



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971279699

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 304 632	9 089 681
Sum inntekter		9 304 632	9 089 681
Kostnader			
Lønnskostnad		1 229 024	1 289 775
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 833	
Annen driftskostnad		8 424 455	6 066 436
Sum kostnader		9 694 312	7 356 211
Driftsresultat		-389 681	1 733 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		155 440	101 021
Sum finansinntekter		155 440	101 021
Annen finanskostnad		260	
Sum finanskostnader		260	0
Netto finans		155 180	101 021
Resultat før skattekostnad		-234 501	1 834 491
Årsresultat		-234 501	1 834 491
Totalresultat		-234 501	1 834 491
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-234 501	1 834 491
Sum overføringer og disponeringer		-234 501	1 834 491



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		708 335	708 335
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 184 168	2
Sum varige driftsmidler		1 892 503	708 337
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 892 503	708 337
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 414	1 863
Andre fordringer		156 427	108 834
Sum fordringer		160 841	110 697
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 702 339	4 390 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 702 339	4 390 050
Sum omløpsmidler		2 863 180	4 500 748
SUM EIENDELER		4 755 683	5 209 085



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 950 088	4 184 589
Sum opptjent egenkapital		3 950 088	4 184 589
Sum egenkapital		3 950 088	4 184 589
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		456 606	326 864
Skyldige offentlige avgifter		55 126	57 976
Annen kortsiktig gjeld		293 863	639 655
Sum kortsiktig gjeld		805 595	1 024 496
Sum gjeld		805 595	1 024 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 755 683	5 209 085



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 389591

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 971 279 699
ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 304 632	9 089 681
Sum inntekter		9 304 632	9 089 681
Kostnader			
Lønnskostnad		1 229 024	1 289 775
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		40 833	
Annen driftskostnad		8 424 455	6 066 436
Sum kostnader		9 694 312	7 356 211
Driftsresultat		-389 681	1 733 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		155 440	101 021
Sum finansinntekter		155 440	101 021
Annen finanskostnad		260	
Sum finanskostnader		260	0
Netto finans		155 180	101 021
Resultat før skattekostnad		-234 501	1 834 491
Årsresultat		-234 501	1 834 491
Totalresultat		-234 501	1 834 491
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-234 501	1 834 491
Sum overføringer og disponeringer		-234 501	1 834 491



Organisasjonsnr: 971 279 699
ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		708 335	708 335
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 184 168	2
Sum varige driftsmidler		1 892 503	708 337
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 892 503	708 337
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 414	1 863
Andre fordringer		156 427	108 834
Sum fordringer		160 841	110 697
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 702 339	4 390 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 702 339	4 390 050
Sum omløpsmidler		2 863 180	4 500 748
SUM EIENDELER		4 755 683	5 209 085

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 950 088	4 184 589
Sum opptjent egenkapital	3 950 088	4 184 589
Sum egenkapital	3 950 088	4 184 589
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	456 606	326 864
Skyldige offentlige avgifter	55 126	57 976
Annen kortsiktig gjeld	293 863	639 655
Sum kortsiktig gjeld	805 595	1 024 496
Sum gjeld	805 595	1 024 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 755 683	5 209 085



Organisasjonsnr: 971 279 699
ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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

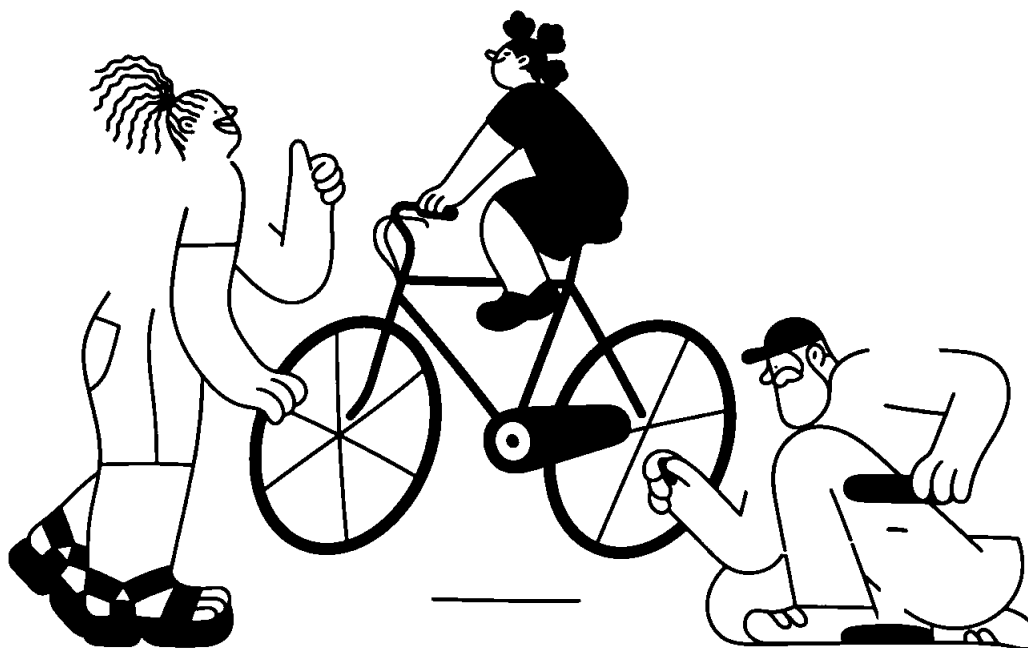
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1225
ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 7. april kl. 21:00 og lukker 14. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1225>

Det holdes også et frivillig møte 7. april kl. 18:00 , Bjørnsletta skole.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Velkommen til årsmøtet i Ullernskogen Boligsameie 2025

Årsmøtet åpner med et informasjonsmøte på Bjørnsletta skole mandag 7. april 2025 klokken 1800. Det vil der ikke bli notert oppmøte eller foregå avstemning. Vi går igjennom alle sakene og svarer på spørsmål fra salen.

Informasjonsmøtet avløses av et digitalt årsmøte som åpnes 7. april 2100 og som stenger 14. april klokken 0900.

Man kan enten stemme på den fysiske stemmeseddelen som ligger ved årsmøte innkallingen eller digitalt. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Den fysiske stemmeseddelen leveres i styrets postkasse innen 14. april klokken 0900. Styrets postkasse er plassert utenfor garasjen til nr 1.



Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Styrets forslag til endring av ordlyden i vedtektenes §2, 11. avsnitt
7. Forslag fra Arne Harstad i nr 64 om nye parkering forbudt skilt på snuplassene
8. Styret foreslår å avslutte ordningen med container annenhver måned
9. Tore A. Nordby og Ina Kjøge i nr 58 sitt forslag om å utrede rømningsveiene i sameiet
10. Torgeir Gullaksens forslag om refordeling av bodene i nr 11
11. Torgeir Gullaksens forslag om å øke leieprisen på bodene i nr 11
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av medlemmer til valgkomiteen

Med vennlig hilsen,
Styret i ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styret foreslår at sameiets styreleder Marianne Lund Steen leder møtet.

Forslag til vedtak

Marianne Lund Steen er valgt til møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Styret foreslår Ola Roll og Narinder Midha.

Forslag til vedtak

Ola Roll og Narinder Midha er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at underskuddet dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Styrets arbeid i 2024 .pdf
2. Kommentarer til årsregnskapet i Ullernskogen Boligsameie - 2024 (002).pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf
4. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås forblir kr 400.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400.000.

Vedlegg

5. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Sak 6

Styrets forslag til endring av ordlyden i vedtektenes §2, 11. avsnitt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)



På årsmøtet i 2021 ble det vedtatt at reglene for å sette inn heve/skyvedør på terrassesiden skulle gjelde også på balkongsiden. Dette var en vedtatt vedtekstsending som aldri ble implementert i vedtektene den gang.

Nå ajourføres vedtektene også med denne endringen, nemlig at det tas inn " på balkongsiden"

Styret fikk i oppdrag av årsmøtet i fjor å finne en mer presis utforming av vedtektenes § 2, 11.ledd.

Den lyder i dag slik:

"Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan -og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassesiden og balkongsiden, kunne endres med følgende muligheter og begrensninger:"

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

Det var særlig strekpunkt fire man oppfattet som lite presist.

I vårt sameie er det svært mange ulike løsninger når det gjelder antall vinduer og terrasse/balkongdører. Dette avhenger av i hvilken blokk og i hvilken etasje man bor, hvilken type leilighet man har og hvor leiligheten er plassert i blokken.

Det har derfor vært svært utfordrende å finne en ordlyd som er presis nok til å skape forutsigbarhet for dem som ønsker å sette inn heve/skyvedør.

Styret har diskutert utallige ordlyder og har falt ned på at avsnitt 11 beholdes slik det lyder, men at man legger til et nytt strekpunkt under det styret ble bedt om å presisere.

Styrets forslag er at ordlyden i det nye strekpunktet blir:

"De delene av veggen der det er utvendig panel fra himling til gulv skal dette bestå, og kan ikke innlemmes i en heve/skyvedør.

