



ÅRSMELDING FOR ULLENSAKER ALMENNING 2025



LANGSIKTIG PROFESJONELL IMØTEKOMMENDE NYTENKENDE

STYRETS ÅRSMELDING FOR 2025

Ullensaker Almenning er delvis statsallmenning (45 %) og delvis bygdeallmenning (55 %), hvor hele arealet forvaltes som en bygdeallmenning, hele eiendommen ligger i Ullensaker kommune.

Styrets sammensetning, årsmøte og representasjon 2025

Allmenningsstyret har i året bestått av

Valgt inn i 2024

Jørgen B. Guldbrandsen (Nestleder)
Geir Ljøgodt
Ole Semming Wiig

Valgt inn i 2022

Kristin Wogstad (Styreleder)
Tore Nordmyren
Gry-Heidi Ruud-Wethal

Per Erik Røhr, vara
Bjørn Breen, vara
Hans Bjørge, vara

Anne Kristin Nygaard, vara
Tore Skryten, vara
Ole Martin Haugen, vara

Valgkomiteen

Valg inn i 2024

Torunn Aurstad Kvarme
Hans August Ihle
Håkon Nikolai Gundersen

Tore Furuset, vara

Representasjonsoppgaver

Allmenningsdrift Romerike SA: Kristin Wogstad (styremedlem), Jørgen B. Guldbrandsen (vara).

Hauer seter tomt AS: Kristin Wogstad (styremedlem), Jørgen B. Guldbrandsen (vara).

Ullensaker Almenning AS, samme styret som i allmenningen.

Ullensaker Almenning KS, samme styret som i allmenningen.

Almenningssaga AS, Gry Heidi Ruud-Wethal, styreleder og Jørgen B. Guldbrandsen, vara

Ringalm AS, Gry Heidi Ruud-Wethal, styremedlem

Allmenningen er medlem i følgende bransjeforeninger: Viken Skog SA, Glommen Mjøsen SA, Norsk Allmenningsforbund og Ullensaker Grunneierlag.

Allmenningens revisor har vært BDO A/S v/ Tom Erik Lehne

Regnskapet har vært ført av Allsidig Regnskap ved Hanne Kopperud.

Årsmøtet i 2025 ble holdt på Herredshuset, den 24.04.2025 med deltakelse av 19 bruksberettigede, inklusive styret.

Styret har i løpet av året holdt 4 styremøter og behandlet 33 saker. Styret benytter seg av arbeidsgrupper sammensatt av forskjellig antall styremedlemmer. Arbeidsgruppene forbereder og kommer med innstilling til styret på aktuelle saker, eks. kapitalforvaltning og bruksrettssaker.

Norsk Almenningsforbundet holdt årsmøte på Raddison Blu Oslo Gardermoen 04.06.2025

Strategiarbeid

I 2023 reviderte styret strategiplanen som ble brukt i perioden 2019-2023. I 2025 har styret fulgt den reviderte versjonen. Denne planen skal kunne benyttes av de bruksberettigede, ansatte og styret til å se hvilke rammer allmenningen arbeider etter. I tillegg ser man hvilke mål og resultater det siktes mot.

De tre overordnede målene er som følger:

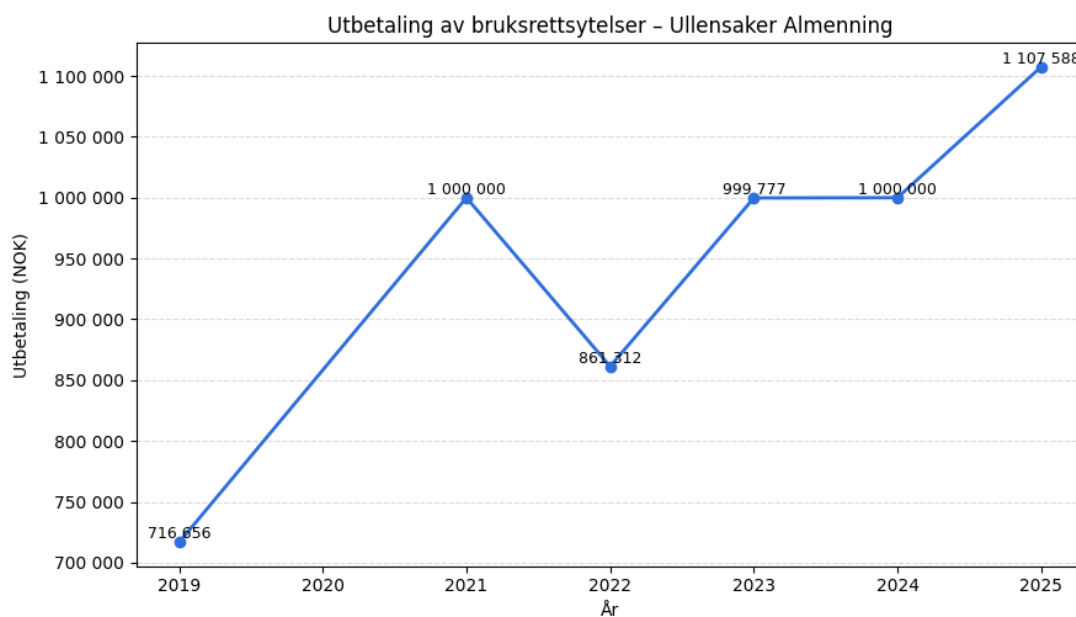
- Ullensaker Almenning skal være en kjent skogeier med et positivt omdømme.
- Økt skogareal
- 1 million utbetalt i bruksrettsytelser årlig

Bruksrett

I 2025 benyttet Ullensaker Almenning bruksregler som ble utarbeidet og godkjent i 2019. Disse ble godkjent 25.03.2019. og skal være gjeldende de neste 20 årene.

