



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Madelen Lensberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 23.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		25 073 430	24 489 044
<b>Sum inntekter</b>		<b>25 073 430</b>	<b>24 489 044</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 355 759	1 451 393
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		138 454	64 709
Annen driftskostnad		19 944 755	15 918 650
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 438 968</b>	<b>17 434 752</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 634 462</b>	<b>7 054 292</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		134 090	12 893
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>134 090</b>	<b>12 893</b>
Annen finanskostnad			1 567
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>1 567</b>
<b>Netto finans</b>		<b>134 090</b>	<b>11 326</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 768 552</b>	<b>7 065 618</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 768 552</b>	<b>7 065 618</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 768 552</b>	<b>7 065 618</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 768 552</b>	<b>7 065 618</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 768 552	7 065 618
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 768 552</b>	<b>7 065 618</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		500 133	323 630
Sum varige driftsmidler		500 133	323 630
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		500 133	323 630
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 390	32 025
Andre fordringer		763 675	1 598 600
Sum fordringer		780 065	1 630 625
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18 614 262	12 677 483
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 614 262	12 677 483
Sum omløpsmidler		19 394 327	14 308 108
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 894 459</b>	<b>14 631 738</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		17 691 037	13 922 485
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 691 037</b>	<b>13 922 485</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 691 037</b>	<b>13 922 485</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 043 026	-245 501
Skyldige offentlige avgifter		58 121	53 174
Annen kortsiktig gjeld		1 102 275	901 580
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 203 422</b>	<b>709 253</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 203 422</b>	<b>709 253</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 894 459</b>	<b>14 631 738</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365677

**Enheten**

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

Forretningsadresse: Ostadalsveien 83  
0380 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Madelen Lensberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 971 493 666  
ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		25 073 430	24 489 044
<b>Sum inntekter</b>		<b>25 073 430</b>	<b>24 489 044</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 355 759	1 451 393
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		138 454	64 709
Annen driftskostnad		19 944 755	15 918 650
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 438 968</b>	<b>17 434 752</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 634 462</b>	<b>7 054 292</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		134 090	12 893
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>134 090</b>	<b>12 893</b>
Annen finanskostnad			1 567
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>1 567</b>
<b>Netto finans</b>		<b>134 090</b>	<b>11 326</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 768 552</b>	<b>7 065 618</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 768 552</b>	<b>7 065 618</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 768 552</b>	<b>7 065 618</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 768 552</b>	<b>7 065 618</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 768 552	7 065 618
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 768 552</b>	<b>7 065 618</b>



Organisasjonsnr: 971 493 666  
ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		500 133	323 630
Sum varige driftsmidler		500 133	323 630
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		500 133	323 630
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		16 390	32 025
Andre fordringer		763 675	1 598 600
Sum fordringer		780 065	1 630 625
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		18 614 262	12 677 483
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 614 262	12 677 483
Sum omløpsmidler		19 394 327	14 308 108
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 894 459</b>	<b>14 631 738</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	17 691 037	13 922 485
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>17 691 037</b>	<b>13 922 485</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>17 691 037</b>	<b>13 922 485</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 043 026	-245 501
Skyldige offentlige avgifter	58 121	53 174
Annen kortsiktig gjeld	1 102 275	901 580
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 203 422</b>	<b>709 253</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 203 422</b>	<b>709 253</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>19 894 459</b>	<b>14 631 738</b>



Organisasjonsnr: 971 493 666  
ULLERNÅSEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Ullernåsen Boligsameie

## Til seksjonseierne i Ullernåsen Boligsameie

**Velkommen til årsmøte torsdag 13. april 2023 kl. 17.30 på Persbråten videregående skole.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser igjennom heftet, og at du viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å bli informert om sameiets drift, delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ullernåsen Boligsameie det kommende året.

### Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Det er lurt å være ute i god tid, da det krever registrering for å delta på sameiermøtet. Årsmøtet begynner presis kl. 17.30.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Ullernåsen Boligsameie  
avholdes torsdag 13. april 2023 kl. 17.30 på Persbråten videregående skole i Oslo**

### Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
  - a. Valg av møteleder
  - b. Godkjenning av de stemmeberettigede
  - c. Valg av én til å føre protokoll og minst én seksjonseier som protokollvitne
  - d. Godkjenning av møteinnkallingen
  
2. **ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT**
  - a. Langtidsbudsjettet
  - b. Planer for oppussing av oppgangene i sameiet
  - c. Andre saker:
    - Vurdering av dagens låssystem
    - Vurdering av luft-til-luft varmepumper
  
3. **ÅRSRAPPORT FOR 2022**
  
4. **ÅRSREGNSKAP FOR 2022**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
  
5. **INNKOMNE FORSLAG**
  - a. Forslag om justering av vedtektene - §2
  - b. Forslag om justering av ordensreglene - §2.3
  - c. Forslag om mandat til styret for å begynne å bygge solcellepanel på taket
  - d. Forslag om håndheving av ordensreglene
  
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - a. Valg av styremedlemmer
  - b. Godtgjørelse til styret
  - c. Valg av valgkomité

Oslo, 13. mars 2023  
Styret i Ullernåsen Boligsameie

Ragnvald Arne Nærø    Morten Bakken    Helge Engeseth Kleivane    Philip Olliver Hegerland

Irene Synnøve Måsøval    Katrin Syse

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



## Årsrapport for 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

#### Styret:

Styreleder	Ragnvald Arne Nærø	Ullernkammen 26	2021 – 2023
Styremedlem	Morten Bakken	Ostadalsveien 62	2021 – 2023
Styremedlem	Irene Synnøve Måsøval	Ostadalsveien 64	2022 – 2024
Styremedlem	Katrin Syse	Ostadalsveien 48	2021 – 2023
Styremedlem	Helge Kleivane	Ullernkammen 25	2022 – 2024
Styremedlem	Philip Olliver Hegerland	Ostadalsveien 79	2021 – 2023

#### Valgkomité:

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

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

#### Generelle opplysninger om sameiet:

Ullernåsen Boligsameie (UBS) består av 424 seksjoner pluss én næringsseksjon. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 493 666.

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

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

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

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber seg et godt arbeidsmiljø.

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

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

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er PWC.



## Styrets mandat, arbeidsform og retningslinjer

Sameiermøtet velger styre og styreleder i UBS, for øvrig konstituerer styret seg selv. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommer og bygningsmasse, og ellers forvalte sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret har i 2022 gjennomført 10 ordinære styremøter i løpet av året. Noen få saker er behandlet elektronisk. Saksdokumenter og beslutninger ligger elektronisk lagret hos forretningsfører. I tillegg har det vært flere særmmøter der deler av styret har deltatt i forbindelse med pågående prosjekter/saker.

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av HMS, økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger. Styret har gjennom året jevnlig evaluert sitt arbeid. Styret har drøftet og videreført tidligere vedtatte verdier som skal ligge til grunn for styrets arbeid, disse er: *Fremtidsrettet, Åpenhet og Raushet*.

## Styret er opptatt av god informasjon til alle

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

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

Kontakt med styret, daglig leder, regnskapsfører eller vaktmester oppnås via hjemmesiden under kontaktfanen (Kontakt Ullernåsen Boligsameie): [https://ullernaasen.no/contact\\_board](https://ullernaasen.no/contact_board).

«Åpent hus» – er en møteplass som vanligvis gjennomføres hver måned, dagen etter styremøtet. Styret har gjennomført denne aktiviteten i 2022. Tidspunkt for Åpent hus offentliggjøres på hjemmesiden.

## Sameiets drift

Daglig leder (DL) fungerer i styresammenheng som en «administrerende direktør» i et selskap, er ansvarlig for den daglig drift og forbereder saker til styremøtene, alene og/eller i samarbeid med ett eller flere styremedlemmer. DL styrer vaktmester og responderer på henvendelser fra beboere, bestiller varer og tjenester, samt sørger for at innleide entreprenører/ressurser finner seg til rette og leverer tjenester som avtalt.

I 2022 har vi utført 206 små og store oppdrag, en liten økning fra forrige år. Alle oppdragene er registrert i FDV-systemet (FDV står for Forvaltning, Drift og Vedlikehold).

## Samarbeidspartnere

Telia er vår samarbeidspartner for bredbånd og TV. I avtalen med sameiet inngår bredbånd ned hastighet 100 Mbps og TV Mini. Bredbånd og trådløst modem leveres uten ekstra kostnad.



