



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.02.2024

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, 25.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 385 414	8 719 997
Sum inntekter		10 385 414	8 719 997
Kostnader			
Lønnskostnad		363 843	471 891
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 814	219 015
Annen driftskostnad		8 241 302	9 785 473
Sum kostnader		8 621 959	10 476 380
Driftsresultat		1 763 455	-1 756 383
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 084	4 612
Sum finansinntekter		7 084	4 612
Annen finanskostnad		1 750 951	1 030 066
Sum finanskostnader		1 750 951	1 030 066
Netto finans		-1 743 867	-1 025 454
Resultat før skattekostnad		19 588	-2 781 837
Årsresultat		19 588	-2 781 837
Totalresultat		19 588	-2 781 837
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 588	-2 781 837
Sum overføringer og disponeringer		19 588	-2 781 837



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 045 000	5 075 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	16 816
Sum varige driftsmidler		5 045 002	5 091 816
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		400	400
Sum finansielle anleggsmidler		400	400
Sum anleggsmidler		5 045 402	5 092 216
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 747	303 231
Sum fordringer		50 747	303 231
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		47 608	95 216
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		47 608	95 216
Sum omløpsmidler		98 355	398 448
SUM EIENDELER		5 143 757	5 490 664



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 800	108 800
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 800	108 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		32 886 805	32 906 393
Sum opptjent egenkapital		-32 886 805	-32 906 393
Sum egenkapital		-32 778 005	-32 797 593
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 102 794	33 261 433
Øvrig langsiktig gjeld		3 026 100	3 026 100
Sum annen langsiktig gjeld		36 128 894	36 287 533
Sum langsiktig gjeld		36 128 894	36 287 533
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		184 740	7 836
Leverandørgjeld		1 415 739	1 714 142
Skyldige offentlige avgifter		3 190	77 923
Annen kortsiktig gjeld		189 199	200 823
Sum kortsiktig gjeld		1 792 868	2 000 724
Sum gjeld		37 921 762	38 288 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 143 757	5 490 664



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 572250

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.02.2024

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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 921 447 264
ØVRE ULLELN BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 385 414	8 719 997
Sum inntekter		10 385 414	8 719 997
Kostnader			
Lønnskostnad		363 843	471 891
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 814	219 015
Annen driftskostnad		8 241 302	9 785 473
Sum kostnader		8 621 959	10 476 380
Driftsresultat		1 763 455	-1 756 383
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 084	4 612
Sum finansinntekter		7 084	4 612
Annen finanskostnad		1 750 951	1 030 066
Sum finanskostnader		1 750 951	1 030 066
Netto finans		-1 743 867	-1 025 454
Resultat før skattekostnad		19 588	-2 781 837
Årsresultat		19 588	-2 781 837
Totalresultat		19 588	-2 781 837
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		19 588	-2 781 837
Sum overføringer og disponeringer		19 588	-2 781 837



Organisasjonsnr: 921 447 264
ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 045 000	5 075 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		16 816
Sum varige driftsmidler		5 045 002	5 091 816
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		400	400
Sum finansielle anleggsmidler		400	400
Sum anleggsmidler		5 045 402	5 092 216
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		50 747	303 231
Sum fordringer		50 747	303 231
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		47 608	95 216
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		47 608	95 216
Sum omløpsmidler		98 355	398 448
SUM EIENDELER		5 143 757	5 490 664

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Selskapskapital	108 800	108 800
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	108 800	108 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	32 886 805	32 906 393
Sum opptjent egenkapital	-32 886 805	-32 906 393
Sum egenkapital	-32 778 005	-32 797 593
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 102 794	33 261 433
Øvrig langsiktig gjeld	3 026 100	3 026 100
Sum annen langsiktig gjeld	36 128 894	36 287 533
Sum langsiktig gjeld	36 128 894	36 287 533
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	184 740	7 836
Leverandørgjeld	1 415 739	1 714 142
Skyldige offentlige avgifter	3 190	77 923
Annen kortsiktig gjeld	189 199	200 823
Sum kortsiktig gjeld	1 792 868	2 000 724
Sum gjeld	37 921 762	38 288 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 143 757	5 490 664



Organisasjonsnr: 921 447 264
ØVRE ULLELN BOLIGSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7388

Øvre Ullern Boligselskap AS



Velkommen til generalforsamling i Øvre Ullern Boligselskap AS

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

Dato for generalforsamlingen:

25. juni 2024 kl. 17:00, Bjørnsletta skole.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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. Nye vedtekter for boligselskapet - fra styret
8. Vedtekstendringer - beboer
9. Vaktmesteransettelse
10. Valgkomite
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Ullern Boligselskap AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling.

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

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 7388 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 235 125

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 235 125 kr.



Sak 7

Nye vedtekter for boligselskapet - fra styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi har de siste årene sett at våre vedtekter er utdatert og det er flere punkter som har vært vanskelig å tolke. Vi har derfor fått bistand av advokat Henning Hoel til å gjennomgå våre vedtekter og utarbeide et nytt forslag. Utkast er basert på den lovgivning som regulerer boligaksjeselskap, i hovedsak aksjeloven samt borettslagslovens kapittel 5 som gjelder direkte for selskapet (jf. borettslagslovens §1-4).

Dette er et viktig tiltak for å få gode vedtekter på plass som skal gjøre det enklere for neste styret å drifte boligselskapet, da man har klare retningslinjer hvordan boligselskapet skal forvaltes.

Se vedlegg for mer informasjon.

Forslag til vedtak

Vedta endringene slik de foreligger.

Vedlegg

2. OVRUFEQ29TT.pdf

3. OVRUEGL87BY.pdf

Sak 8

Vedtekstendringer - beboer

Forslag fremmet av:

Merete Medle

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

1) ØUBS skal ha digitalt møte som primærmøteform ifbm generalforsamlinger og ekstraordinære generalforsamlinger, med mindre styret ser der mer hensiktsmessig å gjennomføre på annen måte. Krav fra 10% av aksjonærene vil i utg.pkt ikke imøtekommes med mindre det er helt spesielle forhold som ligger til grunn. Dette med bakgrunn i at aksjelaget har tilgang på vibbo som er en velprøvd løsning for å gjennomføre møter digitalt og på forsvarlig vis, og denne skal benyttes.

1b) I de tilfeller hvor det er nødvendig å gjennomføre fysiske møter, tillates det ikke at det aktivt samles fullmakter i forkant i form av å gjennomføre dør-til-dør aksjoner. Ved å signere fullmakten, signerer man også indirekte på at man selv, på eget initiativ, har oppsøkt fullmaktshaver. Dersom dør-til-dør aksjoner avdekkes, ugyldiggjøres alle fullmakter utstedt til den eller de som har gjennomført aksjonen.

2) Dersom aksjonærer i ØUBS har behov for å gå dør-til-dør for å misjonere en sak i en eller annen forbindelse, skal det tas hensyn til andre aksjonærers rett til ro. Spesielt i helger og ved barnas leggetid (fra 18.00) skal man unngå å forstyrre unødig.



Forslag til vedtak

Vedta endringer slik de foreligger.

Sak 9

Vaktmesteransettelse

Forslag fremmet av:

Bente Sjøvaag Olafsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme forslag om å ansette en fast vaktmester igjen. Jeg har vært inne å sjekket kostnader. Vi kan få Petter som jobbet i Hoff tilbake som fast vaktmester for en årlig lønn av kr 680.000. Med alle kostnader som kommer i tillegg med en ansettelse vil den totale kostanden for boligselskapet være kr 830.000.