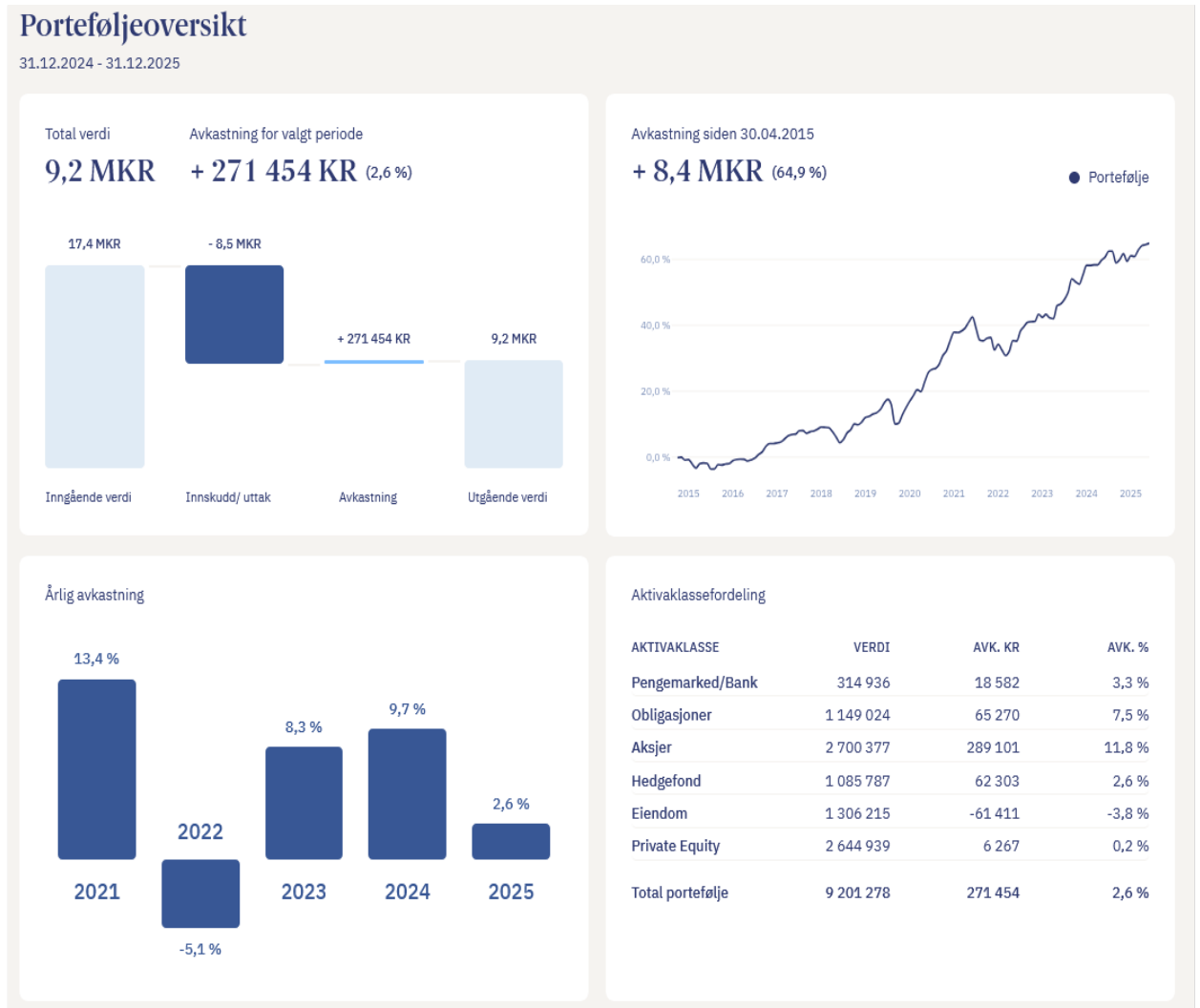
Bruksrettsytelser

Bruksrettsytelsene for 2025, utbetalt i mars 2025, ble kr. 1 107 588kr (1 000 000 kr utbetalt i 2024).



KAPITALFORVALTNING

Ullensaker Almenning benytter seg av Formue AS til å forvalte deler av allmenningens kapital. Dette er et samarbeid allmenningen forventer mye av og som skal gi en økt avkastning på allmenningens kapital. Allmenningens kapital som er satt til forvaltning og rapportering hos Formue AS er fordelt etter følgende strategiske oppsett.



Kapital satt til forvaltning hos Formue AS gav for året 2025 en avkastning på 2,6%. Kapital til forvaltning hos Formue AS ble for 2025 belastet med et netto forvaltningshonorar på 1,11%.

Ullensaker Almenning
Årsmelding 2025

Ullensaker Almenning sine egne plasseringer i fond, aksjer og bank er ved utgangen av 2025 fordelt slik.

	31.12.2024	31.12.2025	Avkastning
Landkreditt Høyrente	237318	252690	15372
Storebrand Fremtind	242710	263277	20567
DNB Obligasjon	208500	220336	11836
Borregaard	133696	145530	11834
			0
DnB Global Index A	870268	931665	61397
DnB Teknologi A	645746	799562	153816
Landkreditt Utbytte A	443360	556484	113124
Sum	2781598	3169544	387946

Avkastningen på disse plasseringene i 2025 var 387 946kr, det tilsvarer +13,9%

Fremtidige plasseringer

Styret i Ullensaker Almenning har over tid redusert porteføljen hos Formue AS. Det er flere grunner til denne avgjørelsen. Avkastningen har ikke vært god nok, det er ønske om å styrke likviditeten til allmenningen og å spre risikoen på plasseringene av formuen. Deler av disse midlene har styret vedtatt å investere via forvaltningstjenesten Nordnet. Disse plasseringene vil bli gjennomført første kvartal 2026.

SKOGSDRIFTEN

Miljøsertifisert skogbruk

Ullensaker Almenning anser seg som en seriøs virkesleverandør og styret er svært fornøyd med at fra 01.01.2024 ble Ullensaker Almenning godkjent FSC leverandør gjennom Viken Skog SA sitt sertifikat. Dette er den strengeste sertifiseringen en virkesleverandører kan ha i Norge. FSC (Forest Stewardship Council), ivaretar skogbrukets miljøstandard som ligger til grunn for den skoglige aktiviteten på eiendommen.

Avvirkning

Virkesomsetningen i 2025 har vært bra. Prisene på samtlige sortiment har vært rekordhøye frem til sommeren, deretter har prisene falt inn mot årsskiftet. Markedet ble drevet mye av eksport, som tok unna trelast og rund virke, dette holdt prisene oppe. Faktorer som kronekurs, energipriser, tilgang på lasteskip, uroligheter i verden og annen storpolitikk har hatt stor påvirkning på tømmeromsetningen. Hvis man ser litt tilbake i tid og tar med seg prisene, da er prisene fortsatt gode i dagens marked. Den store forskjellen nå og tidligere er at prisene varierer i større grad over kortere tid.

