



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 692
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Enqvist Boligforvaltning AS
Konghellegata 3
0569 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 11.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 488 792	10 752 756
Sum inntekter		10 488 792	10 752 756
Kostnader			
Lønnskostnad		942 132	964 120
Annen driftskostnad		6 733 538	6 148 853
Sum kostnader		7 675 670	7 112 974
Driftsresultat		2 813 122	3 639 782
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 319	9 964
Sum finansinntekter		19 319	9 964
Annen finanskostnad		395 748	444 065
Sum finanskostnader		395 748	444 065
Netto finans		-376 429	-434 101
Ordinært resultat før skattekostnad		2 436 693	3 205 681
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 436 693	3 205 681
Årsresultat		2 436 693	3 205 681
Totalresultat		2 436 693	3 205 681
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 436 693	3 205 681
Sum overføringer og disponeringer		2 436 693	3 205 681



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		565 000	565 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		565 001	565 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		565 001	565 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		71	140
Andre fordringer		214 142	733 709
Sum fordringer		214 213	733 849
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 238 774	2 630 201
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 238 774	2 630 201
Sum omløpsmidler		4 452 987	3 364 050
SUM EIENDELER		5 017 988	3 929 051



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 679 116	10 115 809
Sum opptjent egenkapital		-7 679 116	-10 115 809
Sum egenkapital		-7 679 116	-10 115 809
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 064 713	12 670 225
Sum annen langsiktig gjeld		12 064 713	12 670 225
Sum langsiktig gjeld		12 064 713	12 670 225
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 879	2 639
Leverandørgjeld		190 969	752 397
Skyldige offentlige avgifter		49 606	49 977
Annen kortsiktig gjeld		389 937	569 622
Sum kortsiktig gjeld		632 392	1 374 635
Sum gjeld		12 697 105	14 044 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 017 988	3 929 051



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 723496

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 692
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 18.09.2021



Organisasjonsnr: 971 278 692
ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 488 792	10 752 756
Sum inntekter		10 488 792	10 752 756
Kostnader			
Lønnskostnad		942 132	964 120
Annen driftskostnad		6 733 538	6 148 853
Sum kostnader		7 675 670	7 112 974
Driftsresultat		2 813 122	3 639 782
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 319	9 964
Sum finansinntekter		19 319	9 964
Annen finanskostnad		395 748	444 065
Sum finanskostnader		395 748	444 065
Netto finans		-376 429	-434 101
Ordinært resultat før skattekostnad		2 436 693	3 205 681
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 436 693	3 205 681
Årsresultat		2 436 693	3 205 681
Totalresultat		2 436 693	3 205 681
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 436 693	3 205 681
Sum overføringer og disponeringer		2 436 693	3 205 681



Organisasjonsnr: 971 278 692
ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		565 000	565 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		565 001	565 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		565 001	565 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		71	140
Andre fordringer		214 142	733 709
Sum fordringer		214 213	733 849
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 238 774	2 630 201
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 238 774	2 630 201
Sum omløpsmidler		4 452 987	3 364 050
SUM EIENDELER		5 017 988	3 929 051
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		0	0
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 679 116	10 115 809
Sum opptjent egenkapital	-7 679 116	-10 115 809
Sum egenkapital	-7 679 116	-10 115 809
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 064 713	12 670 225
Sum annen langsiktig gjeld	12 064 713	12 670 225
Sum langsiktig gjeld	12 064 713	12 670 225
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 879	2 639
Leverandørgjeld	190 969	752 397
Skyldige offentlige avgifter	49 606	49 977
Annen kortsiktig gjeld	389 937	569 622
Sum kortsiktig gjeld	632 392	1 374 635
Sum gjeld	12 697 105	14 044 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 017 988	3 929 051



Organisasjonsnr: 971 278 692
ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Ullernparken Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, 22. juni 2021 kl. 18.00 i Montebello View,
Husebybakken 28 B.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ullernparken Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte 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 en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Ullemparken Boligsameie
avholdes 22. juni 2021 kl. 18.00 i Montebello View, Husebybakken 28 B..**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Parkering i sameiet
- B) Rehabilitering garasjeanlegget – kostnader
- C) Betongrehabilitering (Lasse Qvigstad)
- D) Oppbygging og bruk av vedlikeholdsfond (Terje Andersen)
- E) 1- Bytte av nøkkelsystem, 2 – Automatiske døråpnere, 3 – Vasking 93, 4 – Vasking på anbud, 5 – Forretningsfører på anbud, 6 – Anbud tv/internett, 7 – Vaske byggene utvendig, 8 – Utsette tilbudsinnhenting, 9 – Rehabilitering garasje, 10 – Mistillit mot styreleder, 11 – Ny styreleder (Anel Maric)
- F) 1 – Redegjørelse kulvert, 2 – Redegjørelse garasjer, 3 – Redegjørelse vedlikeholdsansvar, 4 – Skifte av forretningsfører, 5 – Vibbo.no, 6 Endring av vedtekter (Bjørn Wichstrøm)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av 2 til valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 21.05.2021