I fjord betalte vi for garner og vaktmester ca 2,6 mill. Vi har i alle år hatt en vaktmester som har gjort samme jobben som disse to firmaene til sammen for en 1/3 av prisen.

Styrets innstilling

Styret har jobbet hardt for å få redusert kostnader, og det innbefatter også å reforhandle, avslutte og inngå nye avtaler.

Som en del av kostnadsreduksjonen har vi inngått ny avtale om trappevask, og vi har avsluttet samarbeidet med både Vaktmester Andersen AS og med Anleggsgartner Guthorm Hoff AS.

Petter, som sluttet hos Hoff, er ansatt annet sted i fast stilling og trives godt. Han er hverken forespurt eller interessert i å bytte jobb.

Christian Gulbrandsen er utdannet anleggsgartner og gikk sin læretid nettopp hos Hoff. Han kjenner boligselskapet godt da han har jobbet her under sin tid i Hoff. Vi har inngått en driftsavtale med ham som omfatter både bygninger og grøntområdene. Avtalen er fleksibel, og vi er fortsatt i innkjøringsfase med tanke på omfang og tidsbruk.

Å ha en fleksibel avtale mener vi er viktig, og riktig, i en tid hvor både behov og kostnader er i endring, og å inngå et arbeidsgiverforhold i dag, med de forpliktelser det innebærer, mener vi er feil vei å gå.

Dagens avtale er på 780.000, - pr år, inkludert mva.

Når man inkluderer ferieavvikling og utstyr (blant annet traktor) blir en fast ansatt betydelig dyrere.

I tillegg mister boligselskapet sin fleksibilitet.

Forslag til vedtak

Ansette fast vaktmester.



Sak 10

Valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Status for dagens valgkomite:

Camilla Kopperud, Geologsvingen 67 - på valg

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – på valg

Lars Grøtterud, Silurveien 33 - på valg

Mona Christensen, Silurveien 37 - på valg

Valgkomiteens innstilling:

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – gjenvelges for ett år

Mona Christensen, Silurveien 37 – gjenvelges for ett år

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – velges for ett år

Forslag til vedtak

Valgkomiteens innstilling til ny valgkomite vedtas.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Alle forhåndsinnmeldte kandidater er lagt inn som forslag.
Valgkomiteens innstilling er i tillegg vedlagt som et vedlegg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gina Kristiansen Borgersrud
Ekstern styreleder foreslått av valgkomite.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karim Boudden
Foreslått av valgkomiteen.

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :



- **Anders Engebakken**

Anders har vært i styret i mangfoldige år, bl.a. som HMS-ansvarlig, og kjenner bygningene, området og naboene godt. Han er en stor ressurs for styret og for boligselskapet. - Fremmet av aksjonær Anders Gullerud

- **Marianne Måseide**

Foreslått av valgkomiteen.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Camilla Kopperud**

Foreslått av valgkomiteen.

Vedlegg

1. OUBS innstilling valg 2024.pdf

2. Tilbud avtale ekstern styreleder Øvre Ullern boligselskap 2024.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Britt Frisell	Geologsvingen 2
Nestleder	Anders Hafsett Gullerud	Geologsvingen 29
Styremedlem	Anders Engebakken	Geologsvingen 39
Styremedlem	Cecilie Eskild	Silurveien 23
Varamedlem	Karim Boudden	Geologsvingen 23

Valgkomiteen

Mona Christensen	Silurveien 37
Lars Grøtterud	Silurveien 33
Camilla Kopperud	Geologsvingen 67 B
Kristin Strømseng	Geologsvingen 51

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post.

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 Øvre Ullern Boligselskap AS

Aksjeselskapet består av 135 leiligheter knyttet til aksjer. Øvre Ullern Boligselskap AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921447264, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 516

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Øvre Ullern Boligselskap AS har ingen ansatte, men styreleder har i tillegg engasjement fra Obos, som selskapets styresekretær.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Oppsummering av styrets arbeid /årsberetning 2023/2024.

Det har vært avholdt 12 styremøter i løpet av perioden.

I tillegg til dette har leder, nestleder og et styremedlem hatt møter med rådgiver hos OBOS i Kværnerbyen, møter som gjelder budsjett og innsparinger, og andre problemstillinger.

Det har vært avholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger initiert av aksjonærer, hhv september 2023 og februar 2024.

Sittende Styre har jobbet sammen fra 2018 til d.d.

I 2018 overtok Britt Frisell som Styreleder, 1. året fungerte Cecilie Eskild som nestleder, da valgte nestleder ble beordret utenlands i løpet av de første to månedene.

I 2019 ble Anders Hafsett Gullerud valgt inn som nestleder og har sittet siden.

I desember 2018 gikk vi i forlik med Hallmaker for å få avsluttet balkongprosjektet. Etter dette ble denne avdelingen hos Hallmaker nedlagt. Forliket den gang og arbeidet høsten 2018 sparte Boligselskapet for ca. 6 mill som Hallmaker egentlig krevet av oss. Gjennom gode protokoller fra byggemøter og grundig e-postkorrespondanse med adm.dir. i Hallmaker gikk i forliksmøtet 22. desember 2018 i vår favør.

I etterkant har vi jobbet med korrekte fordelinger for den enkelte aksjonær med tanke på tilvalg etc. Det endelige resultatet ble presentert på generalforsamlingen i juni 2023 og finregnet og ferdigstilt i løpet av høsten 2023. Takk til Cecilie Eskild og Anders Gullerud.

Dette Styret fikk mange utfordringer, ikke bare balkongene og støyen rundt dette. Corona-nedstengning i nesten 2 år førte også til en del «plunder og heft» og forsinkelser.

- **Vi har nådd målet;** Oppgradert alt som var gammelt, utdatert og brannfarlig.
- Nøkkelsystemet er oppgradert
- Vi har satt i stand fyringsanlegget. Fyrkjelen fikk en stor service og fungerer nå veldig bra.
- Vi har, for første gang på over 10 år, et positivt årsresultat!

Da vi begynte denne perioden høsten 2023 var det med flere mål for øye:

- Alle aksjonærer og boenheter skulle ha korrekt og forståelig avregning.
- Vi skulle kunne legge frem en forklaring på brøkene til de ulike leilighetene.
- Vi skulle kunne forklare utregningen av fyringskostnadene for den enkelte leilighet. Spesiell takk til Anders Gullerud for kjempeinnsats med dette arbeidet.
- Vi skulle rydde i avtalene våre for å spare penger og redusere utgifter.
- Vedtektene skulle revideres med tanke på forståelig språk, og oppdateres med korrekte lovhenvvisninger.
- Guthorm Hoff as ble sagt opp med virkning fra 01032024
- Vaktmester Andersen as ble sagt opp med virkning fra 01022024.



- Med Andersen forsvant også trappevask – og vi er nå tilbake til gamle Centrum Renhold for den ukentlige vasken.
- Vi fikk sagt opp og overført traktoren til VA i forbindelse med oppsigelsen.
- Vi har ansatt firma Christian Gulbrandsen som vaktmester og gartner fra 01032024. Han har hjullaster i vekstperiodene og snøryddingsutstyr til vinteren etc.
- Vi er varslet om videre utbygging Silurveien 20 – 22. NÅBO skal bygge der. Salg av leiligheter starter sannsynligvis høsten 2024. Styret har jevnlig kontakt med utbygger.
- Dugnad er planlagt med container og rydding i kjellerne 17-18 juni 2024. Sosial dugnad vil bli gjennomført etter skolestart, august/september.