Årets sluttavvirkning har foregått på Hilton og Hauer seter. Det er også utført noe tynning på Bartjennsmoen og lukket hogst på Hauer seter.

Alt virke, foruten deler av lauvvirke og noe biovirke, ble omsatt gjennom Viken Skog SA og Nortømmer AS. Det som ikke ble solgt til industrien, ble solgt direkte til private kjøpere.

Ullensaker Almenning
Årsmelding 2025

Virke levert i 2025, er fordelt som følger.

Sluttavvirkning	2025	2024	2023
Gran sagtømmer	1456	1694	2674
Gran sagtømmer, utlegg	73	26	75
Furu sagtømmer	210	2201	1500
Furu sagtømmer, utlegg	12	46	49
Furu sagtømmer spesial	0	7	0
Gran massevirke	1764	1448	3746
Furu massevirke	292	133	2630
Pallevirke Gran	483	0	0
Bartre massevirke blanding	254	573	0
Tørr og energigran	253	446	468
Ved (bjørk, furu, tørrgran)	145	698	1892
Bio	150	96	305
Vraket virke, annet	66	82	271
SUM	5158	7449	13610

Skogkulturarbeider

Allmenningen har i 2025 gjennomført skogkultur i henhold til arbeidsplanen.

Følgende arbeider ble utført de siste tre årene.

Skogkultur	2025	2024	2023
Planting	31 150	35 750	0
Supplering	0	0	0
Ungskogpleie	431	277	102
Markberedning med såning	0	132	0

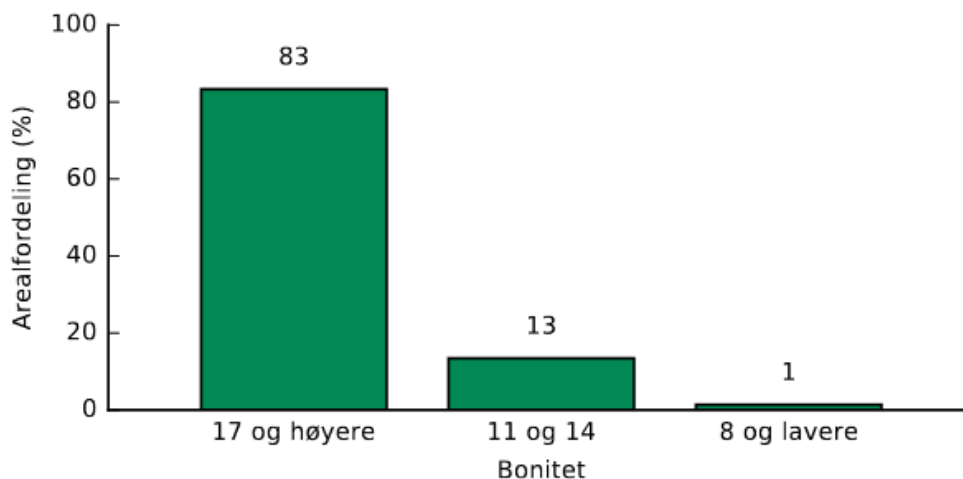
Ungskogpleien ble i 2025 utført av Truls Røkke og Viken Skog SA

Viken Skog SA sto for planting i 2025.