Vedtektenes § 2, 11. avsnitt vil da lyde som følger:

"Dersom den enkelte seksjonseier får tillatelse fra Plan -og bygningsetaten eller tilsvarende myndighet, vil fasaden på terrassesiden og balkongsiden, kunne endres med følgende muligheter og begrensninger:"

- Det kan installeres heve/skyvedør ut mot terrassen og balkongen
- Avstand mellom tak og vindu må ikke endres
- Åpning på skyvedør må ikke gå lavere enn samme nivå som opprinnelig dør fra den gang bygningene ble bygget
- Bredden må være lik samlet bredde av dagens vinduer/
- De delene av veggen der det er utvendig panel fra himling til gulv skal dette bestå og kan ikke innlemmes i en heve/skyvedør"
- Slissen ute på terrassen ved veggen må beholdes og ikke tettes
- Innsetting må skje fagmessig
- Planlagt skifte skal forelegges for styret for godkjenning"

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at presiseringen er god.



Forslag til vedtak

Styret foreslår å legge inn et nytt femte strekpunkt i vedtektenes §2, 11.ledd med ordlyden: De delene av veggen der det er utvendig panel fra himling til gulv skal dette bestå, og kan ikke innlemmes i en heve/skyvedør.

Sak 7

Forslag fra Arne Harstad i nr 64 om nye parkering forbudt skilt på snuplassene

Forslag fremmet av:

Arne Harstad i nr 64

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjøring og parkering på sameiets veier og plasser.

Sameiets beboerregler gir egentlig klare føringer for kjøring, og ikke minst parkering, på nevnte områder. Disse bestemmelsene er åpenbart gitt for å sikre fremkommelighet for livs- og samfunnsviktige transporter, opprettholde en høyest mulig sikkerhet for de gående eller lekende samt tilby de nærboende størst mulig ro.

Når vi ser på dagens skilting rundt omkring på sameiets områder, finner vi denne spredt, sprikende og absolutt ikke standardisert eller enhetlig. Der det er benyttet kun tekstlig informasjon, er denne kun på norsk. Den øvrige skiltingen varierer både i uttrykksform og plassering.

Da vi nå oftere opplever at oppussing, rehabilitering og reparasjoner utføres av personer som verken snakker eller forstår norsk, samt at sameier ofte ikke er direkte innkoplet når slikt arbeid pågår, er det ønskelig å innføre en på sameiets områder enhetlig, tilstrekkelig og lett forståelig skilting som viser hva som er tillatt og hva som er forbudt. Dette vil kunne bedre situasjonen samt lette styrets arbeid med å informere og følge opp eiere, beboere og håndverkere om disse forhold.

Årsmøtet bes om å fatte følgende vedtak:

Styret sørger for at sameiet kjøper inn og monterer et nødvendig antall «Parkering forbudt»-skilt av «svart» type (gjørne med undertekst: «Max. 10 min.»). Arbeidet ferdigstilles i løpet av sommeren 2025.

Styrets innstilling

Dette har en kostnad som er uklar pr i dag. Riktignok er ikke kostnaden til skiltene den største, men det kommer eventuelt også kostnader til fundamentering. Skiltene koster +/- 600-700 kroner pr stk.

Det står fremdeles parkering forbudt skilt de fleste plasser med opplysninger om at av og pålessing i 15 minutter er tillatt.

I tillegg er bommene merket tydelig med: Gangvei, Barn leker, Kun for nødvendig kjøring, Ingen parkering på området.

Styret er av den oppfatning at det ikke er manglende forståelse av forbudet som gjelder, men at man ikke bryr seg om det.

Styret er usikker på om denne situasjonen vil bli bedret av om man får opp andre skilt, selv om disse i og for seg kanskje er tydeligere. Styret vil heller ikke ha adgang til å påtale misbruk av parkeringen på noen annen måte enn tidligere.



Styret er derfor av den oppfatning at intet trolig vil bli endret med nye skilt. Sameiet er da i en situasjon at dette vil være en nødvendig kostnad.

Styrets innstilling i denne saken er derfor at man ikke går inn for en slik ny merking.

Forslag til vedtak

Styret sørger for at sameiet kjøper inn og monterer et nødvendig antall «Parkering forbudt»-skilt av «svart» type (gjern med undertekst: «Max. 10 min.»). Arbeidet ferdigstilles i løpet av sommeren 2025.

Sak 8

Styret foreslår å avslutte ordningen med container annenhver måned

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet betalte kr 131.428 til Løvås transport for henting av containere.

Av dette utgjorde henting av hageavfall kr 13.023,15.

Dette innebærer at vanlige containere koster kr: 118.404,85

Tilleggs kostnader til kontroll gebyrer og avvik kr 19.272, altså nesten 17% ekstrakostnader pga misbruk av ordningen.

I tillegg leier vi plassen der containeren står for kr 9500 i året.

Dette innebærer at container ordningen i 2024 kostet sameiet kr 143.493.

Etter styrets oppfatning er dette en svært kostbar ordning for sameiet som bør falle bort. Det er svært enkelt for beboere å kaste søppel på Smestad gjenbruksstasjon. Dessuten bruker vaktmesteren mye tid på å sortere og rydde i containeren før henting. Hadde ikke han gjort det hadde kostnadene vært ennå høyere.

Ordningen misbrukes. Folk som ikke bor i sameiet kommer også og setter ting utenfor containerburet når det ikke er container der, og ting kastes over gjerdet.

I tillegg tiltrekker containerne seg uønskede individer som klatrer over gjerdet og roter rundt for å finne ting som kan gjenbrukes. Dette er ikke ønskelig.

Styret foreslår at ordningen med container annenhver måned opphører, men at man bestiller en felles container hver vår.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at ordningen med container annenhver måned opphører, men at man bestiller en felles container hver vår.



Sak 9

Tore A. Nordby og Ina Kjøge i nr 58 sitt forslag om å utrede rømningsveiene i sameiet

Forslag fremmet av:

Tore Nordby og Ina Kjøge i nr 58

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei!

Ser at det i den senere tid har blitt montert merking og skilting for rømningsvei i oppgangene.

Det er bra.

Men hva gjør man hvis det ikke er mulig å benytte trappehuset som rømningsvei?

Ser at det i punkt 6. i beboer-reglementet står:

"Alternativet er brann og redningsetatens stigebil der den kan komme til"

Vet man at stigebilen kommer til på de smale gangveiene i vårt sameie? Dette blir et usikkerhetsmoment!

Hva med tidsaspektet her?

Har styret kunnskap om hvordan dette er løst i boligsameiene det samarbeides med?

Vårt forslag er at styret sonderer hvilke muligheter som finnes for alternativ rømningsvei for den enkelte leilighet.

Med vennlig hilsen

Tore Nordby og Ina Kjøge

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at det er behov for en slik sondering da vi også tidligere i år fått spørsmål om vi kunne vurdere å montere brannstiger på terrassene.

Styrets innstilling er styret med tiden kan utrede dette spørsmålet.

Forslag til vedtak

Styret skal sondere hvilke muligheter som finnes for alternativ rømningsvei for den enkelte leilighet.



Sak 10

Torgeir Gullaksens forslag om refordeling av bodene i nr 11

Forslag fremmet av:

Torgeir Gullaksen i nr 17

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

SAK 1 – Refordeling av leieboder i fellesarealet i Åsstubben 11

Følgende sak omfatter kjelleren i Åsstubben 11, et eget lokale med utleieboder som tilhører sameiet. Saken fremmes da jeg mener at nåværende forvaltning av nevnte areal ikke er i tråd med tidligere årsmøtevedtak, til ugunst for fellesskapet. Fellesarealet består i dag av 18 boder, som i dag er en inntektskilde for sameiet. Viktige historiske momenter relevant til saken nevnes under.

Bakgrunnen for at det i sin tid ble opprettet boder i dette fellesområdet, strekker seg tilbake til 1989 da daværende styre inngikk en avtale med beboerne i Åsstubben 11 som ga dem en eksklusiv bruksrett i 10 år mot at de tok på seg alle kostnader ved bygging, drift og vedlikehold av lokalet.

På sameiets årsmøte i 2003 ble denne avtalen løftet frem som en egen sak og det ble da blant annet presisert at «*arealet er fellesareal og at bodene kan kun framleies til beboere i Ullernskogen boligsameie*». Videre het det i styrets forslag til vedtak at «*leieavtalen løper for 1 år av gangen og at leieforholdet opphører automatisk ved salg av seksjonen*».

I 2021 ble kjellerlokalet nok en gang rehabilitert, denne gangen ved bruk av sameiets midler. Sameiet opprettet 18 nye boder med ny struktur for å bedre rommets utlufting. Ved ferdigstillingen ble 14 boder leiet ut av styret til beboere i Åsstubben 11 basert på hva daværende styret var kjent med av historikk. De resterende 4 ledige boder ble leid ut til resten av sameiet etter loddtrekning. Pris ble satt til 150,- per bod per måned, uansett hvor seksjonseier bodde. I etterkant har andre beboere stått på venteliste for å få leiebod i Åsstubben 11.