Oppgradering av bredbåndhastighet er mellomværende mellom beboer og Telia, mer informasjon på nettsiden.

Skaaret Landskap AS har hovedansvaret for sommer- og vintervedlikehold på uteområdet.

Bentes Renhold AS har i en årrekke hatt ansvaret for renhold.

IF Forsikring tok over etter Fremtind som Ullernåsen Boligsameie sitt forsikringsselskap fra 15. november i 2022 etter anbudskonkurranse. For beboerne er det viktig å gjøre seg kjent med hva man må gjøre ved vannskader eller andre skader/tyveri. Mer informasjon om dette finnes på hjemmesiden.

I 2022 ble det innberettet 32 skader. 27 skader i Fremtind og 5 i IF Forsikring. Totalt med en fastsatt erstatning på NOK 810 097. Dette er en svak økning fra året før.

I likhet med de forutgående år er det flest innmeldte skader fra vannlekkasjer. Det er en viktig oppgave for alle i sameiet å gjøre sitt ytterste for å unngå vannlekkasjer (sjekk sluk, drypplekkasje fra slanger til vaske- og oppvaskmaskin etc.), da stor hyppighet av denne type skader medfører høyere forsikringspremie. Tyveri og hærverk er det lite av i sameiet.

Bygårdsservice AS står for vaktmestertjenesten. Jan Leo Braathen er vaktmester hos oss, og gjør en glimrende jobb, med alt fra å lokalisere lekkasjer til å sette opp håndløpere som har falt ned.

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

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

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

Nordic Security AS er fusjonert inn i Oslo Låsservice AS. Oslo Låsservice AS er den leverandøren vi bruker på installasjon og service på låssystemer.

Futurehome AS er vår leverandør av røyk- og brannvarsling. Vi har hatt et utfordrende år, med mange falske alarmer. Både UBS og Futurehome AS har tatt grep for å snu utviklingen, og igangsatt endringer som forhåpentlig gir ønskede resultater.

Elotec AS er leverandør av røyk- og brannvarslere i garasjen.

Klima og bygg service AS er vår nye rammeavtale-leverandør på viftene som står på taket. Fra før har vi et samarbeid med Energima AS, som går på mer strategiske installasjoner.

Pelias AS er ansvarlig for skadedyrbekjempelse.

Protector AS er leverandør av katodebeskyttelse samt overvåkning av disse i garasjene våre.

Trigonor AS og Vestre AS er leverandør av benker, bord og lekeapparater utendørs.



VERTU Forsikringsmegling AS er samarbeidspartner og rådgiver i forsikringsaker.

SGI Compliance er samarbeidspartner for måling av vannverdier.

Styret har ønsket å styrke kompetansen hva angår fagteknisk ekspertise. Etter anbudskonkurranse er det derfor inngått rammeavtaler med følgende konsultentselskaper: OPAK AS, Selvaag Prosjekt AS og Øyvind Moen AS. Disse utfyller hverandre på en god og helhetlig måte.

OBOS er vår forretningsfører, og oppdaterer og utfører alle administrative oppgaver utover det som ligger i DLs stillingsinstruks. OBOS oppdaterer beboerlister, registrerer eierskifter, leieforhold, avtaler knyttet til lading av elbiler (Aneo overtar i 2023 som samarbeidspartner for elbillading), fakturerer fellesutgifter og andre kostnader som f.eks. utleie og administrasjon av ekstra garasjeplass, boder og strømkontakter i garasjen.

På årsmøtet i fjor ble det besluttet å outsource all elbillading til Ohmia Charging. Dette selskapet har nå byttet navn til Aneo, og i løpet av først halvår skal det installeres ladere på alle parkeringsplasser i sameiet. I fortsettelsen vil alt som har med elbillading å gjøre være et mellomværende mellom beboer og Aneo.

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

## Tilbakeblikk prosjekter og aktiviteter i 2022

**Ullernåsen Boligsameie kan se tilbake på et år med få store og kostnadskrevende prosjekter, likefullt har aktivitetsnivået vært høyt.**

Uteområdene våre har blitt komplettert med nye benker fra Vestre AS, noe som mange har hatt glede av. Det er blitt anlagt en bocciabane, volleyballbane og en rampline. «Tufteparken» på lekeplassen har også fått flere treningsapparater.

Deponibrønner for søppel sto ferdig i Ullernkammen i 2022. Dermed har UBS fått to moderne anlegg for deponering av søppel. Det er dessverre slik at det også er utenforstående som benytter seg av anleggene. Dette er vi lite begeistret for, og vi ber derfor alle være oppmerksomme og gi beskjed direkte eller til DL ved evt. synlig misbruk.

Området rundt hundestatuen i sør ble oppgradert, og vil etter som plantene vokser og gror seg til fremstå bedre og bedre for hvert år. Sittebenk er satt opp ved parkeringsplassen.

Mellom bygg 6 og 7 har vannet som renner ned innkjørselen mellom byggene hatt en lei tendens til å renne inn i garasjen ved stormregn. Skaaret Landskap AS har hjulpet oss med å lede vannet forbi nedgangene og videre ut i renner og/eller ut i terreng. Siste oppdrag var å etablere en bedre drenering i bygg 6, slik at alt vannet nå blir stoppet før det går inn i garasjen.

På forsommeren ble det avdekket noe forhøyde legionella-verdier i blokk 1 og 2. Daglig leder og styret har fulgt opp dette i samråd med SGI Compliance, et selskap som spesialiserer seg på å overvåke bakterieinnhold i vann. Det er blitt gjort to konkrete tiltak for å bekjempe de noe forhøyde verdiene: Et OxiTec-anlegg for bekjempelse av legionella-bakterier er installert i



tappevannet, og temperaturen på returvannet til varmtvannsberederne er økt til 62 grader. Tiltakene blir fulgt, og vi opplever at vi har situasjonen under kontroll. SGI Compliance sjekker forøvrig vannet regelmessig i alle sameiets berederrom.

Utover de rene driftsoppgaver bruker styret mye tid på å utrede og prosjektere forbedringstiltak knyttet til sameiets eiendom. Krav til utredninger og prosjektering er krevende både med hensyn til tid, kostnader og ressurser.

På årsmøtet i fjor ble det vedtatt at dagens styre skulle utrede om dagens styringsmodell bør justeres og styrkes i retning en sterkere faglig sammensetning av den operative drift og utvikling. Det ble vedtatt at «... *en eventuell annen styringsmodell skal fremlegges for sameiermøtet for beslutning med tilhørende tilpasning av vedtektene. Det inngår i utredningen også å vurdere styrehonorar/økonomisk kompensasjon for en annerledes styringsmodell.*»

Dette oppdraget har styret ikke hatt ressurser til å gjennomføre i løpet av året, blant annet fordi vi mangler juridisk fagkompetanse i dagens styre. Det vil bli opp til det nye styret å komme tilbake til årsmøtet med et eventuelt forslag til en mer fremtidsrettet og effektiv styringsmodell for sameiet.

I dagens samfunn blir det stilt stadig strengere krav til gode kravspesifikasjoner og profesjonelle anbudsprosesser. Dette er den viktigste forutsetningen for suksess ved større prosjekter. Derfor har styret valgt å knytte til seg tre hovedleverandører for å bistå styret i dette arbeidet, og vi har inngått rammeavtale med disse: Øyvind Moen AS, OPAK AS og Selvaag Prosjekt AS. Disse tre firmaene har god kompetanse på de områdene vi har utfordringer i, og de bistår oss nå i arbeidet med å kvalitetssikre drift og vedlikeholds-/utbedringsprosjekter.

**Styret har vært forsiktig med å sette i gang store og kostnadskrevende prosjekter i 2022. Dette som følge av to grunner, at der er ingen store prosjekter som har vært kritisk nødvendig, og at vi har villet utrede bedre. Dette har medført at vi har mer oppsparte midler på konto enn noen gang tidligere.**

**Driftsresultat for 2022 er på kr 3 634 462 før finansposter. Vi har 17 190 905 kroner i disponible midler, og en egenkapital på 17 691 037 kroner. Styret besluttet i 2022 å opprette en NIBOR sparekonto, noe som gir oss høyere innskuddsrente enn på ordinær sparekonto. Per utgangen av året står det 14 054 238 kroner på denne kontoen. Den gjennomsnittlige rente fra opprettelsen av kontoen var på 3,7 prosent per utgangen av året. I tillegg kommer et fast påslag som p.t. utgjør 0,35 prosent.**

Styret er opptatt av å effektivisere og spare der det er mulig. På kostnadssiden har strømutgiftene fortsatt å være historisk høye. Vi har oppfordret beboerne til å spare på varmtvannet, og skifte til spareduj for dem som ikke allerede ikke har gjort det.