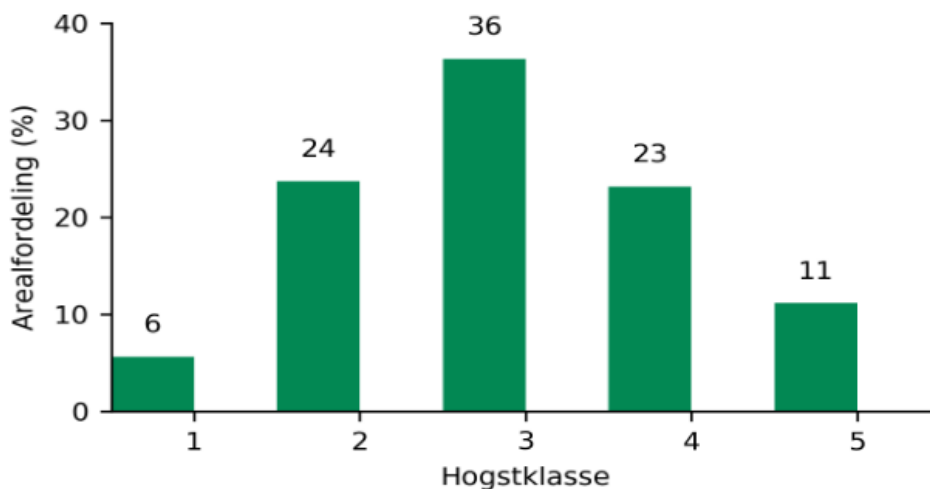
Skogbruksplan – driftsplan

Allmenningen bestilte, som en del av en pågående større områdetakst på Øvre Romerike, ny skogbruksplan i 2012. Planene ajourføres hvert år og er et godt verktøy når man skal forvalte skogen.

Totalt skogareal: 11 322 daa. Produktivt skogareal: 10 484 daa



Figur 1: Prosentvis bonitetsfordeling av det produktive arealet



Figur 11: Prosentvis hogstklassefordeling av det produktive arealet

Vikskogen

I 2021 kjøpte Ullensaker Almenning eiendommene 54/45, 54/101 og 54/146 i Nord Odal kommune også kalt Vikskogen. Totalt er eiendommene på 2654dekar (2433dekar produktivt) og ligger langs veinettet Bakkefløytvegen og Østmosetervegen.

Nord Odal Kommune avsto søknaden om konsesjon og avgjørelsen ble anket til Statsforvalteren. Statsforvalteren avsto søknaden og saken ble anket til Sivilombudsmannen. I 2024 ble saken sendt tilbake til Statsforvalteren som da gjorde et endelig vedtak og avsto søknaden.

Med dette som utgangspunkt krevde Ullensaker Almenning en omgjøringsbegjæring og klaget saken inn til Landbruks- og matdepartementet. De annullert vedtaket til Nord Odal Kommune og den ble sendt tilbake dit for ny behandling. Saken ble på nytt avslått hos både Nord Odal kommune og Statsforvalteren. Styret vedtok å varsle søksmål mot Mat og

Landbruksdepartementet med bakgrunn i at Ullensaker Almenning ikke føler seg rettmessig behandlet i saken. Departementet avsto varslet, og Ullensaker Almenning vedtok da å ta ut søksmål mot Mat og Landbruksdepartementet. Dette blir gjort første kvartal 2026.

Siden denne saken og det kommende søksmålet er av stor interesse for samtlige allmenninger i Norge. Har Ullensaker Almenning kontaktet Norsk Almenningsforbund og er i dialog med både forbundet og medlemmene, om de kan se for seg å støtte saken økonomisk og med kompetanse. Tilbakemeldingene er positive, og styret håper at de andre allmenningene ser nytten av jobben Ullensaker Almenning gjør ved å kjøre denne saken. Dette for at allmenningene i fremtiden skal kunne erverve seg skogarealer. For Ullensaker Almenning er dette svært aktuelt, da det stadig må avstås areal til andre formål enn skog. Slik sett minker arealene og det er ønskelig å erstatte disse.

UTMARK

Veg og vegvedlikehold

Ullensaker Almenning har stått for vintervedlikeholdet inn til det gamle Utsalget.

Det ble utført generelt vedlikehold av veinettet. I tillegg ble veien fra Utsalget og vestover mot den nye skytebanen utbedret slik at den tåler transport av tømmer når det er tørt eller tele.

Hytter

Holtsetra er leid ut på åremål

Jakt

Allmenningen er medlem av Ullensaker grunneierlag og jaktrettighetene tilliggende de teiger som er med i dette fellesskapet forvaltes av grunneierlaget. Elgjakt og småviltjakt på Jødal/Flakstadmosen forvaltes av Nordkisa grunneierlag som leier arealet av allmenningen.