I oktober 2024 valgte nåværende styre å si opp alle leieavtaler, men kun med de seksjonseierne som ikke bor i Åsstubben 11. Styrets begrunnelse var at bodene skulle «*brukes til andre formål*». I etterkant har styret per epost, forsvart oppsigelsene med at sameiet ved vaktmester skal disponere 2 av bodene og at de resterende 16 fortsatt skal leies ut med enerett til beboerne i Åsstubben 11 da disse ifølge styret har en «*spesiell avtale og fortrinnsrett til å leie bodene*». Til orientering vil jeg presisere at i denne oppsigelsesprosessen mistet jeg min leiebod i Åsstubben 11.

Basert på historikken fra 1989 og 2003, mener jeg at styrets nåværende praksis, der beboere i Åsstubben 11 har enerett på leie av de 16 tilgjengelige bodene, strider med tidligere inngåtte avtaler og årsmøtevedtak for sameiet. Sameiebrøken sier hvor stort areal en seksjonseier har til sin disposisjon, av sameiets totale areal. Jeg er ikke kjent med at seksjoner i Åsstubben 11 har en høyere sameiebrøk enn tilsvarende seksjoner andre steder i sameiet. Det motsatte ville vært relevant om de har fortrinnsrett på et gitt areal i sameiet, som for eksempel en bod.

Avslutningsvis vil jeg si at heller ikke jeg var kjent med historiske årsmøtevedtak før jeg selv mistet min egen leiebod i 2024, og leste meg gjennom sameiets historikk. Og dagens situasjon er et resultat av arbeidet til flere ulike styrer.

Etter anmodning fra andre beboere og nåværende styre, fremmer jeg nå et forslag til vedtak som vil sikre at fremtidig forvaltning av sameiets fellesareal er i tråd med tidligere årsmøtevedtak. Dette mener jeg vil sikre korrekt og rettferdig forvaltning av sameiets fellesareal.



Forslag til vedtak:

Alle leieavtaler for de 16 bodene i fellesarealet i kjelleren under Åsstubben 11 sies opp med virkning fra 31. august 2025.

De 16 tilgjengelige bodene blir leid ut ved loddtrekning til de av seksjonseierne som melder interesse. Alle seksjonseiere i Ullernskogen Boligsameie har mulighet og lik rett til å melde sin interesse for å leie en av bodene.

Sameiet fortsetter å disponere 2 boder gratis.

Tildeling skjer ved loddtrekning i løpet av september 2025 og gjennomføres av styret.

En seksjonseier kan kun leie 1 bod i fellesarealet i Åsstubben 11.

Fremleie er ikke tillat.

Det opprettes en venteliste på Vibbo slik at alle er klar over sin plass i køen.

Styrets innstilling

Styret har tidligere behandlet denne saken på tre ulike styremøter, samt kvalitetssikret med Obos advokater.

Det som er klart er at seksjonseierne i nr 11 på eget initiativ og for egen kostnad etablerte bodene i kjelleren i nr 11. Forutsetningen var at det etter 10 år skulle gå kostnadsfritt over til sameiet. Og at det da ble sameiets fellesareal

Det er klart at etter 1999 utgjør dette lokalet sameiets fellesareal.

Det er ikke vedtektsfestet noen eksklusiv bruksrett til disse bodene for seksjonseierne i nr 11.

Det kan heller ikke markedsføres/selges som tilleggsareal til seksjonene i nr 11.

I 2003 bekostet sameiet nytt ventilasjonsanlegg til kr 75.000 og i 2021 ble rommet sanert for muggsopp til en kostnad på rundt 150.000.

I en periode fra 2003 til en ukjent dato forelå det leieavtaler for disse bodene til en sum av kr 750 i året.

Etter saneringen i 2021 ble det bygget 18 boder i kjelleren. Ettersom to seksjonseiere ikke ønsket bod hadde sameiet fire boder "ekstra". Disse ble etter loddtrekning leid ut til beboere utenfor nr 11.

På årsmøtet i 2003 er det riktig at det ble fattet vedtak om at "arealet er fellesareal og at bodene kun kan fremleies til beboere i Ullernskogen boligsameie". Dette for å hindre at utenforstående har tilgang til nøkler i vårt sameie. Det vedtaket imidlertid ikke sier noe om er at samtlige beboeren i sameiet skal ha tilgang til å leie bod i nr 11.

Etter 1999 har dette blitt praktisert som at at beboerne i nr 11 " har en spesiell avtale" med sameiet om å leie bod. Dette er ikke vedtektsfestet eller tinglyst .

Nye leieavtaler ble opprettet i tråd med disse fra 2003 i 2024. - Disse leieavtalene er personlige og faller bort ved eierskifte.

Sameiet sa opp leieavtalene av 2021 med de fire utenforstående leietagerne med støtte i Bodreglementets pkt 8 der det stod at det gjaldt en gjensidig oppsigelsestid på en måned. Begrunnelse var ikke nødvendig, men ble gitt. To av fire eksterne leietakere har bestridt oppsigelsen.

Vaktmester skal disponere to boder til utstyr, og to boder ble det inngått leieavtaler med seksjonseiere i nr 11.



Styret ønsker fortsatt at det fortrinnsvis skal leies ut boder i nr 11 til de som bor der. Argumentet for dette er det samme som i 2003 - man ønsker ikke utenforstående inn i oppgangen.

Bodene ligger slik at de som har tilgang til bodene også har tilgang til oppgangen.

Da de fire leieavtalene av 2021 ble sagt opp ba styret om å få tilbake nøkler til oppgangen - det har vi ikke fått. Dette medfører ubehag for dem som bor der i dag.

Styrets innstilling til vedtak er at dette går vi ikke inn for med overnevnte begrunnelse.

Forslag til vedtak

Alle leieavtaler for de 16 bodene i fellesarealet i kjelleren under Åsstubben 11 sies opp med virkning fra 31. august 2025. De 16 tilgjengelige bodene blir leid ut ved loddtrekning til de av seksjonseierne som melder interesse. Alle seksjonseiere i Ullernskogen Boligsameie har mulighet og lik rett til å melde sin interesse for å leie en av bodene. Sameiet fortsetter å disponere 2 boder gratis. Tildeling skjer ved loddtrekning i løpet av september 2025 og gjennomføres av styret. En seksjonseier kan kun leie 1 bod i fellesarealet i Åsstubben 11. Fremleie er ikke tillat. Det opprettes en venteliste på Vibbo slik at alle er klar over sin plass i køen.

Sak 11

Torgeir Gullaksens forslag om å øke leieprisen på bodene i nr 11

Forslag fremmet av:

Torgeir Gullaksen i nr 17

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak 2 – Økning i leiekostnader for leieboder i fellesarealet i Åsstubben 11

Prisen for en leiebod har etter hva jeg vet ikke blitt endret siden 2021. Det finnes ikke lignende boder tilgjengelig på markedet på Ullern til en slik lav pris. Dessuten har årlig konsumprisindeksen ligget på 3 -5 % per år, år siden 2021.

Forslag til vedtak:

Leiesummen per bod økes fra kr. 150,- til minimum 200,- per måned per bod med virkning fra 1. januar 2026. Styret bestemmer endelig sum og vurderer eventuell justering i forkant av hvert årsmøte fremover.

Styrets innstilling

Styret går inn for dette.

Å ha tilgang til en ekstra innvendig bod på Ullern er et pluss og man bør betale markedsleie for dette.

Forslag til vedtak

Leiesummen per bod økes fra kr. 150,- til minimum 200,- per måned per bod med virkning fra 1. januar 2026. Styret bestemmer endelig sum og vurderer eventuell justering i forkant av hvert årsmøte fremover.



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marianne Lund Steen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Irene Lyseng

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lisbeth Lindberg
- Tollef Bredal

Vedlegg

1. Valgkomiteens instilling Ullernskogen BS 2025.pdf

Sak 13

Valg av medlemmer til valgkomiteen

Jan Enderud takker for seg etter mange år som medlem i valgkomiteen og strålende innsats.

Vi trenger to nye medlemmer til valgkomiteen. Styret har foreslått Tore Andre Nordby i nr 58 og Jon Andreas Arild i nr 7.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Jon Andreas Arild

Jon Andrea Arild bor i nr 7 og styret har forsøkt å få til en spredning mht hvor medlemmene bor. Styret er sikker på at Jon Andreas Arild vil være et nyttig medlem i valgkomiteen

- Tore Andre Nordby

Tore Andre Nordby bor i nr 58 og styret har forsøkt å få til spredning på medlemmene ifht hvor de bor. Styret er sikker på at han vil gjøre en god jobb for sameiet.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Jan Enderud	Åsstubben 15
Linda Noor Sahnoun	Åsstubben 17

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ullernskogen Boligsameie

Sameiet består av 200 seksjoner.

Ullernskogen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971279699, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 1080

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

Ullernskogen Boligsameie har vaktmester ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt 12 styremøter i 2024. Alle møtene var fysiske. Årsmøtet 2024 ble innledet med et orienteringsmøte 3.april 2024. Det møtte der ca 60 beboere. Så ble det åpnet et digitalt årsmøte i perioden 3. april 2024 til 10. april 2024. Det var mulighet til å stemme både digitalt og på fysiske stemmesedler. Det var 137 som stemte. Aldri tidligere har så mange stemt.

Økonomi

Sameiet opptok ingen lån i 2024, og er fortsatt gjeldfritt. Styret budsjetterte i 2024 med et underskudd på kr 293.000, men endte på et underskudd på kr 234.501. Driftskostnadene var generelt høyere enn budsjettert og dette skyldtes i hovedsak økte utgifter til vedlikehold av heiser, garasjer, fyringsanlegg og konsulentbistand.

Arbeidskapitalen pr 31.12.2024 var kr 2.057.585.

Det er i 2025 budsjettert med kr 3.515.000 til større vedlikehold som omfatter bla ferdigstillelse av brannsikringsanlegg, varmtvannsanlegg i nr 19 og ny infrastruktur til elbil laderne.

Styret har budsjettert med et underskudd på kr 1.175.444 som tenkes dekket av egenkapitalen.

Underskuddet blir trolig mindre da vi har fått tilsagn om inntil 50 % dekning av kostnadene til infrastruktur til elbil laderne og varmtvannsanlegget i nr 19 trolig blir noe rimeligere enn først antatt.

Leiligheter omsatt

I 2024 ble det omsatt 16 seksjoner i sameiet. Dette har medført en utstrakt oppussingsaktivitet i sameiet vårt og det har vært meget krevende. Styret utarbeidet derfor et infoskriv om oppussing av leilighetene i sameiet. Infoskrivet blir sendt til nye beboere som må signere dette sammen med signerte vedtekter og beboerregler og så returnere til styret.

Omsetningsverdien pr kvadratmeter varierer betydelig etter beliggenhet og standard.

Felleskostnader

Styret har økt felleskostnadene i 2025 ift. 2024 med 3% grunnet generell høy prisstigning.

Forsikringssaker

Gjensidige er vår forsikringsleverandør.

Antall skadesaker i 2024 ift 2023 var likt. Antall skader var 5, 3 vannskader, en setningsskade og en rettshjelpsak. Det var kun vannskadene som resulterte i en utbetaling.

Dette er noe man må forvente med tanke på sameiets alder.

Store prosjekter i 2024

1. Brannvarslingsanlegg/ledelys/brannslukningsapparater
2. Varmepumpen i nr 19
3. Fiber installasjon
4. Nye utelys



5. Ny hjullaster
6. Infrastruktur til elbil laderne
7. Oppussing av vaktmester leiligheten
8. Radonmåling

1. Brann /ledelys/brannslukkingsapparater

Brannvarslingsanlegg

Etter å ha fått foretatt en brannteknisk tilstandsanalyse ble det besluttet at vi skulle prioritere å montere brannvarslingsanlegg i garasjene samt oppgangene. Vi innhentet tre tilbud på dette. Ved mottagelsen av disse så vi at det var som å sammenligne pærer med epler. Vi engasjerte derfor Fremst AS til å være vår konsulent i denne saken. De har hjulpet oss med å spisse anbudsdokumentene, gå igjennom tilbudene og foreta forhandlinger med Firesafe vedrørende den endelige kontraktsinngåelsen.

Firesafe ble valgt til å montere Brannvarslingsanlegget. Dette er et anlegg med direkte varslings til brannvesenet. Arbeidet ble igangsatt høsten 2024 og skulle vært ferdigstilt innen utgangen av 2024. Firesafe hadde store problemer med sykdom i staben sin og anlegget var ikke ferdig før årsskiftet. Det blir slutført i mars 2025.

Pga manglende tegninger ble det i 2024 gjort en jobb med å digitalisere det vi har av tegninger. Dette var en omfattende jobb. Den er nå slutført.

Ledelys /nødlis

Etter et relativt langvarig strømbrydd høsten 2024 ble det oppdaget at oppgangene lå i stummende mørke. Det ble da besluttet å montere ledelys/nødlis i alle trappeoppgangene som vil lyse i en time etter at strømmen har gått. Dette arbeidet ble igangsatt i 2024 og er slutført.

Nye selvlysende skilt ble også satt opp.

Brannslukkingsapparater

Samtlige brannslukkingsapparater i fellesområdene ble skiftet av KS Brannsikring. Ny skilting satt opp.

2. Varmepumpen i nr 19

I desember 2024 oppdaget styret at det var problemer med varmtvannet på adressene 11-27. Det oppstod en rekke ulike mangler ved anlegget. Når en feil var rettet oppstod en ny. Til tider var varmtvanns situasjonen i 11-27 beklageligvis uholdbar.

Styret arbeidet intenst med å feilsøke, reparere og få oversikt over hva som var galt og hva som måtte gjøres. Dette er et anlegg som består av mange ulike elementer som varmtvannsberedere, lagertanker, bergvarme brønner og en varmpumpe. Det oppstod følgefeil på alle elementene og nød reparasjoner er foretatt samtidig som man har innhentet tilbud på å skifte ut hele systemet. Dette er en stor kostnad og styret må være sikre på at det som gjøres på permanent basis vil sikre beboerne nok varmtvann til enhver tid. Ulike løsninger vurderes. Styret er dessverre ennå ikke helt i mål for å få til en permanent løsning på problemet.



Styret fikk foretatt en prøve på vannkvaliteten i nr 11-27. Det ble ikke funnet bakterier i vannet

Det har vært arbeidet sent og tidlig med dette og styret vil spesielt takke Tor Eriksen for den formidable innsatsen han har nedlagt med denne saken. Arbeidet pågår fremdeles.

3. Fiber installasjon

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

Det var en gruppe bestående av Espen Halvorsen og Sven Ole Skrivervik som utgjorde arbeidsgruppen for TV og Internett. Vi måtte over på en fiberløsning, og dette betydde kabeltrekking inn i hver leilighet.

I tråd med årsmøtevedtaket fra 2024 inngikk styret en ny femårs avtale med Telenor. Dette innebar en kombinasjon av TV og internett finansiert gjennom felleskostnadene.

Telenor engasjerte Elektrofiber til trekking av kabler og slutføring av anlegget. Her oppstod det mye frustrasjon blant beboerne fordi man måtte tømme terrassebodene sine, man fikk ikke den løsningen man ønsket inn i leiligheten og noen boder ble åpnet uten at eier var informert. Dette var innsigelser som styret forstod var enerverende, men man prøvde å løse dette så godt man kunne.

Samarbeidet med Elektrofiber var godt, og til slutt er det styrets oppfatning at man fikk tilfredsstillende løsninger for alle beboerne.

Tre personer i sameiet tilbød seg å danne et «support team» for å hjelpe beboere som hadde behov for dette etter installasjonen. Dette teamet bestod av Ola Roll, Tore Nordby og Carl Stefan Grøtter. De gjorde en strålende jobb og utgjorde en forskjell for mange beboere. Takk til dem og Espen Halvorsen/Sven- Ole Skrivervik for gjennomføringen av dette.

4. Nye utelys

Samtlige utelys i sameiet ble skiftet av Smart Elektro høsten 2024.

5. Ny Hjullaster

Den gamle hjullasteren var 30 år gammel og moden for utskiftning. Styret fikk konsulentbistand av Bjørnar Olsen som fremforhandlet en innbytteavtale/kjøpsavtale på en Avant 760 fra Felleskjøpet. Dette var en kostnad på kr 998.500.

I realiteten hadde man ikke så mange valgmuligheter da det var viktig at den gikk inn i garasjen, og kunne bruke til dels våre gamle redskaper. Vaktmesteren er svært fornøyd med den nye maskinen.



6. Infrastruktur til Elbil laderne

Det er fortsatt 49 seksjonseiere som pr i dag har fått montert ladeboks til el- eller hybridbil. Dette er det samme antallet som på forrige årsmøte. Årsaken til dette er nok at man har varslet en modernisering av infrastrukturen til elbil laderne som forhåpentligvis vil være på plass høsten 2025. Valg av leverandør er ennå ikke foretatt.

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

Forbruket leses av to ganger i året for å ha god kontroll med avlesningene. Fakturering skal fortsatt skje kun en gang i året. Styret beregnet utfra betalt strømpris hver måned med fradrag av strømstøtten gjennomsnittsprisen på strøm betalt i 2024. Avlest forbruk ble da belastet med 1,5 kr pr avlest Kwh.

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

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

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

Valg av leverandør vil skje i februar/mars 2025 og anlegget på plass før høsten 2025.

7. Oppussing av vaktmesterleiligheten

Leiligheten var nedslitt. Saheed Hossein har selv stått for oppussingen og den fremstår nå som godt oppgradert.

8. Radonmåling

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

Da sameiet mottok rapporten, var det avvikende målinger i tre leiligheter. For den ene leiligheten var nivået så ekstremt høyt at man var sikker på at det var feil. Nye målinger ble foretatt i 2024/2025 og da var nivåene svært lave.

For en leilighet var nivået av en slik størrelse at man monterte inn en radonbrønn. Denne har fungert etter hensikten og nivået er nå under tiltaksgrensen.

For den tredje leiligheten var målingene usikre, men under tiltaksgrensen. Der vil man foreta en kontrollmåling neste måleperiode.



Øvrige prosjekter

1. Portåpnere til garasjen i nr 11
2. Vasking av garasjene
3. Skifte av dører og vinduer på sameiets regning
4. Innendørs p -plasser
5. Lekeplassene
6. Årlig tilsyn
7. Sykkelverksted
8. HMS arbeidet
9. Uteområdene
10. Digitalisering av tegninger/ utarbeidelse av innkjøpsbetingelser
11. Nye fartsdumper
12. Utrede kostnadene for å montere automatiske døråpnere i fellesområdene

1.Portåpnere til garasjen i nr 11

Portåpnerene til garasjen i nr 11 sluttet plutselig å virke. Vi fikk da låne et system en periode der man åpnet porten via en app på telefonen: Dette fungerte bra, men da Came, som er det firmaet vi har en serviceavtale med, kom på befaring i desember 2024 virket de gamle portåpnerne igjen. Systemet med app ble da fjernet.

2.Vasking av garasjene

Tidligere hadde garasjene vært feiet og man var ikke spesielt fornøyd med dette. Styret fikk gjennomført en vasking av de innvendige garasjeplassene via Vaktmesterkompaniet AS. Dette ble svært grundig utført og man var svært fornøyd med resultatet.

Dette vil bli gjort også i 2025.

3.Skifte av dører og vinduer for sameiets regning

Haukur Hauksson er vår vindussnekker.

Dette har fungert tilfredsstillende. Det har blitt skiftet 10 vinduer, 1 balkongdør og 1 ytterdør på sameiets regning i 2024.

Vinduer/dører som skiftes på sameiets regning blir vurdert av både vaktmester og Haukur Hauksson før man beslutter dette.

Sameiets alder tatt i betraktning må man forvente et slikt nivå på utbygging.

4.Prosjekt innendørs p- plasser

Det ble igangsatt et prosjekt i 2023 med å kartlegge hvor mange innendørs gjesteparkeringsplasser sameiet hadde. Det var et ønske om å kunne omdisponere bruken av noen av disse til andre formål. Noen flere sykkel og MC parkeringsplasser ble etablert. Noen flere utleieplasser ble etablert i 2024. Det ble også etablert flere sykkel- og motorsykkel- parkeringsplasser i garasjene. Dette arbeidet vil fortsette.

5.Lekeplassene

Ved tilsyn av lekeplassene ble det oppdaget en del mangler som måtte utbedres. De kritiske manglene ble utbedret umiddelbart.

De mindre alvorlige manglene ble utbedret våren 2024.

Tilsyn ble avholdt i september 2024 og manglene som da ble oppdaget ble utbedret



6. Årlig tilsyn av samarbeidspartnerne våre

Styret har fått gjennomført følgende tilsyn:

1. Tilsyn av KS brannsikring
2. Tilsyn av Smart Elektro
3. Tilsyn HP rør og kjøkken – rør
4. 2Snømenn - varmpumper
5. Tilsyn av Came – garasjeporter
6. Tilsyn av Schindler – heiser
7. Tilsyn av tak ved Eidsvoll tak

Når det gjelder tilsynet av taket – var det noen mangler som nå er utbedret..

Når det gjelder manglene som ble påpekt av Smart Elektro, Came og Schindler ble disse rettet opp i 2024.

7.Sykkelverkstedet i nr 60

Sykkelverkstedet under nr. 60 har vært utilgjengelig andre halvår av 2024 pga monteringen av brannvarslingsanlegget. Firesafe brukte rommet som kombinert lager og pauserom.

Det vil igjen være tilgjengelig i 2025.

Koden til rommet fås ved en henvendelse til styret.

Rommet er ikke et lagerlokale, men skal kun brukes som sykkelverksted.

8.HMS arbeidet

Styret har intensivert HMS arbeidet. Martin Flottorp Paus har vært ansvarlig for Hms arbeidet i sameiet sammen med vaktmesteren. Styret hadde en omfattende gjennomgang og nye dokumenter ble opprettet.

Det omfattende HMS arbeidet kommer til å fortsette i 2025 og man har nå utarbeidet faste rutiner for dette.

HMS i boligsameiet

Styret jobber kontinuerlig med helse, miljø og sikkerhet (HMS) og følger de pålagte HMS-rutinene utarbeidet av OBOS. Som en del av dette gjennomføres blant annet en årlig kontroll av lekeplassene av Lekeplassinspektøren AS, og styret sørger for at eventuelle avvik blir utbedret.

I 2024 har styret fulgt opp flere viktige HMS-tiltak, blant annet:

- Oppfølging av radonmålingene fra vinteren 2023/24
- Kontroll av elektriske anlegg
- Kontroll av fellesarealer
- Installering av nytt brannvarslingsanlegg i alle garasjer og oppganger
- Montering av nye ledelys i trappeoppgangene

9.Uteområdene

Sameiet er så heldige at de har en stor og ivrig Hagegruppe som sammen med vaktmesteren sørger for at det er pent rundt oss.



Styret bevilger hvert år et beløp for utbedring av sameiets uteareal. I 2024 var dette kr 250.000 Dette har gitt synlige resultater, se punktet under for beskrivelse av hva som ble gjort.

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

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

Hagegruppens rapport for 2024

Hagegruppen har hatt 5-6 frivillige sameiere siste år.

I hovedsak har vi utført; beskjæring og klipping av busker, lusing og rydding i bed og andre områder, og såing av gress, i samarbeid med og utover det vaktmesteren gjør. Vi forsøker å fordele arbeidet slik at alle områder i sameiet blir ivaretatt. Hagegruppen kommer med forslag til styret på oppgaver som må utføres av gartner firmaer eller tre pleiere.

Gartnerhagen AS fjernet hasselbuskene og røttene i området nedenfor parkeringen utenfor nr. 1, og plantet nye Rododendron busker og et Magnolia tre. I tillegg ble det lagt plen på resten av området. De fjernet også gamle busker mellom oppgangene i nr .23 og 25, og nyplantet spirea og Barlind busker. I tillegg ble et sykt tre kuttet i skråningen ved nr. 23.

Ekorn Trepleie gjennomførte en årlig beskjæring/kronereduksjon av noen av svenskeasalene i området. I tillegg ble to bjerketrær også forskriftsmessig beskåret.

Vi takker for et fint og hyggelig samarbeid med vaktmesteren i 2024.

Hagegruppens planer for 2025

For inneværende år har Hagegruppen foreslått forbedring/noe nyplanting i området til høyre for porten til nr.1, forbedring av buskene rundt trafoen v nr. 1, planting i grupper og såing i skråningen langs T-baneområdet. Årlig beskjæring av svenskeasal etter behov.

Det skal også fjernes et tre som står ved siden av flaggstangen da flagget henger seg opp i dette.

I tillegg fortsetter Hagegruppens frivillige sitt arbeid, men kan være avhengig av noe nyrekruttering!

Styret har budsjettert med kr 200.000 til Hagegruppen i 2025.

Trollskogen

«Trollskogen» er området med trær mellom nr. 25 og nr. 7. Der har sameiet en avtale med naboene i Øvre Ullern Terrasse 5 om å holde underskogen nede hvert annet år. Dette fordi høye trær vil hindre deres utsikt. Dette ble gjort av vaktmesterne i samarbeid høsten 2024. Ved å holde underskogen nede fremheves samtidig den gamle steinmuren gjennom området.

Det har i alle år vært et ønske fra beboerne i Øvre Ullern Terrasse 5 om å felle, toppe eller tynne trærne i Trollskogen. Dette ønsket kolliderer med flere av våre sameieres ønske om å beholde Trollskogen mest mulig uberørt. Styret forsøker å balansere de ulike ønskene på en best mulig måte.

Komposthaug etablert

Ny komposthaug ble etablert bak nr 27 i 2023. Andre steder skal ikke benyttes til dumping av hageavfall.

Pallekarm prosjektet

Pga manglende interesse er dette prosjektet nå avsluttet, og man ber om at området ryddes for de pallekarmene som ikke er i bruk.

10. Digitalisering av tegninger og utarbeidelse av innkjøpsbetingelser

Styret sørget for at det vi hadde av gamle tegninger av bygningsmassen ble digitalisert. Disse er nå lagret i Styrerrommet.

Styret ved Tor Eriksen sørget for at det ble utarbeidet en oversikt over sameiets innkjøpsbetingelser samt en oversikt over sameiet som sådan.

11. Nye fartsdumper

Det ble satt ut to ekstra fartsdumper ved nr 15 og 21. Fartsdumper ble merket med gul maling.

12. Utrede kostnadene ved automatiske døråpnere

Styret fikk i oppdrag på forrige årsmøte å utrede kostnadene ved å montere automatiske døråpnere i fellesområdene. Ettersom dette omfatter 69 dører fant man raskt ut at dette vil være en investering i millionklassen som sameiet ikke har råd til akkurat nå. Det kan nevnes at da Generallunden Boligsameie gjorde dette kom dette på over 2 millioner kroner.

Spesielle saker

1. Bodene under nr 11
2. Container problematikk
3. Maksvokter
4. Bord og stoler til utlån
5. Sikring mot innbrudd

Bodene under nr 11 (Se egen sak i innkallingen)

Et kjellerrom som tilhører fellesskapet, med boder til utleie, ble utbedret i 2021.

Styret gjennomførte i 2024 en utredning av det rettslige forholdet rundt disse bodene sammen med Obos. Det er 18 boder under nr 11. Fire av disse bodene ble leid ut til andre enn seksjonseierne i nr 11. Disse fire leieavtalene ble sagt opp, da sameiet dels skulle bruke bodene for å lagre vaktmesterens utstyr og dels at man ikke ønsket «utenforstående» skulle ha tilgang til oppgangen i nr 11. To av de oppsagte leietakerne har bestridt oppsigelsen. Man avventer der en forlikssklage/ utkastelse via namsmannen.

Man konkluderte etter det med at bodene er fellesareal tilhørende sameiet, men at seksjonseierne i nr 11 har en «spesiell avtale om å leie bodene». Bodene kan ikke markedsføres som tilleggsareal til seksjonen, og det er ikke tinglyst noen eksklusiv bruksrett til bodene.



På bakgrunn av denne oppklaringen ble det utferdiget nye leieavtaler vedrørende bodene i nr 11. Der har 13 av 16 seksjonseiere i nr 11 signert pr nå.

Maksvokter

Strømmen har til tider i 2024 også vært høy. I januar 2022 ble det fra myndighetens side vedtatt en forskrift om at også boligsameier skulle nye godt av den offentlige strømstøtten. Dette har vi fått i hele 2024.

Styret satt i gang flere tiltak for å spare på strømmen. Vi monterte såkalte maksvoktere ved forsøksvis målepunktet i nr. 62. Dette styrte varmekabler/varmtvann og panelovnene i oppgangen slik at de skulle slå seg av når strømmen var som dyrest, og på igjen når prisen var lavere. Det vil si at man skulle unngå effektledet. Fordi dette ble montert ved et målepunkt, skulle man ved å følge med på medgåtte Kwh/ ville finne ut om dette lønte seg.

Smart Elektro antok at man ville tjene inn investeringen på 1,5 – 2 år. Da vi endelig mottok rapporten fra maksvokteren, gikk vinningen opp i spinningen. Det vil derfor ikke bli montert flere maksvoktere, og den som er montert vil bli frakoblet da den «forstyrret» styringen av varmekablene .

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

Container problematikken (se egen sak i innkallingen)

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

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

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

Gjennom hele 2024 er ordningen blitt misbrukt, og sameiet har fått ekstra kostnader ved hver henting. Beløpene varierer, men ligger mellom 1000 og 3000 kroner hver gang. Totale ekstrakostnader i 2024 var kr 19.272 pga misbruket.

Det foreligger nå et forslag fra styret om at ordningen skal avvikles i sin helhet.

Søppelcontainere i søppelhusene

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

Styret vil derfor sett opp oppslag om dette i søppelhusene.

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

Bord og stoler til utlån

Firesafe brukte sykkelverkstedet i nr 60 som pauserom, og de trengte bordene og stolene. Dette resulterte i at bordene og stolene ikke var til utlån store deler av siste kvartal i 2024.



Sameiet har to sammenleggbare bord og åtte klappstoler til utlån til beboerne. Bord og stoler kan hentes etter klokken 1200 og må leveres innen klokken 1200 påfølgende dag. Bordene og stolene er plassert i redskapsboden ved siden av verkstedet til vaktmesteren under nr. 13. Det er en viss bruk av tilbudet.

Sikring mot innbrudd

Etter at man i 2021 og 2022 gjennomførte en del tiltak for å sikre garasjene mot innbrudd, har antall innbrudd gått betydelig ned. I 2024 ble det kun meldt om ett innbrudd.

Avtaleverk

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

Nye avtaler er følgende

1. Rør og kjøkken AS
2. 2Snømenn
3. Niwi Miljøtiltak AS
4. Eidsvoll Tak
5. Telenor

Serviceavtale med Rør og kjøkken AS

Vi inngikk en ny serviceavtale med Rør og Kjøkken AS i 2023. Det er et lite firma som vi har opplevd har fått eierskap til vårt sameie. De var rimeligere enn de vi brukte tidligere og vi har blitt en prioritert kunde. Dette samarbeidet har fungert meget bra.

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

De har stilt opp ifbm problemene med varmpumpen i nr 19 på en meget god måte.

2Snømenn AS

Styret inngikk en service/vedlikeholdsavtale med 2snømenn for de kuldetekniske anleggene i sameiet i 2024. Vi har tre slike anlegg. Et i nr 19 som det nå er problemer med, samt et i nr 3 og et i nr 62. De skal utføre forebyggende service på alle anleggene hver vår. Dette samarbeidet har fungert veldig bra.

De har også bidratt på en meget god måte ifbm problemene med varmpumpen i nr 19.

Niwi Miljøtiltak

Styret inngikk også en serviceavtale med Niwi Miljøtiltak as om rengjøring av 23 restavfallskasser en gang årlig. Fortrinnsvis om våren.



Eidsvoll Tak AS

Dette er også en ny avtale i 2024 – her har vi opplevd litt blandede erfaringer. Dette følges opp av styret i 2025.

Telenor

Styret inngikk en ny avtale med Telenor om levering av TV og internett via fiber. Avtalen har en bindingstid på 60 måneder. Etter den tid er sameiet eier av anlegget og man kan da eventuelt bytte leverandør. Med fiber får man et mer stabilt anlegg. Samtidig blir brukeropplevelsen veldig lik den man hadde fra før.

Tradisjoner

1. Dugnad
2. 17. mai
3. Julegrantenning

Dugnad

Den vanlige vår-dugnaden ble igjen avholdt med rekordstort oppmøte! Vaktmesteren satte ut redskaper og sekker som ble benyttet. Det ble raket løv, luket og ryddet på store deler av området vårt. Det hele ble avsluttet med vafler og kaffe til deltakerne. Bente Enderud og Trine Lise Rui stilte opp som kaffekokere og vaffelbakere som de har gjort i mange år. Takk for det.

17. mai

En ny tradisjon ble innført og det var sang av Mærradalen mannskor ved flagget som var heist. En hyggelig tradisjon vi kommer til å opprettholde!

Julegrantenning

Sameiet innførte i 2023 en ny tradisjon med julegrantenning. Dette ble godt mottatt og i 2024 var det stort oppmøte til tross for manglende juletrebelysning til tider. Tradisjonen vil bli videreført. Jan og Bente Enderud har vært primus motor her.

Daglig drift

1. Samarbeid mellom styret og vaktmester
2. Kommunikasjon med beboere
3. Samarbeid med nabosameiene

Samarbeid mellom styret og vaktmester

Styreleder og vaktmesteren har ukentlige møter, samt utstrakt daglig kontakt. Styret er meget godt fornøyd med samarbeidet med vaktmesteren!

Mail til ullernskogen@styrerommet.no blir besvart fortløpende.

Mellom styremøtene er det utstrakt elektronisk kontakt mellom styremedlemmene.

Kommunikasjon med beboere

Styret søker å holde seksjonseierne orientert om hva som skjer via utstrakt bruk av Vibbo. Dette kommer vi til å fortsette med og vi oppfordrer beboerne til å følge med på hva som skjer i sameiet vårt.



Styret besvarer mailer hver dag og svarer på telefon så raskt som mulig.

Samarbeid med Ullernparken og Generallunden Boligsameier

Vi har et tett samarbeid med disse sameiene både på vaktmesternivå og styreledernivå. Vaktmestrene samarbeider om praktiske gjøremål, og vikarierer for hverandre under sykdom og ferier.

Styrelederne har hatt fire fysiske møter, men utstrakt kontakt på telefon. Felles problemer og erfaringer blir drøftet.

Planer for 2025

- Slutføre arbeidet med ny infrastruktur/software for elbil ladeanlegget. Sameiet har fått tilsagn om å få dekket 50% av investeringskostnaden oppad begrenset til kr 683.313 fra Oslo kommune Klima etaten.
- Slutføre og teste brannvarslingsanlegg i garasjer og oppganger
- Fortsette oppryddingen i ramme og serviceavtaler
- Videreføre HMS arbeidet
- Avholde årlig tilsyn med lekeplassene
- Avholde årlig tilsyn av takene
- Avholde årlig EI tilsyn
- Gjennomføre rengjøring av garasjene
- Fortsette oppgradering av uteområdene
- Fortsette å bevilge kr 1000 pr oppgang til blomster
- Foreslå tiltak ifbm «grønne skiftet» som kommer beboerne til gode
- Fortsette minisamarbeid på styreleder nivå med Ullernparken og Generallunden Boligsameie
- Fortsette å ha daglig kontakt med beboere på e-post og telefon
- Fortsette utskifting av nødvendige vinduer og dører
- Avholde vår dugnad
- Avholde julegrantenning første søndag i advent
- Avholde flaggheising 17. mai



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89834072. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Større prosjekter i sameiet