Fremtidige planer:

Ingen store vedlikeholdsprosjekt er planlagt for 2024, da mye er utført og annet er lagt på is til økonomien er bedre. «Rimelige småjobber» blir utført fortløpende, og følgende er på listen for 2024:

- Å kartlegge behov for maling, utbedring av dører, samt utbedre småsaker på balkonger og oppganger iht liste
- Spyling av tak høsten 2024, om økonomien tillater det.
- Utbedre råte i øvre søppelhus/boder
- Kartlegge sikkerhetstiltak for blokkene, hhv rømningsveier og åpning av luftebalkonger
- Kartlegge Enova-tiltak, inkludert vurdering av strømsparing og vannmålere.

Styreleder vil bemerke at gjennom de 6 årene hun har vært styreleder har det vært et godt samarbeid styremedlemmene imellom. En særlig takk må imidlertid rettes til nestleder Anders Hafsett Gullerud hvis stødige hånd har vært god å ha med når det har stormet som verst.

Takk for meg!

Med vennlig hilsen

Britt Frisell
Styreleder – ØUBS AS



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av traktor samt høyere innbetaling av strøm for el-bil.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak arbeid utført av Guthorm Hoff, kostnadsført under vedlikehold utvendig anlegg. De fleste store utarbeidene er avsluttet, og eventuelle gjenstående prosjekter er utsatt. I tillegg så har det vært økninger i kommunale avgifter fra Oslo Kommune som tidligere varslet. Energikostnadene har også i 2023 vært svært høye.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader. Nå har vi nådd rentetoppen, og vi forventer at rentekostnadene blir lavere med årene.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet.

Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 1 694 513.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Styret har arbeidet iherdig med å få korrekt fordelingsnøkkel etter et omfattende balkongprosjekt som har tidligere ført til at det har vært en skjevfordeling av felleskostnader. Arbeidet har pågått i 3 år og endelig ferdigstilt, og på bakgrunn av det er felleskostnadene ryddet opp i slik at nå på sikt kan få en bedre balanse mellom inntekter og kostnader. Styret har justert ordinære felleskostnader samt innbetaling som skal gå primært til lånene våre.

Dette er det første året på 10 år vi går i et overskudd, og for neste år så er det budsjettet med et større overskudd dersom vi holder oss til fastsatt budsjett.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 230 000 til ordinær drift og vedlikehold. Det er ikke satt av mye penger til vedlikehold, ettersom vi nå må spare opp kapital og bygge opp en buffer. For 2024 er det kun planlagt kartlegging, og småreparasjoner. De siste 5 årene har vi gjennomført vedlikehold for flere millioner, og er nå nærmest ajour, og har tettet mesteparten av etterlepet. Avtalene med Anleggsgartner Hoff og Vaktmester Andersen er avsluttet, da behovet er endret til ordinær drift.

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 og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. 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, og må justere budsjettet deretter. Styret iverksetter tiltak for energibesparing, bl.a. kartlegging av mulige Enova-tiltak, samt reforhandling av strømvavtaler.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Ullern Boligselskap AS.

Lån

Øvre Ullern Boligselskap AS har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Vi har i lenger tid hatt avdragsfrihet på det største lånet vårt, og dette har vi vært svært tydelig på i årsrapporter og generalforsamlinger. Avdragsfriheten løper ut 30.01.25 og da er vi nødt til å betale ned på balkonglånet vårt og da her betaler man iht. sin egen andel av balkongprosjektet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2024. I tillegg er låninnkreving oppjustert og oppvarming nedjustert.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 964 804	8 317 558	9 544 000	10 017 000
Ladeinntekter EL-bil		187 463	165 258	100 000	160 000
Salg anleggsmidler		35 000	0	0	0
Andre inntekter	3	198 146	237 180	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		10 385 414	8 719 997	9 644 000	10 177 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-86 218	-224 766	-33 152	-68 000
Styrehonorar	5	-265 125	-235 125	-235 125	-235 125
Avskrivninger	17	-16 814	-219 015	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 068	-17 350	-30 000	-20 000
Andre honorarer		-12 500	-12 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-214 025	-205 765	-216 300	-227 000
Konsulenthonorar	7	-343 398	-62 124	-70 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 819 569	-4 348 660	-1 125 000	-230 000
Forsikringer		-319 987	-292 651	-320 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	-1 648 407	-1 315 728	-1 493 500	-1 893 500
Vaskeri	10	-12 579	-5 537	0	0
Andre anlegg	11				
Ladekostnader EL-bil		0	-15 990	0	0
Energi/fyring	12	-1 858 881	-1 246 639	-1 200 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-934 223	-809 306	-885 000	-978 000
Andre driftskostnader	13	-1 073 166	-1 465 723	-1 435 500	-1 275 000
			-10 476		
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 621 959	380	-7 043 577	-6 611 625
DRIFTSRESULTAT		1 763 455	-1 756 383	2 600 423	3 065 375
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	7 084	4 612	0	0
Finanskostnader	15	-1 750 951	-1 030 066	-1 506 000	-1 963 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 743 867	-1 025 454	-1 506 000	-1 963 000
ÅRSRESULTAT		19 588	-2 781 837	1 094 423	1 102 375
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 781 837		
Reduksjon udekket tap		19 588	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	3 345 000	3 345 000
Rehabilitering		1 264 000	1 264 000
Tomt		436 000	466 000
Andre varige driftsmidler	17	2	16 816
Aksjer og andeler		400	400
SUM ANLEGGSMIDLER		5 045 402	5 092 216
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		48 747	50 754
Forskuddsbetalte kostnader		0	226 552
Andre kortsiktige fordringer	18	2 000	25 925
Driftskonto OBOS-banken		41 956	36 573
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 392	57 710
Sparekonto OBOS-banken		4 260	934
SUM OMLØPSMIDLER		98 355	398 448
SUM EIENDELER		5 143 757	5 490 664
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	19	108 800	108 800
Udekket tap	20	-32 886 805	-32 906 393
SUM EGENKAPITAL		-32 778 005	-32 797 593
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	33 102 794	33 261 433
Borettsinnskudd	22	3 026 100	3 026 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 128 894	36 287 533
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		179 846	176 579
Leverandørgjeld		1 415 739	1 714 142
Skyldige offentlige avgifter	23	3 191	77 923
Påløpte renter		172 448	7 836
Påløpte avdrag		12 292	0



Annen kortsiktig gjeld	24	9 353	24 244
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 792 868	2 000 724

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 143 757	5 490 664
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	25	34 000 000	34 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.06.2024

Styret i Øvre Ullern Boligselskap AS

Britt
Frisell

Anders Engebakken

Cecilie
Eskild

Anders Hafseth Gullerud

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER



Felleskostnader	5 778 504
Brensel	1 757 256
Lån	1 228 260
Barnehage	360 000
Trappevask	239 904
Parkering	222 300
Eiendomsskatt	215 408
Leie hybel	108 000
Tillegg påbygg	36 772
Strøm barnehage	36 000
Tilbakebetalt for mye bet. p-leie	-17 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 964 804