Hjemmeside – www.romeriks-almennningene.no Ullensaker Almenning er med på felles hjemmeside og Facebook profil med de fire andre allmenningene under Allmenningsdrift Romerike SA. Sosiale medier er viktige i kontakt med allmennheten. De fleste forespørsler til allmenningen blir nå besvart gjennom disse medier og vi kan her informere om ledige hytter, arrangement, skogsdrift og skiløyper osv.

EIENDOM - NÆRING

Jødalsmåsan

Styret har jobbet med alternativer til leietaker og inntjening på eiendommen siden avtalen med Norgro nærmet seg slutten og ble endelig avsluttet 31.12.2022.

I 2023 dreide prosessen seg rundt Jødalsmåsan, i stor grad om å møte politikken sitt ønske om å makeskifte måsan mot arealer i kommuneskogen. Det ble av kommunestyret den 22.08.2023 vedtatt å makeskifte 752dekar skog i kommuneskogen på Mogreina, mot 1132 dekar på Jødalsmåsan. Den 12.12.2023 vedtok Ullensaker kommune å terminere avtalen.

Etter stor møteaktivitet gjennom året 2024 ble Ullensaker kommune og Ullensaker Almenning enige om en tilleggsavtale til den allerede gjeldende makeskifteavtalen. I denne

avtalen ble arealet som skulle skiftes mot Jødalsmosen endret til arealet Ullensaker kommune eier øst for Majorseterveien med veien som grense i vest og tilgrensende eiendommer de andre retningene. Totalt er denne teigen på ca. 780dekar. Tilleggsavtalen ble enstemmig vedtatt av kommunestyret i Ullensaker kommune den 19.11.2024. Avtalen ble signert av begge parter 05.12.2024. I 2025 har det pågått arbeider med å få fradelt de ulike eiendommene slik at de kan makeskiftes. Fradelingen er gjennomført og nå gjenstår det at begge parter får innvilget konsesjon på de respektive eiendommene. Først når konsesjonssøknadene er behandlet kan eiendommene skjøtes over på nye eiere.

Tunet og husene på Jødal er nå fradel måsan og har et eget gårds og bruksnummer, Totalt er dette nå en egen eiendom på ca 11,4daa. Det er gjort utbedringer på gårdsplassen og veien slik at eiendommen er bedre egnet for utleie.

Berg Gård

Ullensaker Almanning signerte i 2024 kjøpekontrakt på Berg Gård, Gnr. 90 Bnr. 1 i Ullensaker kommune. Dette er en eiendom på ca. 1230daa, 510daa dyrket mark og 720daa skog.

Det ble på slutten av året 2024 igangsatt fradeling av tun fra resterende eiendom. Selve prosessen rundt å få fradelt tunet har ikke nådd frem i 2025 og arbeidet med dette vil fortsette i 2026. Når tunet er fradelt vil styret jobbe videre med eierskapet til eiendommen. Styret jobber ut ifra sin strategi om å øke arealet til allmenningen og anser dette som et fornuftig kjøp, som skal være med å sikre den fremtidige virkesretten til de bruksberettigede.

Hauerseter - Utsalget

Bygningsmassen og opparbeidet areal på Hauerseter har i 2025 vært utleid til Utleiecompagniet AS, Allmenningen ser det som en stor fordel å ha en leietaker på området. Dette gir sikre inntekter og merarbeid med ettersyn begrenses til et minimum.

På dette arealet har allmenningen festekontrakt med Statskog SF.

Hauerseter Tomt AS

Hauerseter Tomt AS er å regne som et rent eiendomsselskap med utleie av 100 dekar eiendom regulert til næring på Hauerseter i Ullensaker kommune som hovedformål. Ullensaker Almanning sitter her med en eierandel på 17.89 %.

Det er inngått en langsiktig leieavtale mellom Hauerseter Tomt AS og Ring Alm Romerike AS på bruken av eiendommen.

Ullensaker Almanning KS og Ullensaker Almanning AS

Ullensaker Almanning KS, er et kommandittistselskap heleid av Ullensaker Almanning, med Ullensaker Almanning som kommandittisten og Ullensaker Almanning AS som komplementaren. Ullensaker Almanning AS er heleid av Ullensaker Almanning og opprettet med formål å utfylle rollen som komplementar i Ullensaker Almanning KS. Ullensaker Almanning KS er opprettet med formål å bevare og utvikle kapital og det som måtte stå i forbindelse med dette.