2024	Montert brannvarslingsanlegg i fellesarealene	Firesafe har montert brannvarslingsanlegg med direkte varsling til brannvesenet i alle oppganger og garasjer
2024	Montert fiberanlegg for Tv og internett i sameier	Inngått ny fem års avtale med Telenor om leveranse av Tv og internett via fiber
2024	Skiftet samtlige utelys	Den gamle var over 30 år så det var behov for en ny
2024	Kjøpt ny hjullaster	
2024	Radonmåling	Kontrollmåling av de leilighetene der det ved forrige målinger var funnet for høye verdier. Montert en radonbrønn.
2024	Pusset opp vaktmesterleiligheten	Vaktmesteren har gjort det på egenhånd
2024	Arbeidet med ny infrastruktur til elbil laderne	Valg av leverandør vil bli foretatt våren 2025
2023	Foretatt Radon måling	
2023	Utbedret lekeplassene	
2023	Tilsyn av ventilasjonsanlegget	
2023	Reparasjon av varmeveksler i nr 62	
2022	Installert maksvokter i nr 62	
2022	Skiftet 3 varmtvannsberedere i nr 68	
2022	Skiftet hovedtavler for strøm nr27/68	
2022	Betongrehabilitering	-Betongrehabilitering av 4 stk gangbroer nr 58-64 - Betongrehabilitert garasjenedkjørsel til nr 58-64 - Betongrehabilitert kulverten under nr 19-21
2021 - 2021	Skiftet hovedstrømtavle i nr 15	Legging av ferdigplen mellom nr 19 og 21. Oppgradering av uteområdene
2021 - 2021	Rehabilitert boder i nr 11	
2021 - 2021	Utbedringer uteområder	
2021 - 2021	Piperehabilitering	Rehabilitering av 22 pipeløp
2020 - 2020	Rehab. varmtvannanlegg og varmpumpe	Varmtvannsanlegget i Å60 er rehabilitert og det er montert varmpumpe.
2020 - 2020	Rehabiliter kulverten	Mellom Å19 og Å 21. Ny membran lagt.
2019 - 2019	Malt gjerder og lagt skiferfliser	Tregjerdene er malt. Skiferfliser lagt i inngangspartiene i Å 1, 3, 5, 7, 11, 13,



2019 - 2019	Varmekabler gangsti	15, 17, 19, 21, 23, 25 og 27. Vaktmesteren utført arbeidet. Lagt varmekabler i gangstiene Å 7 til Å 21 og i gangstien fra garasjedør i Å 66 til forkant av Å 68.
2018 - 2018	Rehab. langvegger, terrasser/balkonger	Å 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 35 og 27. Reparert sprekker på gavlveggene. Alle vinduer malt. Seksjonseierne dekker selv sine kostnader til fliser.
2017 - 2017	Rehab. langvegger, terrasser/balkonger	Å 1, 3, 58, 60, 62, 64, 66 og 68. Seksjonseierne dekker selv sine kostnader til flis.
2016 - 2016	Oppgradering søppelboder	Bodene er malt innvendig og det er montert lys med bevegelsessensor.
2016 - 2016	Underfordelingsskap ladestasjoner	Installer underfordelingsskap for strøm til ladestasjoner i garasjene.
2015 - 2015	Skiftet LED-belysninger	I garasjer og på lysstolper og utelys, samt i søppel og sykkelboder.
2014 - 2014	Installert vannmålere	
2013 - 2013	Betongrehabilitering av garaje/anleggene	
2013	Rehabilitering av terrasser/balkonger	7 terrasser/balkonger
2013 - 2013	Oppussing av oppganger	Maling, fliser, nye ytterdører og lamper slutføres i 2013 for de 3 siste oppgangene.
2012	Vask og maling av utvendig treverk	Ikke på terrasser/balkonger. Oppussing av oppganger, maling, fliser, nye ytterdører og lamper slutføres i 2013 for de 3 siste oppgangene.
2012 - 2013	Nye heiser	Alle 8 skiftet
2012 - 2012	3 Nye lekeplasser	
2012 - 2013	Oppussing av oppgangene	
2011	Rehabilitering av takene	I Åsstubben 58-60, 62-66 og 68.
2010	Rehabilitering av takene	I Åsstubben 1-3, 5-7, 11, 13-17 og 19
2009	Rehabilitering av takene	i Åsstubben 21-25 og 27
2006 - 2006	Nye porttelefoner installert	
2006 - 2008	En del gavlvegger reparert	
2005 - 2005	Nøkkelsystem skiftet	
2003 - 2004	Installert varmepumpe, utført malingsarb	Maling av en del treverk og balkongkasser
2002 - 2005	Varmekabler installert i 2002 og 2005	Varmekabler installert i 2002 og 2005 i bratte bakker.
1994	Betongrehabilitering(rep. og overflatebe	Omlagging av alle tak (PVC duk med stein)
201 - 2017	Søppel-/sykkelbodene malt uvendig	Arbeidet utført av vaktmesteren med hjelpere.



Kommentarer til årsregnskapet til Ullernskogen Boligsameie - 2024

Sameiet opptok ingen lån i 2024, og er fortsatt gjeldfritt. Styret budsjetterte i 2024 med et underskudd på kr 293.000, men endte på et underskudd på kr 234.501. Driftskostnadene var generelt høyere enn budsjettert og dette skyldtes i hovedsak økte utgifter til vedlikehold av heiser, garasjer, fyringsanlegg og konsulentbistand.

Arbeidskapitalen pr 31.12.2024 var kr 2.057.585.

Det er i 2025 budsjettert med kr 3.515.000 til større vedlikehold som omfatter bla ferdigstillelse av brannsikringsanlegg, varmtvannsanlegg i nr 19 og ny infrastruktur til elbil laderne.

Styret har budsjettert med et underskudd på kr 1.175.444 som tenkes dekket av egenkapitalen.

Underskuddet blir trolig mindre da vi har fått tilsagn om inntil 50 % dekning av kostnadene til infrastruktur til elbil laderne og varmtvannsanlegget i nr 19 trolig blir noe rimeligere enn først antatt.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 952 158	8 943 942	8 977 000	9 236 556
Ladeinntekter EL-bil		113 066	140 489	160 000	160 000
Gevinst ved salg av traktor		226 499			
Andre inntekter	3	12 909	5 250	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 304 632	9 089 681	9 147 000	9 406 556
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-829 024	-989 775	-883 000	-868 000
Styrehonorar	5	-400 000	-300 000	-300 000	-400 000
Avskrivninger	14	-40 833	0	0	-150 000
Revisjonshonorar	6	-12 706	-11 850	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-284 795	-275 958	-306 000	-321 000
Konsulenthonorar	7	-219 559	-49 598	-40 000	-285 000
Drift og vedlikehold	8	-3 131 027	-1 397 202	-3 096 000	-3 515 000
Forsikringer		-636 093	-569 832	-630 000	-756 000
Kommunale avgifter	9	-1 565 620	-1 293 433	-1 534 000	-1 736 000
Energi/fyring		-722 332	-668 626	-850 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 009 185	-1 029 579	-1 110 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	10	-843 137	-770 358	-739 000	-749 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 694 312	-7 356 211	-9 500 000	-10 642 000
DRIFTSRESULTAT		-389 681	1 733 470	-353 000	-1 235 444
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	155 440	101 021	60 000	60 000
Finanskostnader	12	-260	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		155 180	101 021	60 000	60 000
ÅRSRESULTAT		-234 501	1 834 491	-293 000	-1 175 444
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 834 491		
Fra opptjent egenkapital		-234 501	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	708 335	708 335
Andre varige driftsmidler	14	1 184 168	2
SUM ANLEGGSMIDLER		1 892 503	708 337
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 414	1 863
Forskuddsbetalte kostnader		155 598	86 898
Andre kortsiktige fordringer	15	829	21 936
Driftskonto OBOS-banken		562 610	3 328 599
Driftskonto OBOS-banken II		11 792	15 823
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 204	29 007
Sparekonto OBOS-banken		2 099 733	1 016 621
SUM OMLØPSMIDLER		2 863 180	4 500 748
SUM EIENDELER		4 755 683	5 209 085
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	3 950 088	4 184 589
SUM EGENKAPITAL		3 950 088	4 184 589
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		227 359	563 521
Leverandørgjeld		456 606	326 864
Skyldige offentlige avgifter	17	55 126	57 976
Annen kortsiktig gjeld	18	66 504	76 134
SUM KORTSIKTIG GJELD		805 595	1 024 496
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 755 683	5 209 085
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025

Styret i Ullernskogen Boligsameie

Marianne Lund Steen/S/

Bente Irene Lyseng/S/

Tor Eriksen/S/

Martin Paus/S/

Espen Halvorsen/S/

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 633 604
Heis	171 900
Garasje	112 450
Bodleie	31 800
Garasje 2	2 204
Bodleie 2	200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 952 158

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Dugnadsgesbyr	6 100
Gebyr	259
Nøkler	5 250
Parkering	1 300
SUM ANDRE INNETEKTER	12 909

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-490 246
Overtid	-63 955



Påløpte feriepenger	-66 504
Fri bil, tlf etc.	-3 294
Fri bolig	-128 400
Fri telefon	-1 098
Naturalytelser speilkonto	132 792
Arbeidsgiveravgift	-166 047
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-24 143
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader	-15 628
SUM PERSONALKOSTNADER	-829 024

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 706.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-82 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 021
Brannvarsling, Fremst AS	-51 750
Laderådgivning, Norsk Elbilforening	-21 875
Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten	-49 850
SUM KONSULENTHONORAR	-219 559

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-654 289
Drift/vedlikehold VVS	-140 491
Drift/vedlikehold elektro	-394 037
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-332 300
Drift/vedlikehold heisanlegg	-323 381
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-149 375
Drift/vedlikehold brannsikring	-942 454
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 590
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-102 671
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-1 440
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 131 027

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 038 885
Feieavgift	-44 608
Renovasjonsavgift	-482 127
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 565 620

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 500
Container	-140 928
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 750
Håndverktøy	-7 761
Datautstyr	-44 946
Annet driftsmateriale	-22 092
Lyspærer og sikringer	-1 400
Renhold ved firmaer	-419 353
Andre fremmede tjenester	-23 654
Kontor- og datarekvisita	-5 186
Trykksaker	-15 738
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 314
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 200
Andre kontorkostnader	-2 670
Telefon/bredbånd	-5 876
Telefon u/mva	-3 860
Porto	-3 225
Drivstoff	-19 968
Vedlikehold biler/maskiner	-87 194
Gave, ikke fradragsberettiget	-5 010
Bank- og kortgebyr	-4 568
Velferdskostnader	-9 944
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-843 137

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	93 551
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 015
Kundeutbytte fra Gjensidige	60 779
Andre renteinntekter	95
SUM FINANSINTEKTER	155 440

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-260
SUM FINANSKOSTNADER	-260

**NOTE: 13****LEILIGHETER**

Leiligheter		708 335
SUM LEILIGHETER		708 335

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 120.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor		
Tilgang 2024	1 225 000	
Avskrevet i år	-40 833	
		1 184 167
Traktor		
Tilgang 1998	1	
Avgang 2025	-1	
		0
Gressklipper		
Tilgang 2001	1	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 184 168

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-40 833
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ikke dokumentert varekjøp		829
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		829

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		3 950 088
SUM ANNEN EGENKAPITAL		3 950 088

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-28 204
Skyldig arbeidsgiveravgift		-26 922
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-55 126

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge		-66 504
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-66 504

NOTE: 18**HEISFOND**

Heisfond 01.01		346 299
Inntekter		171 900
Utgifter		-323 381
SUM HEISFOND 31.12		194 818



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bode

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Ullernskogen Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullernskogen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 17.03.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AU4E5-YCOKJ-4RS8T-18AFQ-JRR55-BPO8Q



ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE: ÅRSMØTE (digitalt) 07.04.2025 Orienteringsmøte 07.04.2025

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET

Styret har i perioden 2024 - 2025 bestått av:

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

Valgkomiteen prøver ved valg av styremedlemmer å få til en rimelig alders- og kjønnsfordeling og at ulike områder i sameiet er representert i styret. Valgkomiteen legger dessuten særlig vekt på at styret skal ha bredde i kompetanse og erfaring, og at de som går inn i styret er motiverte og har tid til å gjøre en jobb for sameiet.

I år er styreleder Marianne Lund Steen på valg, og hun har sagt seg villig til å fortsette. Styremedlem Bente Irene Lysing (Å11) er på valg, og hun har sagt seg villig til å fortsette. Varamedlemmene, Lisbeth Lindberg (Å64) og Tollef Bredal (Å66) er på valg, og begge har sagt seg villig til å fortsette. Valgkomiteen har gjennom samtaler med medlemmene som er på valg forstått og erfart at det nåværende styret samarbeider godt og fungerer bra.

Vi har kommet frem til følgende forslag for årsmøtet i 2025:

Styreleder:	Marianne Lund Steen (Å60)	velges for	2025-2027
Styremedlemmer:	Espen Halvorsen (Å58)	fortsetter	2025-2026
	Martin Flottorp Paus (Å19)	fortsetter	2025-2026
	Tor Eriksen (Å7)	fortsetter	2025-2026
	Bente Irene Lyseng (Å11)	velges for	2025-2027
Varamedlemmer:	Tollef Bredal (Å66)	velges for	2025-2027
	Lisbeth Lindberg (Å64)	velges for	2025-2027

Valgene gjelder ifølge vedtektene for 2 (to) år dersom årsmøtet ikke vedtar noe annet.

Styrehonorar:

Styrehonoraret ble justert betydelig opp ved forrige årsmøte, og vi foreslår uendret honorar dvs NOK 400.000 for perioden 2024 – 2025.

Åsstubben 14. februar 2025

Jan Enderud (sign.) Linda Noor Sahnoun (sign.) 3. medlem har trukket seg (flyttet)



ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE: ÅRSMØTE (digitalt) 07.04.2025

Orienteringsmøte 07.04.2025

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET

Styret har i perioden 2024 - 2025 bestått av:

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

Valgkomiteen prøver ved valg av styremedlemmer å få til en rimelig alders- og kjønnsfordeling og at ulike områder i sameiet er representert i styret. Valgkomiteen legger dessuten særlig vekt på at styret skal ha bredde i kompetanse og erfaring, og at de som går inn i styret er motiverte og har tid til å gjøre en jobb for sameiet.

I år er styreleder Marianne Lund Steen på valg, og hun har sagt seg villig til å fortsette. Styremedlem Bente Irene Lysing (Å11) er på valg, og hun har sagt seg villig til å fortsette. Varamedlemmene, Lisbeth Lindberg (Å64) og Tollef Bredal (Å66) er på valg, og begge har sagt seg villig til å fortsette. Valgkomiteen har gjennom samtaler med medlemmene som er på valg forstått og erfart at det nåværende styret samarbeider godt og fungerer bra.

Vi har kommet frem til følgende forslag for årsmøtet i 2025:

Styreleder:	Marianne Lund Steen (Å60)	velges for	2025-2027
Styremedlemmer:	Espen Halvorsen (Å58)	fortsetter	2025-2026
	Martin Flottorp Paus (Å19)	fortsetter	2025-2026
	Tor Eriksen (Å7)	fortsetter	2025-2026
	Bente Irene Lyseng (Å11)	velges for	2025-2027
Varamedlemmer:	Tollef Bredal (Å66)	velges for	2025-2027
	Lisbeth Lindberg (Å64)	velges for	2025-2027

Valgene gjelder ifølge vedtektene for 2 (to) år dersom årsmøtet ikke vedtar noe annet.

Styrehonorar:

Styrehonoraret ble juster betydelig opp ved forrige årsmøte, og vi foreslår uendret honorar dvs NOK 400.000 for perioden 2024 – 2025.

Åsstubben 14. februar 2025

Jan Enderud (sign.) Linda Noor Sahnoun (sign.) 3. medlem har trukket seg (flyttet)



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 14.04.25

Selskapsnummer: 1225 Selskapsnavn: ULLERNSKOGEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Marianne Lund Steen er valgt til møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ola Roll og Narinder Midha er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av egenkapitalen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 400.000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 6 Styrets forslag til endring av ordlyden i vedtektenes §2, 11. avsnitt**

Styret foreslår å legge inn et nytt femte strekpunkt i vedtektenes §2, 11.ledd med ordlyden: De delene av veggene der det er utvendig panel fra himling til gulv skal dette bestå, og kan ikke innlemmes i en heve/skyvedør.

- For
 Mot

Sak 7 Forslag fra Arne Harstad i nr 64 om nye parkering forbudt skilt på snuplassene

Styret sørger for at sameiet kjøper inn og monterer et nødvendig antall «Parkering forbudt»-skilt av «svart» type (gjerne med undertekst: «Max. 10 min.»). Arbeidet ferdigstilles i løpet av sommeren 2025.

- For
 Mot

Sak 8 Styret foreslår å avslutte ordningen med container annenhver måned

Styret foreslår at ordningen med container annenhver måned opphører, men at man bestiller en felles container hver vår.

- For
 Mot

Sak 9 Tore A. Nordby og Ina Kjøge i nr 58 sitt forslag om å utrede rømningsveiene i sameiet

Styret skal sondere hvilke muligheter som finnes for alternativ rømningsvei for den enkelte leilighet.

- For
 Mot

Sak 10 Torgeir Gullaksens forslag om refordeling av bodene i nr 11

Alle leieavtaler for de 16 bodene i fellesarealet i kjelleren under Åsstubben 11 sies opp med virkning fra 31. august 2025. De 16 tilgjengelige bodene blir leid ut ved loddtrekning til de av seksjonseierne som melder interesse. Alle seksjonseiere i Ullernskogen Boligsameie har mulighet og lik rett til å melde sin interesse for å leie en av bodene. Sameiet fortsetter å disponere 2 boder gratis. Tildeling skjer ved loddtrekning i løpet av september 2025 og gjennomføres av styret. En seksjonseier kan kun leie 1 bod i fellesarealet i Åsstubben 11. Fremleie er ikke tillat. Det opprettes en venteliste på Vibbo slik at alle er klar over sin plass i køen.

- For
 Mot

**Sak 11 Torgeir Gullaksens forslag om å øke leieprisen på bodene i nr 11**

Leiesummen per bod økes fra kr. 150,- til minimum 200,- per måned per bod med virkning fra 1. januar 2026. Styret bestemmer endelig sum og vurderer eventuell justering i forkant av hvert årsmøte fremover.

For

Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Marianne Lund Steen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Bente Irene Lyseng

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Lisbeth Lindberg

Tollef Bredal

Sak 13 Valg av medlemmer til valgkomiteen

Medlem (kun 2 skal velges)

Jon Andreas Arild

Tore Andre Nordby



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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