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	3 242
Garasjelag	32 299
Regnskapskorrigeringer	105
Tilbakebetalt parkering	-1 475
Salg av traktor	163 975
SUM ANDRE INNTEKTER	198 146

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-34 823
Påløpte feriepenger	-4 353
Arbeidsgiveravgift	-44 670
Pensjonskostnader	-2 372
SUM PERSONALKOSTNADER	-86 218

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 tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 265 125.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 068.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-166 813
OBOS Prosjekt AS	-133 575
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-43 010
SUM KONSULENTHONORAR	-343 398

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

Drift/vedlikehold bygninger	-263 773
Drift/vedlikehold VVS	-12 110
Drift/vedlikehold elektro	-133 901
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 368 481
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 418
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 886
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 819 569

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-211 499
Vann- og avløpsavgift	-991 011
Feieavgift	-3 570
Renovasjonsavgift	-442 328
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 648 407

NOTE: 10**VASKERI**

Underskudd tidl.år	-165 175
Automatpenger (kto 3614)	3 242
Strøm/Driftskostnader (kto 481)	-12 579
Resultat - underskudd	-174 512

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

Overskudd tidl.år	1 795 550
Innkrevd gjennom felleskostnader (kto 3600 LB 004)	1 757 256
Driftskostnader (kto 6608)	-
Kostnadsført konto for olje (kto 627)	-1 429 630
Resultat - overskudd	2 123 176

Trappevask:

Overskudd tidl.år	189 434
Innbetalt (kto 3600 LB 124)	239 904
Kostnad renhold (ord. fakturaer 12 mnd fra kto 677)	-169 313
Resultat - overskudd	260 025

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-429 251
------------------	----------



Strøm oljefyr el.bereder	-1 429 630
SUM ENERGI / FYRING	-1 858 881

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-115 651
Verktøy og redskaper	-4 230
Driftsmateriell	-21 317
Vaktmestertjenester	-703 852
Renhold ved firmaer	-169 313
Andre fremmede tjenester	-22 856
Kontor- og datarekvisita	-7 036
Trykksaker	-489
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 797
Andre kontorkostnader	-2 238
Porto	-200
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 118
Bank- og kortgebyr	-4 780
Velferdskostnader	-10 289
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 073 166

NOTE: 14**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 962
Renter av sparekonto i OBOS-banken	84
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 038
SUM FINANSINTEKTER	7 084

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 393 602
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-323 473
Renter på leverandørgjeld	-33 876
SUM FINANSKOSTNADER	-1 750 951

NOTE: 16**BYGNINGER**

Bygg	3 345 000
SUM BYGNINGER	3 345 000

Tomten ble kjøpt i 1954.

Gnr.28/bnr.516

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Kostpris	50 440	
Avskrevet tidligere	-33 626	
Avskrevet i år	-16 813	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2016	73 327	
Avskrevet tidligere	-73 326	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	40 650	
Avskrevet tidligere	-40 649	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-16 814
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 000

NOTE: 19**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr. 108 800 fordelt på 136 aksjer à kr. 800
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 20**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

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

NOTE: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOSBANKEN**

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

Opprinnelig 2019 -25 160 299



Nedbetalt tidligere	-1 775 612	
Nedbetalt i år	0	-26 935 911
OBOS-banken		
Opprinnelig 2022	-6 340 044	
Nedbetalt tidligere	14 522	
Nedbetalt i år	158 639	
		-6 166 883
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-33 102 794

NOTE: 22**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig		-3 026 100
SUM BORETTINNSKUDD		-3 026 100

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-1 392
Skyldig arbeidsgiveravgift		-1 799
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-3 191

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-4 353
Midlertidig deposita		-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-9 353

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		3 026 100
Pantelån		33 102 794
Påløpte avdrag		12 292
TOTALT		36 141 186

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger		3 345 000
Tomt		436 000
TOTALT		3 781 000



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: UWBPV-1612Y-ML4GN-EDE4L-OBK55-LAU01



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7112767. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016	Maling av rekkehus	
2015 - 2015	Nytt elektrisk anlegg i blokkene	
2015 - 2015	Drensrør i Geologsvingen 2, 4, 6 og 8	
2015 - 2015	Fornyning av bunnledning	
2015 - 2016	Radonsikring	
2015 - 2018	Nye balkonger	Jamfør generalforsamlingsvedtak i 2015



Redegjørelse for utkast til revisjon av vedtekter Øvre Ullern boligselskap AS.

1. Innledning – generelle prinsipper

Det vises til oppdrag om å gjennomgå selskapets vedtekter, og komme med utkast til revisjon av vedtektene. Vårt utkast er basert på den lovgivning som regulerer boligaksjeselskap, i hovedsak aksjeloven samt borettslagslovens kapittel 5 som gjelder direkte for selskapet (jf. borettslagslovens §1-4). Videre vises det til gjennomgangen av eksisterende vedtekter med styret i møte den 24.4.24.

Vedtektenes funksjon er å utfylle loven for det enkelte boligselskap etter individuelle behov, samtidig som mange bestemmelser tas med selv om reguleringen følger direkte av loven slik at disse skal bli så informative som mulig.

I utgangspunktet er utkastet tilpasset dagens individuelle reguleringer som det er naturlig å videreføre, og der det kan være aktuelt med andre bestemmelser er dette kommentert i punkt 2.

Det er foreslått å benytte ordlyd som samsvarer mest mulig med lov/standardvedtekter slik at man i størst mulig unngår tolkningstvil hvorvidt selskapets vedtekter avviker fra lovens normalordning eller ikke.

Videre anbefales det å ha et klart skille mellom vedtekter og ordensregler og bestemmelser som er vedtatt ved ordinært vedtak av årsmøtet og/eller styret (eller evt. ved avtaleinngåelse). Dette er av betydning for å vite kompetansekravene for å endre bestemmelsene, da eksempelvis vedtekter må vedtas med kvalifisert flertall (2/3), mens vedtak av hhv. årsmøtet og styret kan omgjøres av samme organ. Det vises her til punkt 3.

2. Kommentarer til de enkelte vedtektsbestemmelser (referanse til den enkelte vedtektsbestemmelse i utkast til nye vedtekter).

Forslag til ny tekst i vedtektene er markert med rød skrift, mens forslag til tekst som tas ut av eksisterende vedtekter er markert med gjennomstrekning.

Det er gjennomgående laget overskrifter til bestemmelsene slik at det skal bli lettere å finne frem til bestemmelsene.

§2 Formål og forretningskontor

Det er foreslått å presisere at formålet er å gi bruksrett til egen bolig, slik at det av informasjonshensyn vises til at det er selskapet som er eier av bygningsmassen. Innebærer ingen realitetsendring.



§3 – Aksjekapital og aksjeeiere

Siste ledd

Det foreslås å fjerne bestemmelsen om andelsobligasjon (partialobligasjon). Selskapet benytter i dag aksjeeierbok og det er ikke tinglyst noen fellesobligasjon på eiendommen. Innebærer ingen realitetsendring.

§4 – Overdragelse av aksjer

Første ledd

Det foreslås også her å stryke henvisningen til andelsobligasjon. Innebærer ingen realitetsendring.

Andre ledd

Det er her tatt inn bestemmelsene i borettslagslovens §4-2 av informasjonshensyn, herunder begrensningen på 10%. Innebærer ingen realitetsendring.

§5 - Boretten

Første ledd

Det er her endret til ordlyden i borettslagslovens §5-1. Innebærer ingen realitetsendring.