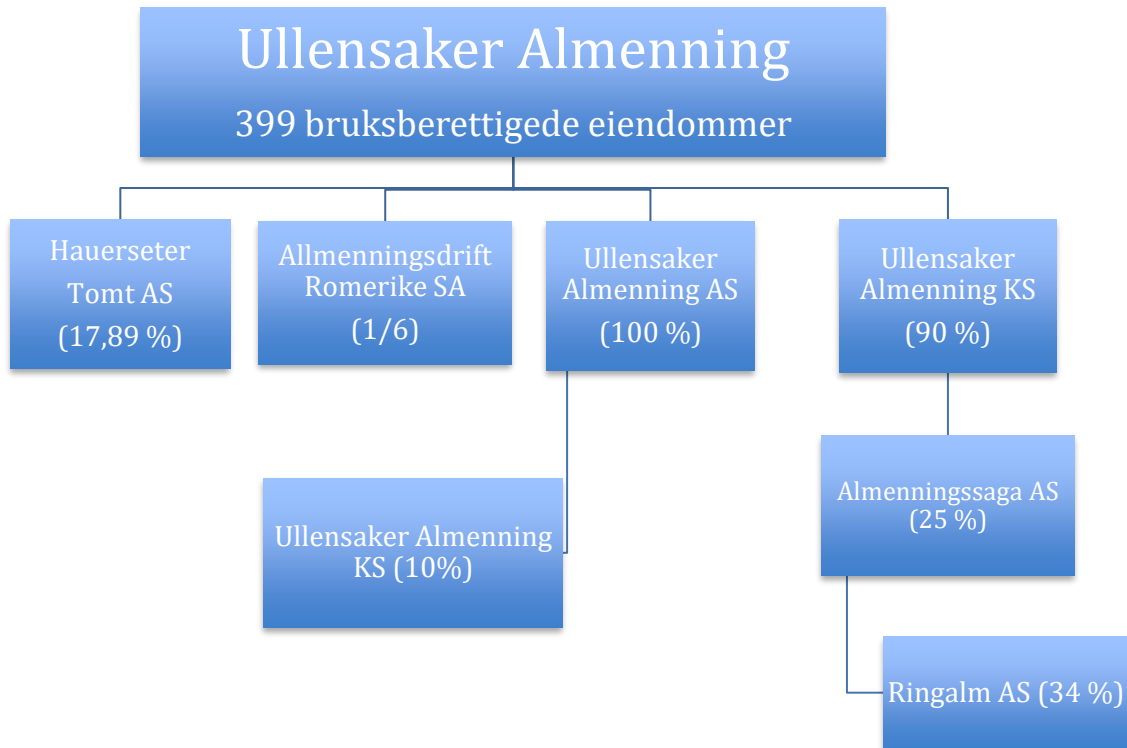
Almenningssaga AS

Ullensaker Almenning KS eier 34% av aksjene i Almenningssaga AS. De andre eierne i selskapet er Ringsaker Almenning, Nannestad Almenning KS og Bjerke Almenning KS. Selskapet er opprettet som et felles investeringselskap i forbindelse med oppkjøp av aksjer i Ringalm AS.

Ringalm AS

Ullensaker Almenning KS eier sammen med Ringsaker Almenning, Nannestad Almenning KS og Bjerke Almenning KS, gjennom investeringselskapet Almenningssaga AS, 34% av aksjene i Ringalm AS. Resterende aksjer eies av Viken Skog SA med 51% og Borregaard med 15%. Ringalm AS eier og driver sagbruksvirksomhet på Hauer seter i Ullensaker kommune og Næroset i Ringsaker kommune.

Oppbygningen av Ullensaker Almenning og selskaper tilhørende allmenningen



ALLMENNINGSDRIFT ROMERIKE SA

Foretaket innestår for allmenningsbestyrerfunksjonen etter Allmenningsloven § 3-5 i hver allmenning. Driftsselskapet Allmenningsdrift Romerike SA har i 2025 bestått av de seks allmenningene, Eidsvoll, Gjerdrum, Holter, Nannestad, Ullensaker og Bjerke.