Samlede kostnader til strøm var i 2022 2 601 003 kroner. Vi hadde budsjettet med 2 200 000 kroner. Til tross for strømsstøtten opplever vi et markant budsjettavvik for 2022. For 2023 har styret budsjettet med 3 000 000 kroner til strøm. Det er generelt meget vanskelig å budsjettere for strømutgifter både pga. lite forutsigbarhet i pris og forbruk, men også fordi kostnadene for det foregående året ikke er gjort opp ved budsjetteringstidspunktet.

Sameiet har med dagens priser hatt en veldig gunstig pris for dem som har elbil, og som kjører mye. Styret besluttet derfor sist høst med virkning fra 1. september å øke den månedlige kostnaden per elbilader fra 250 til 350 kroner. Når Aneo overtar ladeavtalen, blir denne kostnaden en sak mellom beboer – basert på forbruk – og ladeselskapet. De gamle laderne blir frakoblet og er beboers



eiendom. Alle som har hatt ladere, vil få kompensasjon utbetalt. Beløpet er avhengig av tidspunkt for inngåelse av ladeavtale med sameiet. Kompensasjonen vil bli utbetalt så raskt som mulig etter at anlegget er ferdig installert.

Det er satt opp ladere for gjester på begge sider av sameiet. Beboere kan her lade til kostpris, mens gjester må betale et lite påslag som går til sameiet.

Arbeidet med det nye elbilanlegget utføres av Bravida på vegne av Aneo. Høsten 2022 har bydd på noen utfordringer, vi måtte bl.a. bygge kabelbroer siden platene på bodveggene inneholder en mindre mengde asbest. Vi er forsinket med noen uker i forhold til opprinnelig plan. Vi opplever at bileiere ikke flytter bilene sine ut av garasjen når vi ber om det, og det skaper mye trøbbel og forsinker arbeidet.

Styret har foretatt en foreløpig vurdering av alternative energikilder, og vil på årsmøtet presentere et forslag til hvordan solcellepaneler kan utredes videre for plassering på noen av takene våre.

**UBS rammes av høyere kostnader som alle andre, for eksempel har Oslo kommune økt gebyrene for vann og avløp med 23,4 % og renovasjon med 13 % i 2023. Styret har sett seg nødt til å øke felleskostnadene med 5 prosent med virkning fra 1. februar 2023.**

Sameiet gjennomførte en brannøvelse i 2022. Denne ble holdt i bygg 6, og var lærerik for alle. Øvelsen ble overvåket av Firesafe AS, som ble positivt overrasket over disiplin og fremmøte. DL har fått i oppgave å arrangere flere brannøvelser der vi vil ta for oss blokk for blokk.

Vårt samarbeid med Futurehome har til tider vært utfordrende. Vi har opplevd altfor mange falske brannalarmer, og dette reduserer tilliten til brannvarslingssystemet vi har valgt. Gjennom høsten 2022 har tallet vært dalende, og vi opplever nå færre falske alarmer. De detektorene det er feil ved, skal byttes ut, og vi er nå enige med Futurehome om hva som skal til for at alle skal føle seg trygge. Styret har stor oppmerksomhet på å sikre at vi har gode systemer for brannvarsling.

Oppgangskontaktene har fått opplæring i å avstille alarmer i garasjene – hvis det kan stadfestes at det ikke er tilløp til brann dersom alarmen er utløst. Det henger også slik instruksjon ved siden av brannsentralen i garasjene. De fleste oppgangskontaktene vet hvor oppgangens fordelerskap står, og kan resette sikringer dersom det er behov for det.

Alle oppfordres til å lese bruksanvisningen om røykvarslerne fra Futurehome, og sette seg inn i reglene for hva man skal gjøre når brannalarmen går. Branninstruksen henger i oppgangen, og er tilgjengelig på websiden. Denne instruksen er obligatorisk lesning for alle!

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

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



En årelang vanninntrengning i UK 21 fant sin løsning i 2022, blant annet ved at vi installerte to nye vifter, slik at det nå er bedre mekanisert utkast over alle ventilasjonssjaktene. Vi har en lignende vannskade i OV70, som følges tett opp i samråd med OPAK og Takråd. I tillegg har vi jobbet for å løse en vannskade i OV 79. Der fant vi et UV-rør (rør som skal drenere vann) som ikke var tett i overkant. Ved normale nedbørmengder har dette gått greit, men ved ved ekstreme nedbørmengder og fullt rør begynte dette å lekke. Arbeidet er nå ferdigstilt og røret er tett. Omkostningene til sameiet i forbindelse med vanninntrengning hos noen beboere i øverste etasje har vært relativt store. I denne sammenhengen jobber styret og daglig leder med et fåtall uavklarte saker og vil om mulig søke regress med sameiets tidligere forsikringsselskap.

Noen beboere har registrert mangler og klaget på arbeider som ble gjennomført under rehabiliteringen i perioden 2014-2016. Mange av disse manglene er utbedret, men det kan fortsatt være noen som ikke er tilfredsstillende utført. Med frist 15. november ble alle bedt om å melde inn skader på egen seksjon. DL med assistanse fra Øyvind Moen AS går nå igjennom alle skader som er registrert i sameiet, og styret vil så snart denne oversikten foreligger avklare hva som er reklamasjon, hva som er en forsikringssak, og hva sameiet må ta på egen kostnad – og så sørge for utbedring av disse. Det er også mulig at noen av skadene som er registrert, er av en slik karakter at konklusjon faller på at beboer selv må ta omkostningene.

Ved hjelp av forsikringsmegler Vertu ble det i fjor innhentet tilbud på forsikringsavtale for sameiet, og styret besluttet deretter å skifte forsikringsselskap. IF var billigst og med like gode eller bedre vilkår enn Fremtind. Det formelle skiftet av forsikringsselskap skjedde med virkning fra 15. november.

Forrige anbud var i 2019, og den gang betalte UBS kr 2 133 235 årlig til Gjensidige. Fremtind vant anbudet i 2019 med en pris på kr 1 549 879. Fem selskaper ble invitert inn i anbudet nå. Gjensidige valgte ikke å levere tilbud, da de mener at dagens pris er for lav. Fremtind ønsket å ha oss med som kunde videre, men deres tilbud var høyre enn laveste tilbud fra IF, som var på kr 1 399 766. Dette er kr 461 041 lavere enn dagens premie.

Med hensyn til høyspentlinjene gjennom sameiet avventes avklaring på en ankesak som nå ligger til endelig avklaring hos olje- og energiministeren. Kravet blant annet fra Stortinget har vært at det skal fremlegges en helhetlig samfunnsøkonomisk analyse av de to aktuelle alternativene: høyspentlinje med master på 38 meter (dagens er 20 meter) eller kabel. Det er usikkert når denne avklaringen kommer. De siste oppdateringer om saken finner du her: <https://www.facebook.com/groups/2361444744183578>

Vårt aktive hagelag sørget i 2022 for at vi fikk en mindre kolonihage i form av kasser som store og små kan glede seg over å plante grønnsaker, urter og lignende i. Dette ble en stor suksess, som blir ført videre i år. Du kan lese mer om og melde deg inn i hagelaget på deres nettside: <https://www.facebook.com/search/top?q=hagelaget%20i%20ubs>

Styret har besluttet å etablere en gruppe kalt «Festkomiteen», som har til oppgave å arrangere sosiale og hyggelige samlinger på sameiets område: sommerfest, juletretenning, 17. maifeiring med mer. Det er bare å engasjere seg her for et enda bedre miljø på Ullerntoppen. Vil du være med, kan du ta kontakt [philip.hegerland@gmail.com](mailto:philip.hegerland@gmail.com).

Styret har videre besluttet å teste ut et nytt låssystem. Vi har valgt blokk 2 som pilot, der beboerne har testet det nye låssystemet i 2022 og i vinter. Grunnen til at vi gjør dette, er at vi har et ringetablåsystem som krever mye manuell håndtering og er krevende å administrere. Daglig leder må bruke mye tid på dette, og flere nyinnflyttede beboere har opplevd å få riktig



navn på ringetablået først etter lang tid. Etter testing og tilbud fra flere ulike aktører som Obos-nøkkel, TOBB og andre, konkluderte vi med Defigo som den beste leverandøren. Resultatet av testingen, og hva styret har besluttet, blir lagt frem på årsmøtet.

På årsmøtet i fjor ble det lagt frem et forslag om å gjøre det mulig å installere luft-til-luft-varmepumper for den enkelte seksjonseier. Årsmøtets vedtak er beskrevet på følgende måte i protokollen:

*«Forslag til vedtak: (Sameiermøtet ga sin tilslutning til at seksjonseiere gis anledning til på egen kostnad å installere luft-til-luft varmepumpe i boden på terrassen, skjult bak rist inn mot terrassen. Styret gis i oppdrag å skissere teknisk løsning og fremforhandle kvantumsrabatt for tiltaket, samt undersøke muligheter for økonomisk støtte fra Enova/andre kilder.) – Ble endret av forslagsstiller i årsmøtet. Sameiermøtet ga sin tilslutning til at styret utreder saken bedre og kommer tilbake for ny behandling på neste årsmøte.»*

Styret har i løpet av høsten og vinteren 2023 utredet denne saken, og også foretatt en prøveinstallasjon i Ostadalsveien 58. Selv om en moderne og støysvak varmepumpe er testet ut, viser støymålinger at disse ved høy fart vil avgir mer støy enn ønskelig (over 45 dBA på terrassen). Særlig når varmepumpen er i defrostmodus er lydnivået høyt, og dette forsterkes om mange varmepumper monteres nær hverandre, og om disse starter automatisk for eksempel nattetid om sommeren. Styret har derfor besluttet å ikke fremme denne saken for ny behandling på årsmøtet i 2023.

Villaen i Ullernkammen 16 ved det nye søppelanlegget er planlagt revet. Her skal det bygges 5 nye eneboliger. Styret har svart på nabovarsel med forslag om rekkefølgekrav. Vi ønsket fortau langs Ullernkollen til Hoffsjef Løvenskioldsvei, men dette er dessverre ikke blitt tatt til følge. Dersom utbygger får godkjent planene sine, ligger det i forslaget at utkjørsel vil komme inn på vår eiendom ca. der utkjørselen fra underetasjen i blokk 5 er. Styret har sagt ja til dette under forutsetning av det inngås en avtale med utbygger om deling av kostnader til løpende og fremtidig veivedlikehold. UK16 må også betale for bruk av vårt søppeldeponi dersom det gis tillatelse å benytte disse.

UBS har fortsatt et samarbeid med bildelingsselskapet Hayk. Dette innebærer at de som trenger en ekstra bil eller ikke ønsker å eie bil, kan bestille bil til eget bruk. Tidligere hadde Hayk egne biler for utleie i sameiet. Dessverre var etterspørselen liten, slik at dagens løsning er avhengig av at beboere i sameiet leier ut sin elbil til deg som nabo. Gitt at biler er tilgjengelig, kan elbil bestilles ved å laste ned appen «Hayk» i Google play eller AppStore. Du må være registrert på beboeroversikten i sameiet for å booke naboens elbil. For den som vil leie ut egen elbil når den ikke er i bruk, forteller Hayk at bilen vil være fullforsikret, og at du får betalt for å leie ut bilen din. Kontakt selskapet på [www.hayk.no](http://www.hayk.no), om du vil vite mer.

### **Utleie av garasjeplasser**

Sameiet disponerer i alt 121 ekstra p-plasser innendørs. 40 av disse er ledige. Vi oppfordrer alle beboere med flere biler til å leie parkeringsplass fremfor å benytte gjesteplassene. Kontakt Charlotte Gabrielsen i OBOS på telefon 922 32 337/e-post: [charlotte.gabrielsen@obos.no](mailto:charlotte.gabrielsen@obos.no), som har full oversikt over hvilke plasser som er ledige til enhver tid. Parkeringsplassene leies ut for 500 kroner per måned. Styret har besluttet å tillate utleie også til eksterne mot at det betales 750 kroner per måned. Det er nå etablert oppvarmede parkeringsplasser i blokk 5 for dem som ønsker det, pris per måned her er 1000 kroner.

### **Stikkontakt i garasjen**



Stikkontaktene i garasjen tilhører den angjeldende parkeringsplass. I dag har vi 93 stikkontakter. Seksjonseier bekoster installasjon og betaler månedsleie på 30 kroner for strømmen. Det er brannfarlig og ikke tillatt å benytte stikkontakter til lading av elbil.

### **Utleie av boder**

Sameiet disponerer 26 boder i bygg 3, her er noen få boder ledig for utleie. Prisen varierer med størrelsen. Kontakt Charlotte Gabrielsen i OBOS om du er interessert i ekstra garasje plass, stikkontakt eller bod.

## **Veien videre**

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

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

**Styret har gitt mandat til og satt ned en arbeidsgruppe for utredning av oppussing og modernisering av oppgangene. Dessverre viser denne utredningen (se orientering fra arbeidsgruppen under) at vi har en asbestproblematikk vi er nødt til å ta stilling til. Dette har vært en prioritert sak for styret, og det blir orientert nærmere om forslag til løsning og hvilke handlingsalternativer vi har på årsmøtet. Konsekvensen av det vi nå vet, er at kostnadene forbundet med dette tiltaket blir langt dyrere enn hva styret enn så lenge har ment var nødvendig.**

**Styret har gått grundig igjennom Langtidsplanen, og prioriterte hva vi mener er viktigst og hvordan våre midler skal brukes best mulig den neste 10-årsperioden. Møt frem på årsmøtet for nærmere orientering og for å gi dine innspill til god drift og utvikling av Ullernåsen Boligsameie.**

---

## **STATUS OPPUSSING AV OPPGANGENE**

Som del av den tidligere rehabiliteringen av UBS gjennomført som Fase 1 i perioden 2014-2016, ble det samtidig lagt planer for en Fase 2 der blant annet oppussing av sameiets 29 oppganger inngikk. Styret har våren 2022 satt ned en egen arbeidsgruppe (OPP-gruppen) med mandat om å forberede et slikt prosjekt gjennom en prosjektbeskrivelse med tiltak og kostander, foreslått i en samlet innstilling til sameierne.

Gjennom prosessen med å kartlegge og forberede de ulike tiltakene for en slik oppussing, har det oppstått større utfordringer som legger vesentlige premisser for det videre arbeidet. Alvorlighetsgraden av de funnene som er gjort, tilsier også at flere av tiltakene kan vise seg helt nødvendige å gjennomføre dersom sameiet vedtar å gå videre med oppussing av oppganger.

Hovedproblemet er funn av asbest. Sameiet og tidligere styrer helt tilbake til 2015/2016 har vært klar over at det er asbest i veggplatene, men har vært i den tro at dette ikke utgjør noen fare så lenge platene står urørt og ikke bores i, slås i eller på andre måter blir behandlet slik at det blir sårflater i disse. I den forbindelse henviser vi til FHI sine vurderinger rundt asbest og inneluft som dere finner på slutten av vår oppsummering.



Som en del av arbeidet i arbeidsgruppen ble firmaet Mycoteam engasjert for å gjøre målinger. Det er under deres undersøkelser avdekket asbest i støvet i mer enn 1/3 av sameiets oppganger. Dette betyr at det frigjøres asbeststøv fra platene slik de står i dag, årsaken til dette er imidlertid usikker. Det kan både være at platene nylig er blitt utsatt for mekanisk påvirkning f.eks. gjennom boring, eller det kan være at tidligere sår og kanter på platene som ikke er overflatebehandlet avgir spor av asbestfibre.

Ved prøver viser deg seg også at det er funnet asbest i linoleum som ligger under dagens fliser i oppgangene. Når et forslag nå er å renovere gulvene, må flis og eldre linoleum med asbest fjernes.

Gruppen som har jobbet med oppussing av oppgangene, var i utgangspunktet innstilt på å la veggplatene bli stående gjennom å flekksparkle disse og heller legge vekt på å pusse opp de øvrige flater på en god måte. Vi opplever å ha funnet gode løsninger sammen med engasjert arkitekt, og der vi gjennom valgte løsninger også ville løse ulike utfordringer utover selve det estetiske uttrykket. Vi har vært opptatt av at estetikken her er svært viktig, siden oppgangene representerer førsteintrykket når folk kommer på besøk og ikke minst på visning.

Arbeidsgruppen vurderer nå ulike alternativer for oppussing. Fra det enkleste tiltaket der vi ikke sanerer asbesten, men forbedrer det estetiske uttrykket, samt reduserer faren for at asbeststøv frigjøres, og til tiltak som inkluderer full asbestsanering. Å utsette sanering av asbesten vurderes som en mulig løsning, men kan på den annen side vise seg å være mer kostnadskrevennde over tid. I dette bildet er vi også usikre på hvorvidt kjennskap til asbest i luften i oppgangene kan påvirke verdivurdering av våre leiligheter negativt.

Vi vil på årsmøtet gå igjennom prosjektets status. Vi klarer imidlertid ikke å ha ferdig en godt nok gjennomarbeidet prosjektbeskrivelse som gjør at vi kan legge saken til avstemning her. Vi mener også sameierne må få lagt frem saken slik den står nå, stille spørsmål og få fremme sine synspunkter før arbeidsgruppen endelig legger frem prosjektet i sin helhet til drøfting og endelig beslutning. Vi vil derfor be styret innkalle til et ekstraordinært sameiermøte så snart OPP-gruppen er ferdig med sitt arbeid, der sameierne tar endelig stilling til valg av løsning.

**Råd for godt innneklima i boligen - FHI:** «Asbest: Konsentrasjonen av asbestfibrer i vanlige boligens inneluft er normalt svært lav og representerer ingen risiko for utvikling av kreft. Kildene til målbare konsentrasjoner i inneluft har oftest vært materialer hvor overflaten ikke er tilstrekkelig forsegle, for eksempel som følge av direkte mekanisk påvirkning, fuktskader eller forsømt vedlikehold. Det er viktig å være klar over at godt vedlikeholdte asbestmaterialer ikke avgir asbestfibre. Slike materialer behøver derfor ikke å fjernes. Arbeid med asbest medfører fiberspredningsrisiko som i verste fall kan få helsemessige konsekvenser ...»

**Arbeidsgruppens medlemmer: Per Erik Kise Larsen (leder av gruppen), Morten Bakken (styremedlem), Katrin Syse (styremedlem), Helge Kleivane (styremedlem), Mathias Gellein.**



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### **Driftsinntekter og driftskostnader**

Driftsinntektene er på kr 25 073 430 og er som budsjettet.

Driftskostnadene er på kr 21 438 968 og er vesentlig lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre utgifter til drift og vedlikehold/investeringskostnader i bygningsmassen.

### **Resultat**

Årets resultat er på kr 2 768 552 og vises i resultatregnskapet. Resultatet foreslås ført mot egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 17 190 905.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2023”.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 8 930 000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres, og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. På budsjetteringstidspunktet er energikostnader beregnet til ca. 3 000 000 kroner.

### Forsikring

Premieendringen kommer som følge av ny forsikringsavtale i IF Skadeforsikring. Forsikringsavtalen gjelder i ett år fra november 2022 og er pålydende kr 1 404 440.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Ullernåsen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullernåsen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 16. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	24 979 204	24 159 924	24 955 000	26 583 000
Innbetalinger		2 000	-6 938	0	0
Antenneanlegg		37 898	37 284	40 000	40 000
Andre inntekter	3	54 328	298 774	100 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>25 073 430</b>	<b>24 489 045</b>	<b>25 095 000</b>	<b>26 673 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-900 759	-996 393	-881 250	-881 250
Styrehonorar	5	-455 000	-455 000	-455 000	-455 000
Avskrivninger	12	-138 454	-64 709	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 625	-16 620	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-526 000	-509 690	-525 000	-552 000
Konsulenthonorar	7	-413 085	7 490	-450 000	-450 000
Drift og vedlikehold	8	-7 064 384	-4 122 216	-15 730 000	-13 130 000
Forsikringer		-2 089 563	-1 802 782	-1 875 000	-1 526 000
Kommunale avgifter	9	-3 778 875	-3 667 247	-3 780 500	-4 547 228
Energi/fyring		-2 601 003	-2 479 324	-2 200 000	-3 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 283 174	-1 143 378	-1 180 000	-1 400 000
Andre driftskostnader	10	-2 169 047	-2 184 884	-2 097 600	-2 220 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-21 438 968</b>	<b>-17 434 752</b>	<b>-29 189 350</b>	<b>-28 177 078</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 634 462</b>	<b>7 054 292</b>	<b>-4 094 350</b>	<b>-1 504 078</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	134 090	12 893	50 000	50 000
Finanskostnader		0	-1 567	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>134 090</b>	<b>11 326</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 768 552</b>	<b>7 065 618</b>	<b>-4 044 350</b>	<b>-1 454 078</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 768 552	7 065 618		



Ullernåsen Boligsameie

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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	500 133	323 630
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>500 133</b>	<b>323 630</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Beholdninger		187 636	187 636
Restanser på felleskostnader		85 130	19 806
Kundefordringer		16 390	32 025
Forskuddsbetalte kostnader		490 909	1 344 355
Andre kortsiktige fordringer		0	46 803
Driftskonto OBOS-banken		4 045 113	8 033 309
Driftskonto OBOS-banken II		11 332	7 321
Skattetrekkkonto OBOS-banken		28 044	27 177
Sparekonto OBOS-banken		14 234 312	4 316 668
Sparekonto OBOS-banken II		295 461	293 008
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>19 394 327</b>	<b>14 308 108</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 894 459</b>	<b>14 631 738</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		17 691 037	13 922 485
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>17 691 037</b>	<b>13 922 485</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		305 377	294 703
Leverandørgjeld		1 043 026	-245 501
Skyldige offentlige avgifter	13	58 121	53 174
Påløpte kostnader		703 649	0
Annen kortsiktig gjeld	14	93 249	606 877
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 203 422</b>	<b>709 253</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 894 459</b>	<b>14 631 738</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2023

Styret i Ullernåsen Boligsameie

Ragnvald Arne Nærø

Morten Bakken

Philip Olliver Hegerland

Helge Engeseth Kleivane

Irene Synnøve Måsøval

Katrin Syse



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	24 017 657
Garasje	683 400
Strøm p-plass	393 222
Bod	180 600
Leie av lokale	1 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>25 276 379</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-217 400
Strøm p-plass	-41 975
Bod	-37 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>24 979 204</b>



Ullernåsen Boligsameie

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	3 000
Blomsterkasser	240
El anlegg tilkobling	40 200
Salg hengsler	2 150
Husleie korrigering	253
Skadeoppgjør	-2 670
Skadeoppgjør	-15 015
Salg nøkler	11 000
Salg portåpner	1 200
Strøm	6 500
Salg tablets	7 470
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>54 328</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-622 142
Påløpte feriepenger	-77 768
Arbeidsgiveravgift	-165 298
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	-8 942
Pensjonskostnader innskudd	-17 413
Yrkesskadeforsikring	-741
Kantinekostnader	-8 456
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-900 759</b>

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 2021/2022, og er på kr 455 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 350, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 625.



Ullernåsen Boligsameie

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-45 750
Opak AS	-255 075
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-100 385
Heisrådgiveren - mulighetsstudie heis	-11 875
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-413 085</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Opak AS	-144 900
JTG arkitekt	-64 400
Roar Jørgensen AS - byggeteknisk	-29 251
Prosjektledelse Selvaag AS	-133 318
Hovedentreprenør I Opak AS, Skaaret Landskap	-2 088 856
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 460 725</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 178 884
Drift/vedlikehold VVS	-602 659
Drift/vedlikehold elektro	-305 908
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 634 721
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 094
Drift/vedlikehold brannsikring	-464 661
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-128 591
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-242 142
Egenandel forsikring	-43 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 064 384</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 684 107
Feieavgift	-3 848
Renovasjonsavgift	-1 090 921
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 778 875</b>



Ullernåsen Boligsameie

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-91 321
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-53 557
Diverse leiekostnader/leasing	-600
Verktøy og redskaper	-17 623
Telefon-/kontormaskiner	-5 496
Driftsmateriell	-89 601
Vaktmestertjenester	-1 090 101
Renhold ved firmaer	-506 166
Andre fremmede tjenester	-154 155
Kontor- og datarekvisita	-41 956
Trykksaker	-14 397
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-14 998
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 350
Andre kontorkostnader	-27 364
Telefon, annet	-9 888
Porto	-8 760
Bank- og kortgebyr	-8 766
Velferdskostnader	-24 948
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 169 047</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 313
Renter av sparekonto i OBOS-banken	120 097
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 680
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>134 090</b>



Ullernåsen Boligsameie

**NOTE: 12**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Container			
Kostpris	80 000		
Avskrevet tidligere	-79 999		
			1
Benker			
Tilgang 2021	204 426		
Tilgang 2022	54 505		
Avskrevet tidligere	-3 405		
Avskrevet i år	-51 105		
			204 421
Lekeapparat			
Tilgang 2022	260 452		
Avskrevet i år	-26 045		
			234 407
Sykelstativ			
Tilgang 2019	306 520		
Avskrevet tidligere	-183 912		
Avskrevet i år	-61 304		
			61 304
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>500 133</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-138 454</b>

**NOTE: 13**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-28 044	
Skyldig arbeidsgiveravgift		-30 077	
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-58 121</b>	

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-93 039	
Fakturagebyr		-245	
Purregebyr		35	
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-93 249</b>	



## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A. Forslag om endring av vedtektene - § 2

#### Forslagsstiller: Styret

I dag består UBS av 424 boligseksjoner og én næringsseksjon. Det som står i dagens vedtekter er feil, og bør justeres slik at dette blir riktig. Grunnen til endringen er at butikken i 2022 ble delt i 2 leiligheter og én mindre butikkdel.

Dagens tekst i første setning i første avsnitt i § 2 lyder som følger:

*Sameiet består av 422 boligenheter med tilhørende terrasse(r) og 1 næringsenhet i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 13. august 1975.*

Forslag til ny tekst som skal stå først i § 2:

*Sameiet består i dag av 424 boligseksjoner med tilhørende terrasse(r) og 1 næringsseksjon. Dette er i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 13. august 1975 samt reseksjoneringer tinglyst 18. august 2006, 31. desember 2009 og 24. juni 2022.*

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet ga sin tilslutning til at § 2 i vedtektene endres som foreslått.

### A. Forslag om endring av ordensreglene - § 2.3

#### Forslagsstiller: Styret

Styret og daglig leder får stadig henvendelser fra beboere som klager på oppussingsstøy. Teksten under, fra en beboer som har bodd her lenge, sammenfatter disse henvendelsene på en god måte:

*«Oppussing og bråk fra leilighetene i sameiet har vært et stort problem siden utvendig oppussing for ca. 6-7 år siden. De første 25 årene vi bodde her var det knapt nok et problem.*

*Etter regelverket er det nå mulig å holde på med oppussing, inklusive boring i betongkonstruksjonen fra kl. 8 om morgenen til kl. 19 om kvelden på hverdager, og til kl. 16 lørdager. Dette regelverket er neppe formulert for at beboere skal terroriseres mange timer hver dag over mange uker, med støy som er så kraftig at vi må benytte hørselsvern i egen leilighet, og alt arbeid hjemme er utelukket.*

*Dessuten, det har nå blitt vanlig at folk har hjemmekontor, og svært mange jobber hjemmefra 2-3 dager i uka – selv etter pandemien er omtrent avsluttet. Undertegnede har hjemmekontor stort sett hele tiden, og har i de siste 3 ukene nesten vært avskåret fra muligheten til å utføre normalt arbeid mesteparten av arbeidsdagene pga. støy gjennom boring/pigging i konstruksjonen. Telefonsamtaler har vært umulig, for jeg vet aldri når boringen setter i gang igjen etter en pause med variabel lengde.*



Ullernåsen Boligsameie

*Om noen skulle ønske å ta imot besøk, er heller ikke det mulig uten risiko for at vi blir tyrannisert av boring midt i måltidet og samtalene. Dette har fått en enormt stor inngripen i livet vårt de siste årene, og i perioder blir vi tvunget til å forlate leiligheten for å komme unna støyen.*

*På denne bakgrunn vil jeg be om at styret på neste generalforsamling legger fram forslag til helt nye regler for støy og oppussing i framtiden. Varigheten på støyende arbeid står helt sentralt i denne sammenhengen.*

*1. All støyende oppussingen utover en dags varighet må varsles minst en uke før oppstart med både dato og tidspunkt for når det støyende arbeidet skal foregå.*

*2. Støy gjennom arbeid i betongkonstruksjonen må begrenses til kl. 8-17 (barn kan ikke sove mens slikt arbeid pågår), og det er heller ikke mulig å gjøre noe skolearbeid eller studier. Det må aldri foregå slikt støyende arbeid mer enn 2 (3?) dager i strekk. Trenger man å holde på over lengre tid, må støyende arbeid begrenses til to perioder av 2 timer (f. eks 9-11 og 12-14), slik at arbeidstiden kan planlegges for dem med hjemmekontor. Arbeid i konstruksjonen må ikke foregå på lørdager (utover boring f.eks. å feste noe i veggen over noen minutter).*

*3. Det må varsles om oppussing i egen oppgang og minimum i oppgangen på begge sider i bygget.»*

**Basert på dette foreslår styret å endre i ordensreglene på slik måte at støyende arbeider må foregå i normal arbeidstid, etter forutgående varsling.**

Dagens tekst i ordensreglenes § 2.3. lyder som følger:

*«Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal ikke forekomme i tidsrommet 23.00 - 07.00 alle dager.*

*Forøvrig skal slik aktivitet legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for andre. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene er informert om og har akseptert dette på forhånd.*

*Tillatt tidsrom for arbeider, hverdager 07.00 - 21.00, ingen støyende arbeider 07.00-08.00 og etter kl 20.00, lørdager 07.00 - 17.00, ingen støyende arbeider 07.00 - 10.00. Søndag og helligdager ingen arbeider.*

*Henge opp nabovarsel i alle oppganger i samme bygg, da arbeider i betongen forplanter seg i hele bygget.*

*Løpende informasjon om spesielt støyende arbeider, dette er meget viktig under Covid 19.*

*Ellers samme regler mht. søppel, parkering m.m.»*

Forslag til ny tekst i ordensreglenes § 2.3. lyder som følger:

*«Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for andre.*

*Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene er informert. All støyende oppussingen skal varsles. Dersom oppussingen medfører støy utover én dags varighet, må den varsles minst én uke før oppstart med både dato og tidspunkt for når det støyende arbeidet skal foregå. Henge opp nabovarsel i alle oppganger i samme bygg, da arbeider i betongen forplanter seg i hele bygget.*

*Tillatt tidsrom for arbeider, hverdager 07.00 - 21.00, ingen støyende arbeider 07.00 - 08.00 og etter 17.00, lørdager kun korte (f.eks. borre i betong for feste av bilde) ellers ingen støyende arbeider.*

*Søndag og helligdager ingen støyende arbeider.»*

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet ga sin tilslutning til at § 2.3 i ordensreglene endres som foreslått.

## **B. Forslag om mandat til styret for å begynne å bygge solcellepanel på taket**

### **Forslagsstiller: Styret**

Solcelleanlegg og alternative energikilder har vært et tilbakevendende tema i Ullernåsen Boligsameie de siste 10 årene. I forbindelse med den store rehabiliteringen 2014-2016 ble alternative energikilder beskrevet som et tiltak som skulle sees på i det som ble kalt fase 2. Tidligere har styret engasjert Selvaag Prosjekt og Energima til å utrede dette, samt å sjekke hvilken støtte Enova kunne gi. Styret besluttet å skrinlegge den løsningen som ble foreslått for noen år siden, blant annet som følge av at strømprisene var lave, og kostnadene med et komplisert anlegg bestående av solcelleanlegg, batterier, ellading og smartstyring av det hele ble sett på som for dyrt.

I lys av veldig høye strømpriser de siste par årene samt fallende priser på solcelleanlegg, besluttet styret i fjor å vurdere en enklere løsning med kun solcelleanlegg, evt. i kombinasjon med en mindre batteripakke. OPAK<sup>1</sup> ble engasjert som faginstans gjennom et forprosjekt om «Alternativ energi i UBS». Rapporten konkluderer med at noen alternativer ikke er lønnsomme for sameiet, men er samtidig krystallklar på hva vi bør gjøre:

*«OPAK mener sameiet bør prioritere de mest direkte lønnsomme investeringsprosjektene innen fornybare energikilder, altså de som vil gi størst energibesparelse i forhold til investeringskostnad og usikkerhetsnivå i prosjektene. [...]*

*OPAK anbefaler å investere i solcelleanlegg. Med dagens strømpriser vil dette utvilsomt være en lønnsom investering, og anlegget kan være nedbetalt innen få år. Det anbefales å avklare nødvendig effekt med leverandør, men 400 kWp virker å være passende for sameiet.»*

I rapporten har OPAK anslått at den gunstigste løsningen for sameiet er i underkant av 900 solcellepanel hver på 2 m<sup>2</sup>. Dette vil kreve ca. 1800 kvadratmeter og kan legges på to av sameiets bygninger.

<sup>1</sup> OPAK er en kunnskapsbedrift som spesialiserer seg på rådgivning og prosjektstyring innen blant annet bygg og anlegg.

OPAKs kostnadskalkyle estimerer en total kostnad for solcelleanlegg samt elektrikerarbeid til 6 500 000 kr. Med bakgrunn i dagens relativt sterke incentivordninger hos Oslo kommune vil 1 800 000 kr (35 % av godkjent investeringskostnader) bli tilbakebetalt som tilskudd ved etablering av solcelleanlegg. Med en beregnet administrasjonskostnad på rundt 325 000 kr og noe mindre tilskudd ellers, er samlet investeringskostnad for UBS beregnet til å ligge rett under 5 000 000 kr. I tillegg har regjeringen antydnet at de vil foreslå tiltak som gjør det enklere for borettslag/sameier å knytte seg til og selge overskuddskraft på strømmettet. Effekten av dette, og evt. inntekter ved salg av strøm, er ikke vurdert i forprosjektet.

Det er også verdt å merke seg at regjeringen helt nylig har innført en forskrift som sikret at borettslag og sameier kan produsere strøm fra solceller på eget bygg uten at dette utløser MVA. Dette vil gjøre en investering i solcellepaneler vesentlig mer attraktivt. Eventuell støtte fra Enova kan også være aktuelt, og må utredes nærmere for et stort sameie som vårt.

Ved en estimert årlig strømproduksjon på 300 000 kWh ser regnestykket slik ut:

Nedbetalingstid						
Strømpris		1 kr	2 kr	3 kr	4 kr	5 kr
Årlig besparelse	300 000 kWh	300 000kr	600 000kr	900 000kr	1 200 000kr	1 500 000kr
<b>Total prosjektkostnad</b>	<b>Kr. 4 975 000</b>					
<b>År til nedbetalt</b>		<b>16,58</b>	<b>8,29</b>	<b>5,53</b>	<b>4,15</b>	<b>3,32</b>

Tabell 4 Beregnet nedbetalingstid

Med en snittpris på 1 kr vil solcelleanlegget være nedbetalt i løpet av 16,58 år. Dette er ca. halvparten av anleggets forventede levetid. Som tabellen over viser, vil nedbetalingen bli vesentlige raskere hvis prisene er enda høyere.

Med en estimert levetid på 30 år og en produksjon på 300 000 kWh per år vil anlegget produsere 9 000 000 kWh. Med en investeringskostnad på ca. 5 000 000 kroner vil snittprisen per kWh som anlegget produserer være 0,55 kr.

Merk: Utover skisserte kostander må det påberegnes vedlikeholdskostnader og reinvestering. Kostnaden på dette er estimert til 20-30 % av prosjektkostnad, men vil fordeles over levetiden (30 år).

Styret vurderer overnevnte kostnadsbilde som en meget god «fastpris»-avtale for sameiets felleskostnader til strøm, særlig med tanke på strømutfordringene Norge har og vil ha i årene fremover. Vi anbefaler derfor at årsmøtet gir styret mandat til å engasjere OPAK for implementering av solcelleanlegg slik det er beskrevet over.

Det er ikke tatt stilling til om UBS skal eie anlegget, evt. om dette skal leases. Vurdering av eierform vil være en naturlig del av den videre prosjektering gitt positivt vedtak på dette årsmøtet.

Styret ønsker å komme i gang med dette arbeidet i inneværende år, og har blitt anbefalt av OPAK å gjøre det. Hovedbegrunnelsen er at det antas å være gode støtteordninger for denne type ordninger akkurat nå. Det er ikke sikkert at støttereimet vil være like bra om 2 år. Og skulle det være det, vil en gradvis implementering forhåpentlig gjøre det mulig å dra nytte av nye myndighetsstøttede initiativer til mer energieffektivisering på eksisterende bygninger.



**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir styret mandat til å engasjere OPAK til å detaljtrrede samt starte implementering av solcellepanel på noen av sameiets tak, slik anbefalt i forprosjekt fra OPAK. Herunder inngår å søke støtte fra Enova/Oslo kommune, og gitt at totalprosjektet kan finansieres innenfor en totalramme på NOK 5 mill., inngår i mandatet å ta i bruk de første solcellepanelene så raskt som mulig. På årsmøtet 2024 skal det presenteres en totalplan for implementering og gjennomføring i perioden 2024-2026.

## C. Forslag om å håndheve ordensreglene

**Forslagsstiller: Jørgen Berner, Ostadalsveien 56**

**Årsmøtet ber styret om å håndheve ordensreglene for UBS slik de ble vedtatt i 2019**

Iht. ordensreglenes pkt.1.2 og pkt. 2.1, - samt vedtektenes § 2 plikter seksjonseierne å rette seg etter ordensreglene for UBS.

Iht. ordensreglenes pkt.1.3 og eierseksjonslovens § 57 plikter styret å påse/sørge for at beboerregler og vedtekter overholdes.

Iht. § 58 i eierseksjonsloven kan ikke styret «ta beslutninger eller handle på en slik måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning».

Iht. eierseksjonsloven § 24 disponerer seksjonseier fritt sin egen seksjon. Dog må brukenheten ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. (kfr. eierseksjonslovens § 25)

-----  
Boligsameiets bestemmelse om **legging av parkett** har opptatt mange i sameiet, vært flittig diskutert på årsmøter gjennom mange år, blitt revidert og presisert flere ganger – senest på årsmøtet i 2019.

Bestemmelsen som er nedfelt i ordensreglenes pkt. 3.1 er helt konkret, og det står nå at «parkett er tillatt lagt i boenhetene **forutsatt** at det er lagt fagmessig **med støydempende underlag**».

-----  
Vi har bodd her i sameiet siden 1976, har aldri hatt støyplager fra naboer før vi i 2021 fikk nye innflyttere over oss som har totalrenovert sin leilighet, og anlagt hellimt parkett rett på betongen **uten** noen form for støydempende underlag. Vi har siste året opplevd redusert livskvalitet, daglig skrittstøy fra etasjen over oss, forstyrret nattesøvn, og sitter med en leilighet med stort verditap (betydelig større enn hva det koster å legge nytt gulv).

Til tross for at det er uomtvistelig dokumentert at parketten er anlagt uten støydempende underlag, slik ordensreglene krever, har styret valgt å «se gjennom fingrene med» denne overtredelse. Styret har nektet å gi noen begrunnelse for sitt vedtak, men styreleder har til meg gitt uttrykk for at styret synes det blir for brutalt å kreve at gulvet blir lagt på ny. Da velger man heller å gjøre dette til en «ikke-sak», slik at styret slipper å gi noe pålegg til våre naboer.

Det vi har opplevd vil kunne berøre mange andre i sameiet etter hvert som nye generasjoner flytter inn her.

Det vises også til «Lettstyrt» hvor det for noen år siden ble publisert «Spørsmål og svar vedr. juridiske forhold ved UBS».

Er det nå slik at våre vedtekter/ordensregler ikke er verdt papiret det er skrevet på?

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet ber styret i UBS om å håndheve ordensreglene for sameiet slik de ble vedtatt i 2019.

**Styrets vurdering av forslaget:** Styret tar det som en selvfølge at styret skal håndheve ordensreglene i sameiet, og vil anbefale for årsmøtet at dette forslaget tas til orientering.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE OG GODTGJØRELSE TIL STYRET

### Redegjørelse fra valgkomiteen om valgkomiteens arbeid og innstilling til valg av styre, ny styreleder og godtgjørelse til styret:

*«Valgkomiteen har jobbet siden nyttår med å finne kandidater til styret. Sameierne er gjennom vår hjemmeside og Facebook-kanal bedt om enten selv å melde sin interesse, eller foreslå kandidater til valgkomiteen. Vi har ikke mottatt noen henvendelser fra sameiere som selv ønsker å fremme sitt kandidatur, og kun to forslag fra andre på mulige kandidater. Valgkomiteen er svært bekymret over denne utviklingen som dog ikke er ny. Det gjør arbeidet med å rekruttere et godt styre til å forvalte våre verdier krevende, og trenden er at det ser ut til at færre og færre er villige til å påta seg verv.*

*På sameiermøtet i 2022 ble det derfor lagt frem og vedtatt igangsettelse av et arbeid knyttet til hvordan vi i fremtiden skal innrette oss for å få en mest mulig robust ledelse av sameiet. I vedtaket ble styret bedt om «... å utrede om dagens styringsmodell bør justeres og styrkes i retning en sterkere faglig sammensetning av den operative drift og utvikling». Dette arbeidet er ikke igangsatt av det sittende styret slik årsmøtet ba om. Når valgkomiteen nå har jobbet med å finne nye styremedlemmer, har vi derfor vært på jakt etter personer med kompetanse og erfaring fra ledelse og styrearbeid med henblikk på nettopp å styrke styrets evne til å profesjonalisere driften, samt igangsette og gjennomføre vedtaket fra 2022. Det bør etter vår mening foreligge til beslutning i sameiermøte 2024.*

*I tillegg til å finne to nye styremedlemmer, har valgkomiteen også jobbet med å finne en ny styreleder etter Ragnvald Nærø, som ikke ønsket gjenvalg. Rollen som styreleder i sameiet er en omfattende jobb som krever mange kvaliteter både i kompetanse og erfaring, spesielt i en fase der det fremover vil være vesentlige vedlikeholdsoppgaver. Vi mener det er viktig at styreleder har tidligere erfaring fra styrearbeid i sameiet, og at den viktigste rekrutteringsplattformen vår er det sittende styret.*

*Valgkomiteen har gjennomført en skriftlig styre-evaluering og har hatt samtaler med alle styrets medlemmer. Vi er derfor glade for at nåværende styremedlem og økonomiansvarlig i styret, Morten Bakken, har sagt seg villig til å være styreleder. Når valgkomiteen foreslår at*



styreleder velges for ett år, skyldes dette flere hensyn. Vi ønsker å rette opp i en ubalanse i funksjonstiden slik at det er tre medlemmer av styret på valg hvert år, ikke fire det ene og to det neste slik det er nå. Videre mener vi også at det kan være hensiktsmessig at sameiermøtet står friest mulig i sine valg når styret neste år kommer tilbake med sin utredning om fremtidig drift av sameiet.

### **Styrehonorar**

Sameiet står foran større rehabiliteringsoppgaver videre fremover, og vi mener vi må anerkjenne dette gjennom styrets økonomiske kompensasjon. Det er også lenge siden satsene til styret ble justert.

Valgkomiteen mener det er viktig at sameierne nå diskuterer rekrutteringsmangelen sett opp mot den økonomiske godtgjørelsen til styret. Vi ligger i dag i det nedre sjikt hva gjelder styrehonorarer, om vi sammenligner oss med ulike styrer innen OBOS. Det skal selvsagt ikke være honorar alene som først og fremst motiverer til å sitte i vårt sameiestyre, men vi mener vederlaget i større grad bør reflektere arbeidsbyrden, våre forventninger til styret, og med det også den anerkjennelse vederlaget gir. Vi foreslår derfor å øke styrehonorarene.

Vi vil samtidig be om at sameiermøtet spesifiserer godtgjørelsen til styrets leder og evt. nestleder. Styreledervervet er arbeidskrevende og kan til tider være belastende. Vi mener også det kan være uheldig for styret som kollegium at de selv skal definere denne fordelingen.

Vårt forslag er derfor at vi setter følgende ramme for styrehonorarer:

Styreleder: 3 x styremedlems godtgjørelse (i dag er praksis 2 x styremedlem)

Nestleder: 1,5 x styremedlems godtgjørelse (om styret velger å ha en nestleder)

Vi foreslår videre å øke dagens godtgjørelse samlet fra kr 455 000 til 595 000 som da vil fordele seg slik:

Styreleder: 210 000

Nestleder: 105 000

Styremedlem: 70 000 (4 medlemmer)

### **VALGKOMITEENS INNSTILLING:**

Leder: Morten Bakken, Ostadalsveien 62. Velges som styreleder for 1 år.

Styremedlem Irene Synnøve Måsøval, Ostadalsveien 64. Ikke på valg.

Styremedlem Philip Olliver Hegerland, Ostadalsveien 79. Gjenvelges for 2 år.

Styremedlem Helge Kleivane, Ullernkammen 25. Ikke på valg.

Styremedlem Trond Johannesen, Ostadalsveien 64. Velges for 2 år.

Styremedlem Petter Brænde, Ullernkammen 27. Velges for 2 år.

**Kort presentasjon av styreleder og nye styremedlemmer:**

**Morten Bakken** er utdannet i økonomi/regnskap ved BI, samt fra ulike kurs. Han har jobbet for bl.a. Burger King, vært økonomisjef for Domino Pizza, økonomidirektør for Mat og Drikkegruppen, og er i dag økonomisjef i Asker Eiendom. Han har vært styreleder i et familieselskap, og har for øvrig erfaring med styrearbeid fra de firmaer han har hatt lederansvar for. Han har sittet i styret hos oss i tre perioder. Som styreleder ønsker han å beholde og videreføre strukturen styret nå har på sitt arbeid, med god saksforberedelse, og gjennomarbeidede referater og vedtak. Han er opptatt av å realisere de ulike vedlikeholdsoppgavene som er nedfelt i vedlikeholdsplanen og få en god fremdrift i disse.



*Petter Brænde er siviløkonom fra NHH i Bergen. Han har omfattende erfaring som rådgiver/prosjektleder knyttet til større omstillingsprogrammer innen privat og offentlig sektor. I de senere årene har han arbeidet mye med omstillingsprosjekter innenfor helsesektoren. Han har ledet en rekke organisasjons-utviklingsprosjekter både når det gjelder strukturendringer og prosessforbedringer. Brænde er fortrolig med rollen som prosesskonsulent overfor linje og prosjektorganisasjon. Brænde har omfattende erfaring fra oppdrag knyttet til prosessforbedringer.*

*Trond Johannesen er utdannet siviløkonom fra NHH i Bergen. Han har jobbet i ledelsen i Den Norske Opera, vært økonomisjef i Forskningsrådet, direktør ved Teknologisk institutt, der hovedoppgavene var ledelse, drift og omstilling. I 16 år var han direktør for Maskinentreprenørenes Forening frem til 2017. I dag driver han som selvstendig rådgiver. Han har hatt styreverv i rådet for regionale verneombud og Opplysningsrådet for veitrafikken, samt vært styreleder for Oslo Røde Kors med 250 ansatte og 3000 frivillige.»*

## A. Valg av tillitsvalgte

**Forslag til vedtak:** Morten Bakken velges som leder av styret for 1 år.

**Forslag til vedtak:** Petter Brænde og Trond Johannesen velges som nye medlemmer i styret for 2 år. Philip Olliver Hegerland gjenvelges for 2 år.

Gitt årsmøtets tilslutning blir dette sameiets nye styre:

Styreleder	Morten Bakken	Ostadalsveien 62	2023 – 2024
Styremedlem	Irene Synnøve Måsøval	Ostadalsveien 64	2022 – 2024
Styremedlem	Helge Engeseth Kleivane	Ullernkammen 25	2022 – 2024
Styremedlem	Philip Olliver Hegerland	Ostadalsveien 79	2023 – 2025
Styremedlem	Petter Brænde	Ullernkammen 27	2023 – 2025
Styremedlem	Trond Johannesen	Ostadalsveien 64	2023 – 2025

## B. Godtgjørelse til styret

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteen foreslår å øke dagens godtgjørelse samlet fra kr 455 000 til kr 595 000. Videre foreslår valgkomiteen at årsmøtet godtar foreslått fordeling av honoraret mellom styreleder, evt. nestleder og styremedlemmer.

## C. Valg av valgkomité

Dagens valgkomité består av Per Erik Kise Larsen (leder), Hallvard Bragge og Ellen Collien. Det er styret som foreslår sammensetning av valgkomité for årsmøtet.

### Forslag til vedtak:

Per Erik Kise Larsen (leder), Ostadalsveien 64. Gjenvelges for 2 år.

Hallvard Bragge, Ostadalsveien 72. Gjenvelges for 1 år.

Heidi Gjerde Lester, Ostadalsveien 70. Velges for 2 år.