Nytt andre ledd

Det er her tatt inn bestemmelsen i borettslagslovens §5-11 (2) av informasjonshensyn. Innebærer ingen realitetsendring.

§ 6 Bruksoverlating

Femte ledd

Tatt med at juridisk person også kan overlate bruken av boligen i tråd med borettslagslovens §5-6 (1). Innebærer ingen realitetsendring.

Siste ledd

Her er regelen om korttidsutleie korrigert med riktig lovhenvisning og korrekt tidsperiode. Begrensningen på 30 dager kan ikke fravikes i vedtektene. Innebærer ingen realitetsendring, da dagens regulering i vedtektene er ugyldig.

§8 Bruk av bolig og fellesareal

Første ledd

Det er her foreslått å endre ordlyden i tråd med standardvedtekter for boligaksjeselskap og henvisne til den alminnelige aktsomhetsnormen.



Nytt sjette til åttende ledd

Det er her tatt inn standardbestemmelser knyttet til mislighold /salgspålegg av informasjonshensyn. Innebærer ingen realitetsendring da dette er bestemmelser som følger direkte av loven.

§9 Aksjeeierens vedlikeholdsansvar

Bestemmelser knyttet til forsikring er foreslått flyttet til ny §11.

Nytt tredje ledd

Det er foreslått å presisere plikten til å rense sluk (også på balkong/veranda).

Nytt femte ledd

Det er foreslått å ta med en bestemmelse om at det er aksjeeier som er ansvarlig for å holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dette er ikke regulert i borettslagslovens kapittel 5, men i tråd med standardvedtekter for boligaksjeselskap anbefales det å ta inn denne presiseringen. For ordens skyld bemerkes det at større saneringer mv. normalt dekkes av selskapets bygningsforsikring.

Syvende ledd

Det er her foreslått å eksemplifisere skader ved innbrudd og uvær i tråd med standardvedtektene. Dette er mer relevante eksempler enn brann- og vannskade som regelmessig dekkes av bygningsforsikringen. Det er også foreslått å fjerne henvisningen til bygningsforsikringen, dekningene under denne samsvarer ikke med fordelingen av vedlikeholdsansvar mellom aksjeselskapet og aksjeeierne. Innebærer ingen realitetsendring.

Tiende ledd

Bestemmelsen har følgende ordlyd:

Aksjeeiere med bruksrett til Rekkehus har rett til å bygge på boligen i samsvar med et av de utbyggingsalternativer, og i samsvar med de vilkår, som er vedtatt i selskapets generalforsamlinger henholdsvis 20.mars 1996 og 24.februar 1997 og 17. mars 1997.

Etter gjennomgang av de aktuelle generalforsamlingene foreslås det at man utarbeider et vedlegg enten til vedtektene eller evt. separat som kan gis som informasjon til de andelseiere som ønsker å bygge ut.

Nytt siste ledd

Her er erstatningsbestemmelsene i borettslagsloven tatt inn av informasjonshensyn. Innebærer ingen realitetsendring.

§10 Selskapets vedlikeholdsplikt

Etter mønster av borettslagsloven/standardvedtekter foreslås det å ta inn bestemmelser også om selskapets vedlikeholdsplikt («restvedlikeholdet»). Det er en fordel at retten til å føre nye installasjoner gjennom leilighetene, samt retten til adkomst ved selskapets vedlikehold, fremkommer av vedtektene. Innebærer ingen realitetsendring.



§11 Forsikring

«Huseierforsikring» er endret til bygningsforsikring.

Reguleringen av tilfeller der aksjeeier skal betale egenandel er endret i tråd med kontrollansvaret i borettslagslovens §5-13.

Henvisningen om dekning fra selskapet ved «andre tilfeller» er foreslått fjernet da denne er misvisende – forsikringsdekning mellom bygnings- og innboforsikring korresponderer ikke med vedlikeholdsplikten mellom selskapet og aksjeeier.

Tilsvarende er bestemmelsen med henvisning til uaktsomhetsansvaret (og forsettlig adferd) fjernet, da det er innført kontrollansvar i borettslagsloven (som er en lavere terskel for ansvar), jf. §9 nytt siste ledd.

§12 Felleskostnader

Lagt til «fordelingsnøkkel» i teksten, og tatt med at tillegget reguleres i tråd med ordinære felleskostnader (som også har vært praktisert). Tillegget skal da være likt pr m2. over tid for samtlige leiligheter som er utbygd. Det er også satt inn selve fordelingsnøkkelen for fyringsutgifter i bestemmelsen.

§13 Pantesikkerhet

Fjernet henvisning til andelsobligasjon som ikke benyttes lenger.

§14 Styret og dets vedtak

Ordlyden er endret for å presisere at det er generalforsamlingen som velger styret, og styreleder ved særskilt valg. Videre er det foreslått at styret selv velger nestleder som er det mest praktiske.

Videre er ordlyden endret noe for å sikre kontinuitet i styret, da det ofte kan skje at noen fratrer før funksjonstiden er over.

§16 Generalforsamling

Det er her foreslått å endre innkallingsperioden i tråd med det som er vanlig for boligselskap (8-20 dager for eierseksjonssameier og borettslag). Det kan være behov for rask behandling i generalforsamling, og 8 dager anses som tilstrekkelig for å varsle aksjeeiere i boligselskap.

§ 17 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

For årsberetning er det tatt inn at denne kun skal behandles dersom den foreligger. Det er ikke lenger krav om årsberetning (nye regler om regnskap for mindre foretak), men normalt vil styret i boligselskap likevel avlegge en årsberetning.

Det foreslås å fjerne krav om at budsjett skal behandles på alle ordinære generalforsamlinger. Det er ikke vanlig å behandle budsjett for inneværende år på generalforsamling i boligselskap. Budsjettering foretas normalt av styret høsten før regnskapsåret, og vil i tilfelle kun være en orienteringssak. Det er imidlertid vanlig at det kan stilles spørsmål ved budsjett til regnskapet



(eksempel ved avvik mellom regnskap og budsjett for regnskapet som behandles, eller endringer i budsjett for inneværende år.

§ 18 Stemmerett, fullmakt, møteledelse og protokoll

Det er foreslått å presisere at ved sameie i aksje/bolig kan det bare avgis en stemme pr. aksje.

Det foreslås at også andre enn styreleder kan være møteleder på generalforsamlingen, og det har også vært vanlig i selskapet å velge annen møteleder under konstitueringen.

Videre er det tatt inn begrensningen mot å fatte vedtak som ikke er angitt i innkallingen, samt de alminnelige flertallskrav etter aksjeloven. Det er tatt med mulighet for direkte vedtak ved valg, samt å avgjøre saker med loddtrekning ved stemmelikhet (alternativet ville vært at møtelederen stemme blir utslagsgivende iht. aksjelovens §5-17).

§ 19 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

Det foreslås å ta inn aksjelovens bestemmelser om flertallskrav til vedtektsendringer.

Videre er det vist til de konkrete lovbestemmelsene som gjelder selskapet etter borettslagslovens §1-4.

4. Ordensreglene

Ordensreglene er gått gjennom, men det er ikke foreslått endringer i de reglene som regulerer "husorden". Denne type reguleringer ("de egentlige ordensregler") bør vurderes av styret som har kunnskap om sameiets drift og de problemstillinger som oppstår.

Selskapets ordensregler inneholder imidlertid også bestemmelser om vedlikehold og bruksoverlating (fremleie) i punkt 7 og 8. Dette skaper problemer da det kan være avvik mellom reglene, og i tillegg vil det der reglene samsvarer bli uklart hvilket flertallskrav som gjelder for endring av regelverket (hhv. simpelt flertall for endringer i ordensreglene og kvalifisert flertall for vedtektsendringer).

Vedtektene bør helst omfatte hele regelverket om vedlikehold, bygningsmessige forandringer/ installasjoner og bruksoverlating. Ordensreglene kan beholdes med kun de generelle reglene om "husorden" slik det er vanlig.

Oslo, 10.06.24

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS

Henning Hoel
advokat

e-post: henning@ahw.no
mob: 990 30 906



VEDTEKTER

for Øvre Ullern Boligselskap AS
Org.nr. 921 447 264

Senest endret i generalforsamling 23.05.19, 21.06.2023.

§ 1 Navn

Selskapets navn er Øvre Ullern Boligselskap AS.

§ 2 Formål og forretningskontor

Selskapets formål er å gi dets aksjeeiere bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom gnr. 28 bnr. 516 i Oslo, samt drift og vedlikehold av denne eiendommen. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3 Aksjekapital og aksjeeiere

Aksjekapitalen er kr. 108.000,- fordelt på 135 aksjer à kr. 800,- fullt innbetalt og lydende på navn.

Til hver aksje hører det et innskudd. Innskuddet gir ikke rett til rente og kan bare kreves tilbake dersom selskapet oppløses. Retten til innskuddet kan ikke skilles fra aksjen. Ved overdragelse av aksje overføres samtidig retten til innskuddet til ny eier. Tilknytningen mellom aksjene og innskuddene er slik:

Beløp kr.	Aksjenummer
14000	62, 123
16000	21, 33, 46, 104
21100	31, 32, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 49, 51, 59, 60, 63, 74
21400	2, 4, 6, 7, 24, 45, 50, 52, 53, 54, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 89, 108, 133, 134
21600	9, 115, 118, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131
24300	10, 11, 12, 34, 35, 36, 47, 48, 55, 56, 57, 61, 69, 96, 117
25700	3, 26, 38, 58, 83, 84, 85, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 135

Til hver aksje hører et leieboerinnskudd med en tilknyttet andelsobligasjon. Aksjen og andelsobligasjonen kan ikke overdras uavhengig av hverandre.

§ 4 Overdragelse av aksjer

Aksjer med tilhørende andelsobligasjon kan fritt overdras. Overdragelse skal meldes skriftlig til styret og/eller selskapets forretningsfører før overdragelse finner sted.

Med unntak for de juridiske personer som er nevnt i § 4-2 i lov av 6. Juni 2003 om borettslag, kan kun fysiske personer være aksjeeiere.



Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

§ 5 Boretten

Til hver aksje er det knyttet enerett til bruk av en bestemt bolig i selskapets eiendom, rett til å bruke eiendommens fellesarealer til det de er tenkt til eller vanlig brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene ~~rådende forhold~~. Generalforsamlingen kan fastsette nærmere regler for bruken av eiendommens fellesarealer. Forslag om omdisponering av selskapets fellesarealer skal godkjennes av generalforsamlingen.

En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Aksjeeiere med bruksrett til Rekkehus har eksklusiv rett til bruk av det tilliggende uteareal (hageareal) som naturlig tilhører hvert hus. Ved tvilstilfelle fastsetter styret arealet. På utearealet må aksjeeieren ikke ha beplantning eller innretninger som er til sjenanse eller unødvendig ulempe for bruker av naborekkehusene. Vesentlige inngrep i terreng, bygging av skillemur, levegg, terrasser eller andre tiltak må ikke iverksettes uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Aksjeeiere med bruksrett til bolig med godkjent terrasse på marknivå har eksklusiv rett til å bruke terrassen og fellesarealet i terrassens utstrekning.

Styret kan sette vilkår for tiltak som nevnt i annet ledd. Aksjeeiere som med eller uten styrets samtykke gjør vesentlig inngrep i terreng, bygger skillemur, levegg, terrasse, eller som gjennomfører andre liknende tiltak, har ansvaret for å vedlikeholde tiltaket. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuell fornyelse.

Alle beboere i boligselskapet har et felles ansvar for å vedlikeholde og bevare de grønne arealene i boligselskapet. Dette innebærer å respektere og bidra til opprettholdelsen av grøntområdene slik at de forblir hyggelige og funksjonelle for alle beboere. Alle beboere er pålagt å unngå handlinger som kan forårsake skade eller forringelse av disse områdene. Det er forstått at hvert medlem av boligselskapet, forplikter seg til å respektere dette og bidra til fellesskapets beste.

§ 6 Bruksoverlating

I forhold til boligselskapet kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameieandel i aksje på annen måte enn ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Aksjeeier kan ikke overlate bruke av boligen til andre uten samtykke fra styret utover det som følger av denne paragraf.



En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil 3 år dersom aksjeeieren selv, hans ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Aksjeeieren kan for øvrig med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- Aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
- Aksjeeieren er en juridisk person
- Et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, eller
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandslovens § 3, annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har boligselskapet ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, skal brukeren anses som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikt i forhold til boligselskapet. Aksjeeieren skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i ham så lenge bruken av boligen er overlatt til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

I henhold til borettslagslovens §5-4 Eierseksjonsloven §4 siste ledd er det tillatt med korttidsleie i boligseksjonen opptil 30 dager årlig. Leieperioden skal ikke overskride mer enn 30 døgn sammenhengende.

§ 7 Opphør av bruksrett

Alle bruksretter til boligen faller bort når aksjen skifter eier.

§ 8 Bruk av bolig og fellesareal

Aksjeeieren skal behandle boligen, fellesareal, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. ~~ta godt vare på boligen og fellesarealene.~~

Skade på boligen som må antas å være dekket av selskapets bygningsforsikring og skade som berører, eller kan tenkes å berøre, felles bygningsdeler skal uten opphold meldes til styret eller til selskapets vaktmester.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.



Styret og/eller generalforsamlingen skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 9 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen forsvarlig ved like. Vedlikeholdet omfatter slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, tekniske apparater og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdet omfatter også om nødvendig, reparasjon eller utskifting av slikt som rør, vann- og radiator Kraner, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, inngangsdør og innvendige dører med karm, sluk på badetrom med grenrør frem til felles avløpsstamme, eventuelle varmekabler og membran i våtrom.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til boligen.

Vedlikeholdet omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, men ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærere, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdet omfatter overflatebelegg (fliser eller lignende) på balkonggulv eller markterrasse. For boliger med markterrasse omfatter vedlikeholdet også overflatebelegg og rekkverk.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. ~~brann- og vannskade som ikke måtte bli dekket av forsikringen.~~

Aksjeeieren plikter å rette seg etter de bestemmelser som selskapet måtte fastsette for vedlikeholdet.

Aksjeeieren må ikke foreta inngrep i bærende konstruksjoner eller foreta inngrep eller gjøre forandringer i felles bygningsmessige bestanddeler eller gjennomføre andre vesentlige endringer i boligen, herunder rominndelingen, uten etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder selv om tiltaket ikke krever tillatelse etter plan- og bygningsloven. Aksjonær som ønsker å gjøre slike endringer i egen bolig skal søke styret om forutgående skriftlig samtykke. Styret kan gi godkjenning for tiltakene på det vilkår at aksjonæren søker og innhenter tillatelse dersom det



er nødvendig. Styret kan også sette andre saklige vilkår for tillatelsen, herunder at aksjonæren erklærer at han er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som arbeidene måtte påføre boligselskapets eiendom, og videre at han bærer vedlikeholdsansvaret for endringene, og risikoen for mulige feil eller mangler som kan tilbakeføres til endringsarbeidene. Aksjonærens erklæring utstedes i et eksemplar til hver av partene. Ved eventuelt salg plikter aksjonæren å orientere kjøper om erklæringen.

Aksjeeiere med bruksrett til Rekkehus har rett til å bygge på boligen i samsvar med et av de utbyggingsalternativer, og i samsvar med de vilkår, som er vedtatt i selskapets generalforsamlinger henholdsvis 20.mars 1996 og 24.februar 1997 og 17. mars 1997.

Leilighet 93 i Geologsvingen 7 overtar vedlikeholdsansvaret for sin carport med fundament og tilhørende bod.

Byggearbeidene må ikke påbegynnes før det foreligger skriftlig samtykke fra styret og tillatelse fra Plan- og bygningsetaten.

For aksjeeiere med bruksrett til rekkehus gjelder bestemmelsen i leddet foran dersom det ønskes å endre bruk av kjellerrom til rom for varig opphold.

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

§10 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.

Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 11 Forsikring - egenandel

Selskapets bygninger holdes forsikret gjennom en felles huseierbyggningsforsikring. Hver aksjeeier må tegne egen innboforsikring. ~~tegners forsikring i eget navn av innbo, apparater og annen bygningsmessig innredning m.v. i egen bolig.~~



Dersom selskapets bygningsforsikring benyttes skal aksjeeier betale egenandelen dersom denne skyldes manglende vedlikehold fra aksjeeier og vilkårene etter borettslagslovens §5-13 er oppfylt (kontrollansvar).

Øppstår det skade i en bolig som er dekket av selskapets huseierforsikring, og skaden er en følge av svikt i bygningsmessig bestanddel, apparat eller innretning som aksjeeieren har plikt til å vedlikeholde, reparere eller skifte ut, skal aksjeeieren betale egenandelen. I andre skadetilfeller skal egenandel og eventuell utbedringskostnader som ikke dekkes av forsikring, betales av selskapet.

I tillegg til det som er bestemt foran, svarer aksjeeieren for forsettlig eller uaktsom opptreden som medfører skade på egen bolig eller på felles bygningsdeler. Dekkes skaden av selskapets bygningsforsikring, skal aksjeeieren betale egenandelen.



§ 12 Felleskostnader

Felleskostnadene i boligselskapet, med unntak for fyring og trappevask, fordeles mellom aksjeeierne etter type og størrelse på den boligen som bruksretten er knyttet til. Fordelingen fremgår av voldgiftsnemdsavgjørelse av 8.juli 1964, samt generalforsamlingsvedtak av 11.4.1994.

4 værelers leilighet i rekkehus Faktor/fordelingsnøkkel:	117/14285
4 værelers leilighet i kjedehus Faktor/fordelingsnøkkel:	112/14285 + fyring
3 værelers leilighet i Geologsvingen 67 Faktor/fordelingsnøkkel:	105/14285 + fyring
3 værelers leilighet i punkthus Faktor/fordelingsnøkkel:	103/14285 + fyring
3 værelers leilighet i Silurveien 19 Faktor/fordelingsnøkkel:	103/14285 + fyring
3 værelers leilighet i kjedehus (stor) Faktor/ fordelingsnøkkel:	100/14285 + fyring
3 værelers leilighet nr. 55 i Silurveien 37, 1. etg. Faktor/ fordelingsnøkkel:	98/14285 + fyring
3 værelers leilighet i kjedehus (liten) Faktor/ fordelingsnøkkel:	88/14285 + fyring
2 værelers leilighet i Geologsvingen 67, 1.etg. Faktor/ fordelingsnøkkel:	65/14285 + fyring

Fyringskostnadene fordeles etter areal med følgende fordelingsnøkkel.

4 værelers leilighet i kjedehus	71/6717
3 værelers leilighet i Geologsvingen 67	69/6717
3 værelers leilighet i punkthus	65/6717
3 værelers leilighet i Silurveien 19	65/6717
3 værelers leilighet i kjedehus (stor)	65/6717
3 værelers leilighet nr. 55 i Silurveien 37	65/6717
3 værelers leilighet i kjedehus (liten)	58/6717
2 værelers leilighet i Geologsvingen 67, 1.etg.	49/6717

Rekkehus som påbygd/tilbygd, skal fra det tidspunkt endringen er ferdigstilt ha et tillegg i fellesutgiftene. Tillegget settes til gjeldene beløp per kvm basert på areal 80 kvm, multiplisert med en faktor på 0,2, multiplisert med antall kvm. påbygd areal. Tillegget reguleres i tråd med styrets/generalforsamlingens vedtak om endringer av de ordinære felleskostnadene.

Styret fastsetter hvor mye hver aksjeeier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader på grunnlag av forventede (budsjetterte) driftskostnader.

§ 13 Selskapets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet, har selskapet panterett i aksjen ~~og andelsobligasjonen~~ fremfor andre heftelser. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført.

§ 14 Styret og dets vedtak

~~Selskapet ledes av et styre på fem medlemmer; leder, nestleder og tre styremedlemmer.~~

Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre styremedlemmer. Det skal i tillegg velges ett varamedlem.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.



Valgperioden for styrets medlemmer er to år, og for varamedlemmet ett år. ~~Styreleder og ett styremedlem er på valg det ene året, og nestleder og det andre styremedlemmet er på valg året etter.~~ For å sikre kontinuitet i styrearbeidet skal funksjonstiden for styremedlemmer reduseres til ett år for styremedlem 3 eller 4 dersom det velges flere enn to styremedlemmer på en generalforsamling.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styret og blant dem leder eller nestleder er til stede. I tilfelle av stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

Styret holder møter så ofte det er nødvendig. Det skal føres protokoll for styremøtene.

§ 15 Representasjon og fullmakt

Selskapet tegnes av styrets leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styrets leder og den styret utpeker har i fellesskap bank- og postfullmakt.

§ 16 Generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes innen 30. juni hvert år. Innkalling til generalforsamling skjer med minst 8-14 dagers skriftlig varsel. I innkallingen angis de saker som skal behandles. Foreslått endring av vedtektene må innholdet av forslaget gjengis i innkallingen.

Årsoppgjøret og revisjonsberetningen skal vedlegges innkallingen. Sak som en aksjonær ønsker behandlet på generalforsamlingen, må være meddelt styret i så god tid at den kan medtas i innkallingen. Er innkallingen allerede sendt ut, skal det foretas ny innkalling eller tilleggsinnkalling dersom det er minst 1 måned igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Aksjeeiere som representerer minst 10 % av aksjekapitalen samt selskapets revisor, kan kreve at styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling til behandling av et bestemt angitt emne.

§ 17 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle og avgjøre følgende:

- Godkjenning av årsregnskapet
- Godkjenning av eventuell og årsberetningen fra styret
- ~~Styrets forslag til budsjett~~
- Valg av styre
- Valg av representant til styret i barnehagen og vararepresentant
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor
- Fastsettelse av styrets honorar



- Andre spørsmål som i henhold til lov, vedtekter eller innkallingen skal behandles på generalforsamlingen.

§ 18 Stemmerett, fullmakt, møteledelse og protokoll

På generalforsamlingen har hver aksjeeier en stemme. Aksjeeieren møter personlig eller ved fullmektig som medbringer skriftlig fullmakt. For aksjer med flere eiere kan de bare avgis en stemme.

~~Generalforsamlingen ledes av styrets leder, som skal sørge for at det settes opp protokoll.~~

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Foruten saker som nevnt i §17 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 19 Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

~~Disse vedtektene suppleres med bestemmelsene i aksjeloven, samt de bestemmelser i lov av 6. Juni 2003 om borettslag som er gjort gjeldende for boligaksjeselskaper~~

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.



INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL ØVRE ULLERN BOLIGSELSKAP AS GENERALFORSAMLING 2024

Valg av styre

I 2024 skal det velges ny styreleder, ett styremedlem for to år, ett styremedlem for ett år, ett varamedlem for ett år og tre medlemmer til valgkomité for ett år.

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

Valgkomiteen foreslår en ekstern styreleder. En ekstern styreleder vil kunne bidra til bedre systematisering og organisering av driften, slik at forholdene ligger bedre til rette for å velge en intern leder igjen etter ett år eller to. En ekstern styreleder vil kunne håndtere uenigheter internt i boligselskapet på en objektiv og profesjonell måte. Videre vil det være en fordel å kunne dra nytte av og tilgang på ressursene til et advokatfirma hvor flere har god kompetanse på eksterne styreverv i borettslag og sameier i tillegg til juridisk kompetanse.

Honorar til dagens styreleder er kr 100.000 pr. år. Honorar for ekstern styreleder vil være kr. 222.000 per år. Kostnadene til juridisk bistand som styret i dag har kan bespares med dette oppsettet. Det blir også økt forutsigbarhet gjennom en fastpris. Erfaringsvis kan det også oppnås besparelser ved at eksisterende avtaler med leverandører, banker og forsikring reforhandles, og gevinster av at styreoppgavene systematiseres bedre. Valgkomiteen foreslår at ekstern styreleder gjelder for ett år i første omgang, med en evaluering av ordningen før neste valg i 2025.

Vedlagt avtaleutkast fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten AS.

Status for dagens styre er:

Styreleder: Britt Frisell, Geologsvingen 2 – på valg

Nestleder: Anders Hafsett Gullerud, Geologsvingen 29 – ikke på valg

Styremedlem: Cecilie Eskild, Silurveien 23 – ikke på valg

Styremedlem: Karim Boudden, Geologsvingen 23 (overtok etter Cecilie Heck Nygård)- på valg for to år

Styremedlem: Anders Engebakken, Geologsvingen 39 – på valg for ett år

Varamedlem: ingen (var opprinnelig Karim Boudden) – på valg for ett år

Valgkomiteens innstilling:

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

Styremedlem: Karim Boudden, Geologsvingen 23 - velges for to år

Styremedlem: Marianne Måseide, Silurveien 29 – velges for ett år

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

Presentasjon av nye kandidater til styret:

Gina Kristiansen Borgersrud er 38 år og er utdannet jurist fra Universitetet i Bergen. Hun har jobbet med bolig- og eiendomsrett i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten siden 2015, og har hele perioden hatt styrelederverv i større boligselskap i Oslo-området. Boligselskapene har vært ulike, både i beliggenhet og type bygningsmasse (både blokk og rekkehus). Etter mange år som styreleder har hun tilegnet seg bred erfaring innenfor det vide spekteret av problemstillinger som kan oppstå i et boligselskap, både det rent juridiske, men også det som angår mellommenneskelige relasjoner.

Hun beskriver seg som engasjert, nysgjerrig og løsningsorientert, og trives svært godt i samspill med mennesker på tvers av bakgrunn og kompetanse.



Marianne Måseide er 53 år og bor i Silurveien 29. Flyttet hit i mai 2023. Hun har lang fartstid som daglig leder, kontorleder og økonomileder fra forskjellige bedrifter. Marianne har sittet som styreleder i forrige sameie i 7 år, samt har sittet i styret i Goodiebags Agentene. Hun har tatt styresertifikat hos Board Company. Pr 1. juni sitter hun også i styret for Tempo Sports Group og Adampour Eiendom. I jobben hennes i Hold Norge Rent var det hennes oppgave å presentere regnskapet for styret på alle 6 møtene hvert år, samt føre protokoller og fikk gjennom jobben der god innsikt i styrearbeid.

Marianne ønsker seg et sameie med god dialog og godt samarbeid og tenker hun kan være med på å bidra til forandring. Hun ønsker å bidra til en mer transparent kommunikasjon mellom styret og aksjonærene. Hun brenner for godt dugnadsarbeid, og håper dette kan komme på plass igjen.

Camilla Kopperud er 50 år og bor i Geologsvingen 67B med sin sønn på 14 år. Hun flyttet hit i år 2015. Hun har jobbet som salgsleder hos Onepark AS i 4 år, og tidligere som kommersiell sjef i samme bedrift. Før det jobbet hun hos David-Andersen Concept AS som administrasjonssjef og selger i 12 år. Parallelt med dette var Camilla leder for et forretningsnettverk med 50 partnere under paraplyen BNI Norge fra 2015 til 2023.

Camilla har ikke erfaring fra styreverv, men har sittet i valgkomiteen for ØUBS i 3 sesonger. Viktigste egenskaper er at hun er god til å organisere, er engasjert og uredd. Ønsker å jobbe i et styre og aksjelag som er mer sammensveiset, hvor man kan møtes på felles dugnad, arrangere sommerfest og byttemarked, eller andre sosiale sammenkomster.

Status for dagens valgkomite:

Camilla Kopperud, Geologsvingen 67 - på valg

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – på valg

Lars Grøtterud, Silurveien 33 - på valg

Mona Christensen, Silurveien 37 - på valg

Valgkomiteens innstilling:

Kristin Strømseng, Geologsvingen 51 – gjenvelges for ett år

Mona Christensen, Silurveien 37 – gjenvelges for ett år

Nikolai Åsen Magnussen, Silurveien 33 – velges for ett år

Camilla Kopperud

Kristin Strømseng

Lars Grøtterud

Mona Christensen



AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

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

§1 Oppdragets varighet

Advokat Gina Kristiansen velges som ekstern styreleder for **Øvre Ullern Boligselskap AS** for en periode på **1 år** fra ordinær generalforsamling 2024. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 3 måneder, dog slik at oppsigelse fra Selskapet side forutsetter at det velges ny styreleder på en generalforsamling. Det er ikke nødvendig med oppsigelse fra partene i forbindelse med utløp av valgperioden.

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

§2 Oppdragets art

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i Selskapet.

§3 Ferie/fravær

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

§4 Forutsetninger for oppdraget

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

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

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

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Selskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort **kr 222.000,- pr år** (kr. 18.500,- pr mnd.). Beløpet er mva.-fritt, men Selskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

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

§6 Utlegg

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



§7 Andre tjenester

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

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

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

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

Oslo, _____

Øvre Ullern Boligselskap AS, styremedlem 1

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten

Øvre Ullern Boligselskap AS, styremedlem 2

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.06.24

Selskapsnummer: 7388 Selskapsnavn: Øvre Ullern Boligselskap AS

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: oef@obos.no

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