Ansatte:

Henriette Myrengen Aas

Rolf J. Enersen

Espen Asakskogen (daglig leder)

Regnskapet ble i 2025 ført av Allsidig Regnskap ved Hanne Kopperud. Det er for tiden ingen fast ansatte skogsarbeidere i Allmenningsdrift Romerike SA. De tjenestene hvor det er nødvendig med denne kompetansen blir enten leid inn eller det hentes inn skogsarbeidere på timesbasis.

ANSATTE

Ullensaker Almenning har i dag ingen egne ansatte.

YTRE MILJØ

Allmenningens tilvekst av skog binder store mengder CO₂. Utslipp i forbindelse med skogsdrift, turisme, omdanning av skogsavfall osv. er av en slik grad at skogens evne til å binde CO₂ veier opp for dette og gir et positivt netto opptak av CO₂.

VIDERE DRIFT AV ULLENSAKER ALMENNING

Styret bekrefter at regnskapet for 2025 er oppsatt under forutsetning av fortsatt drift.

ANTALL BRUKSBERETTIGEDE

Antall bruksberettigede eiendommer ved utgangen av året 2025 var 399stk (399 i 2024).

Ullensaker 19. Mars 2026

Kristin Wogstad
Styreleder

Jørgen B. Gulbrandsen
Nestleder

Geir Ljøgodt

Gry-Heidi Ruud-Wethal

Tore Nordmyren

Ole Semming Wiig

Rolf J. Enersen
Allmenningsbestyrer

Allmenningskontoret

Besøksadresse, Nordåsvegen 5, 2032 Maura

Espen Asakskogen Allmenningsbestyrer espen@rom-alm.no mob 94847470

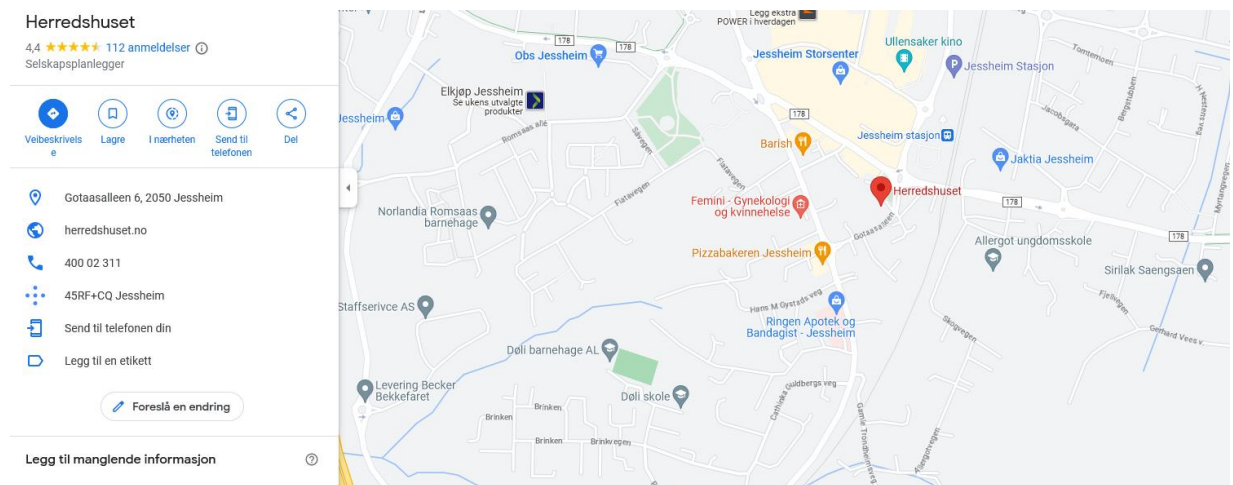
Henriette Myrengen Aas medarbeider henriette@rom-alm.no mob 94847470

Rolf J. Enersen, Allmenningsbestyrer johannes@rom-alm.no mob: 94847470

Hjemmeside: www.romeriks-almeningene.no

www.facebook.com - Almenningsdrift Romerike SA

Kjørebekrivelse til årsmøtelokalet Gotaasalleen 6, 2050 Jessheim



SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende