styret har gjennomført radonmåling i 30 leiligheter. Radonmålerne har vært utplassert i 2 måneder og er nå innsamlet og innlevert. Resultatet viste at det kun er 2 leiligheter som har for høye verdier av Radon.

Diverse

- Alle utelysene er nå byttet og virker.
- Styret har arrangert tenning av juletre.
- Sameiet har innkjøpt kvistkvern som allerede har vært svært nyttig, og sparer sameiet for utgifter til container.
- Styret arbeider med å bytte ut sameiets skilter på snuplassen/bommen.
- Styret har innkjøpt en borrmaskin/piggmaskin som vaktmester eller andre kan bruke for å hakke vekk issvullene som bygger seg opp utenfor inngangen til garasjen.
- Døren inn til ATV-rommet er byttet etter innbrudd.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene var høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere mindre skader og reparasjoner. Energikostnadene var noe lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 742 317.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 350 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Ullernbakken Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Ullernbakken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullernbakken Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 004-Årsrapport Ullernbakken Boligsameie.pdf



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>.

Oslo, 7. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 633 382, KUNDENR. 6064

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		679 135	565 929		
Innkrevde felleskostnader	2	4 950 635	4 681 476	5 613 000	5 659 000
Ladeinntekter EL-bil		170 438	136 008	120 000	160 000
Andre inntekter	3	106	1	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 800 314	5 383 414	5 733 000	5 819 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 445	-19 458	-20 000	-21 000
Styrehonorar	5	-145 000	-138 000	-145 000	-150 000
Avskrivninger	13	-47 035	-47 035	-47 000	-47 000
Revisjonshonorar	6	-10 125	-9 500	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-187 128	-179 905	-189 000	-198 000
Konsulenthonorar	7	-8 974	-59 752	-40 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-499 140	-1 662 493	-258 000	-350 000
Forsikringer		-678 075	-615 101	-677 000	-745 000
Kommunale avgifter	9	-957 812	-771 720	-991 000	-1 093 000
Ladekostnader EL-bil		-1 689	-8 789	0	-22 000
Energi/fyring		-891 520	-1 100 662	-1 300 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-633 496	-531 881	-550 000	-667 000
Andre driftskostnader	10	-958 209	-868 132	-950 000	-1 009 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 038 647	-6 012 428	-5 177 000	-5 222 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		761 666	-629 014	556 000	597 000
Innbetalt andel fellesgjeld		118 480	2 198 208	0	0
DRIFTSRESULTAT		880 146	1 569 194	556 000	597 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	100 399	71 950	5 000	10 000
Finanskostnader	12	-283 844	-229 436	0	-288 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-183 445	-157 486	5 000	-278 000
ÅRSRESULTAT		696 701	1 411 708	561 000	319 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	1 411 708		
Til annen egenkapital		696 701	0		



ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 633 382, KUNDENR. 6064
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	47 035	94 070
SUM ANLEGGSMIDLER		47 035	94 070
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 747	12 467
Kundefordringer		47 570	0
Forskuddsbetalte kostnader		197 038	177 505
Andre kortsiktige fordringer	14	28 477	25 174
Driftskonto OBOS-banken		802 546	610 835
Sparekonto OBOS-banken		1 048 965	1 021 352
SUM OMLØPSMIDLER		2 135 343	1 847 333
SUM EIENDELER		2 182 378	1 941 403

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Annen egenkapital	15, 16	-2 336 650	-3 033 351
SUM EGENKAPITAL		-2 336 650	-3 033 351

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 126 002	4 639 773
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 126 002	4 639 773

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		76 921	51 731
Leverandørgjeld		256 542	281 826
Påløpte renter		26 603	1 424
Påløpte avdrag		32 813	0
Annen kortsiktig gjeld	18	147	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		393 026	334 981

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 182 378	1 941 403
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 6. mars 2024

Styret i Ullernbakken Boligsameie

Odd Einar Bruusgaard /s/ Marthe Meen Hartvedt /s/ Tom Henningsen /s/
Elena Albertovna Sviland /s/ Stein Fergestad /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 377 965
Lånekostnad 1	665 526
TV	543 762
Leie garasje	28 908
Regulering IN-light lån 1	13 609
Overført til kapitalkostnader	-679 135
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 950 635

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	106
SUM ANDRE INNTEKTER	106

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 445
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 445

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 145 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 974
SUM KONSULENTHONORAR	-8 974

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Låsexperten	-81 110
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-81 110
Drift/vedlikehold bygninger	-116 009
Drift/vedlikehold VVS	-55 416
Drift/vedlikehold elektro	-73 255
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-108 494
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 779
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 751
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 189
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 137
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-499 140

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-591 791
Feieavgift	-7 140
Renovasjonsavgift	-358 881
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-957 812

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 500
Container	-22 306
Verktøy og redskaper	-15 769
Driftsmateriell	-2 583
Lyspærer og sikringer	-735
Vaktmestertjenester	-582 993
Vakthold	-120 075
Renhold ved firmaer	-182 824
Andre fremmede tjenester	-17 528
Trykksaker	-848
Andre kontorkostnader	-634
Porto	-360
Bank- og kortgebyr	-3 883
Velferdskostnader	-2 000
Konstaterte tap	-172
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-958 209

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 555
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 613
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	738
Kundeutbytte fra Gjensidige	68 162
Andre renteinntekter	331
SUM FINANSINNTEKTER	100 399

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-283 844
SUM FINANSKOSTNADER	-283 844

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Plantekasser	
Tilgang 2022	235 175
Avskrevet tidligere	-141 105
Avskrevet i år	-47 035
	47 035
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	47 035

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-47 035
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	11 577
SmartCharge, desember	16 900
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	28 477

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-4 207 847
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	2 198 208
Egenkapital fra IN 2023	118 480
Reduksjon EK fra IN	-445 491
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-2 336 650

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 17**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Renter 31.12: 7,3%, løpetid: 10 år

Opprinnelig, 2021	-7 425 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	587 019
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	395 291
Nedbetalt tidligere, IN	2 198 208
Nedbetalt i år, IN	118 480
Restgjeld til banken pr.31.12	-4 126 002
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-4 126 002

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-147



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57130342. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabiliteringsarbeider

2021	Rehabilitering inngangspartier	Nye automatiske inngangsdører til oppgangene, nytt callinganlegg med video, alle felles låser ble byttet, utelamper ble skiftet, nye postkasser, fasaden rundt inngangspartiene ble dekket med teglsten, nye inngangsdører til alle leiligheter,
2020	Infrastruktur for el-bil lading Skiftet alle sameiets felles sikringsskap	
2016 - 2017	Totalrehabilitering av sameiet	Rehabilitering av betong, installering av katodisk beskyttelse, nye gavlvegger med teglsten og ny isolasjon, nye vinduer og terrassedører m.m.
2015 2013	Omtrekking og isolering av takene Nye låssylindre	garasjene, kjellerne og sykkelbodenr samt hovedinngangsdører og leilighetene. 1 nøkkel passer til de aktuelle dører.
2012	Skiftet membran, isolasjon og belegningsten øvre torg	Montert avsugsvifter i alle rom med kjellerboder.
2011	Nytt gulvbelegg øvre garasje M 25	Full gjennomgang av samtlige elektriske fellesanlegg.
2010	Garasje	Skiftet gulvbelegg i Myrhaugen 25



2009	Elektrisitet	Oppgradering av leilighetenes sikringsskap
2008	Tak	Skiftet takbelegg på alle blokkene



Til styret i Ullernbalsken boligsameie

Valgkomitéen har følgende forslag til Sameiermøtet i april til nytt styre:

Formann	Odd Einar Faussgaard	MH 35a	Ikke på valg (2023-2026)
Styremedlem	Tom Henningsen	MH 27	Ikke på valg (2023-2025)
Styremedlem	Marte Mørk Hartvad	MH 35a	Ikke på valg (2023-2025)
Styremedlem	Gro Anita Erve	MH 27	Ny, på valg (2024-2025)
Styremedlem	Stein Fergestad	MH 35	På valg 2024-2026
Varamedlem	Heldi Mellingsen	MH 31b	Ikke på valg (2023-2025)
Varamedlem	Jon Rødvang	MH 25c	På valg 2024-2026

Styrets forslag til valgkomité

Leder	Fredrik Lindemann	MH 25d	På valg for 2024-2025
Medlem	Marianne Mandelid	MH 25a	På valg for 2024-2025
Medlem	Frode Wold	MH 25d	På valg for 2024-2025

Oslo, 30.04.2024

Fredrik Lindemann



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 6064 Selskapsnavn: Ullernbakken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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