Styret i Ullemparken Boligsameie

Jeanette Ajer Anne Turid Hågå Gro Skjøsberg Van Blerk
Per William Lohne (for Michael Reed Werenskiold) Dag Wiksén

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden digitalt ordinært årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jeanette Ajer	Ullern allé 125
Styremedlem	Gro van Blerk	Ullern allé 127
Styremedlem	Dag Wiksén	Ullern allé 109
Styremedlem	Anne Turid Hågå	Ullern allé 123
Styremedlem	Mikael Reed	Ullern allé 93
Varamedlem	Pia Falck-Ytter	Ullern allé 129
Varamedlem	Per William Lohne	Ullern allé 89

Mikael Reed valgte å gå ut av styret i juli og varamedlem Per William Lohne gikk inn i hans sted frem til valget i ordinært årsmøte 2021.

Valgkomiteen

Gro Askerud Holth	Ullern allé 125
Geir Olav Kjøsnes	Ullern allé 89
Hans Henrik Thostrup	Ullern allé 115

Ny valgkomite ble valgt på ekstraordinært årsmøte 29.10. og består av

Gro Askerud Holth	Ullern allé 125
Turid Faye Pedersen	Ullern allé 111
Christopher Husjord	Ullern allé 125

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Styret har gjennomført 17 styremøter i 2020.

Styret har en postkasse som henger utenfor vaktmesterens kontor i Ullern allé 93 og e-post: ullernparken@styrommet.net

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Generelle opplysninger om Ullernparken Boligsameie

Sameiet består av 218 seksjoner hvorav en er vaktmesterbolig. Ullernparken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret med org. nr. 971 278 692, og ligger i bydel Ullern i Oslo Kommune med følgende adresse:

Ullern allé 89, 91, 93, 99, 101, 103, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129 og 131.

**Gårds- og bruksnummer:**

28 1031

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ullernparken Boligsameie har en ansatt, vaktmester Tore Arne Mikkelsen. Det har ikke vært ulykker eller sykefravær over lengre tid i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.

På grunn av Corona måtte det ordinære årsmøtet avvikles digitalt 2.-10.juni, og det kunne bare godkjenne årsrapport og regnskap samt valg av tillitsvalgte.

Det er avholdt et ekstraordinært årsmøte 29.10. om endring av vedtekter i henhold til ny eierseksjonslov samt andre saker som ikke kunne behandles under digitalt årsmøte.

I 2019 gikk vi over til å bruke Vibbo som hjemmeside. OBOS, som er vår forretningsfører, har samlet inn e-postadresser og mobilnumre, men vi mangler fortsatt mange, slik at informasjon til seksjonseierne kan gå raskere.

Ullernparken Tidende er digitalisert, men styret vil fortsatt legge papirutgaven i postkassene. Nødvendig informasjon vil også bli hengt opp på tavlene i oppgangene slik som i dag.

Ventilasjonsrens

Det ble gjennomført ventilasjonsrens i september og i november 2020. Dessverre var det mange seksjoner som ikke ga tilgang, og dette medførte ekstra kostnader for sameiet. Det er vanskelig å balansere ventilasjonen i noen av leilighetene. Det er derfor montert nye vifter på takene. Det er et stort problem for ventilasjonen at mange seksjonseiere har motoriserte kjøkkenvifter ulovlig koblet direkte til felles avtrekkskanal. Det gikk ut brev til dem det gjelder med frist til utbedring innen 15. februar 2021.

Vaktmestertjenesten

Vaktmester Tore Arne Mikkelsen ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Ullern allé 93 (nedre garasjeplan), men har ikke fast åpningstid. Vaktmesteren kan kontaktes hver arbeidsdag mellom kl. 08.00 og kl. 09.00 på telefon 900 34 835. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.



Vaktmestertjenesten har fungert normalt, men vi må igjen få presisere at seksjonseierne ikke har anledning til å få hjelp til private oppgaver i vaktmesterens arbeidstid. Alle seksjonseiere mottok et skriv om dette den 8. oktober 2019.

Vi engasjerte en person fra Aktiv Personal på timebasis i deler av sommerhalvåret, for å vedlikeholde grøntarealene.

Nøkler/ skilt

Nøkler, garasjeportåpner, skilt til ringeklokke og postkasser bestilles hos vaktmesteren.

Avtalen om felles vaktmestertjeneste mellom sameiene Ullernskogen, Generallunden og Ullernparken Boligsameie er videreført. I praksis innebærer det også at en av de tre vaktmesterne har helgevakt i brøytesesongen. En del oppgaver løses i fellesskap. Sameiene gjør felles innkjøp av strøgrus.

Utendørsanleggene

Utendørsanleggene har i løpet av 2020 vært gjenstand for generelt vedlikehold og skjøtsel. Vi følger fortsatt planen som miljøavdelingen hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus utarbeidet for området vårt. Høsten 2016 leverte Nilsen Trepleie AS en plan over hvordan vi best kan ivareta trærne våre. Dessverre har vi fremdeles almesyke. Noen trær er blitt hugget pga sykdom, andre pga fare. Vi regnet med å være ajour i 2020, men noe gjenstår. Styret vil takke Grøntkomiteén og de av våre sameiere som har lagt ned mange timer med ekstra arbeid for å holde området vårt så vakkert som det fremstår.

Noen av våre frivillige har gjort et fabelaktig arbeid med å bytte ut rekkverk langs gangveien ved blokk 1, blokk 5 og blokk 6.

På privat initiativ er det laget en hage nedenfor blokk 1 med beplantning langs skrenten og det er plantet noen bærbusker. I tillegg er det montert pallekasser for dyrking av matnyttige vekster.

Lekeplassen

Vi hadde en sikkerhetskontroll av lekeapparatene våren 2020. Sklien ble underkjent og måtte demonteres umiddelbart da alt treverk var råttent. Sklien er foreløpig montert på bakken og kan brukes. Det er ikke aktuelt å oppgradere lekeplassen eller kjøpe inn nye lekeapparater før vi har avklart spørsmålet om rehabilitering av bygningsmassen.

Dugnader

Det ble avholdt dugnader 1.-9.5 og 12. – 17.10, begge ganger med godt oppmøte. Både vår og høst ble det utført oppgaver inne så vel som ute. Det ble utført generelt hagearbeid på uteområdene vår og høst. Flere seksjonseiere har gjort en flott innsats ved rengjøring og maling av bl. annet søppelrom i sin oppgang. Det ble også noen steder gjort mindre flekkmaling i oppgangen. Alt materiell er bekostet av sameiet.

På grunn av Corona kunne vi i år dessverre ikke arrangere felles avslutning rundt grillen.

Styret og Grøntkomiteén inviterte til felles allsang 17.mai. Gro Marthe var hyret inn som konferansier og kjørte lydanlegget. Vi hadde trykket opp sanghefter, og det var folk på balkongene og plenen. Ja vi elsker dette landet runget over hele sameiet.

Byantikvaren har vært og besiktiget Steinkjelleren, og styret vil søke midler for å reparere tak. Ellers mente de at Steinkjelleren var i god stand. Vi fikk veiledning om hvor vi kan søke støtte til dette arbeidet. Steinkjelleren står på GUL liste.



Skadesak – Tryg - Urbanium

Styret har sendt brev til Urbanium med klager på sprekkdannelser i flere leiligheter i blokk 1-4 etter sprengningsarbeidene i Silurveien 8. En takstmann fra Tryg Forsikring var på befaring i noen av de rammede leilighetene. På bakgrunn av hans rapport ble saken avvist av Tryg. Vi har sendt krav om å få utlevert videofilmen som ble tatt før sprengningene.

Trær på vår tomt ved blokk 1 mot Silurveien 8

Vi er i dialog med Urbanium vedr ødeleggelse av trær (bolter gjennom stammene) på vår eiendom. De har tatt ned et tre for egen regning og satt opp nytt gjerde.

Vi har i den forbindelse etterspurt dokumentasjon på nye grenselinjer. Grenselinjen er flyttet noen få cm, men vi aksepterte at gjerdet kunne stå. Vi ønsker derimot kr. 10.000 i kompensasjon for ulovlig felt tre. Dette ble avvist av Urbanium/ Silurveien 8, men styret har ikke akseptert avslaget og purrer i saken.

Grøntkomité

Grøntkomitéen består av: Siri Stenstadvold UA 91, Helen Solheim Gundersen UA 93 og Vivi Heldaas UA 99. Deres innsats er frivillig og ulønnet. I tillegg deltar representanter fra styret, p.t Gro van Blerk UA 127 og Jeanette Ajer UA 125. Nye medlemmer i Grøntkomiteen fra høsten 2020 er Signee Thoresen UA 111 og Karoline Enersen UA 123. Styret kan delegere oppgaver til Grøntkomiteen som etter fullføring, rapporterer tilbake til styret.

Grøntkomitéen skal skape økt trivsel for alle beboerne ved å vedlikeholde og videreutvikle Ullernparkens grøntområder sammen med vaktmester. Den skal planlegge og forvalte ressursbruken i grøntområdene etter godkjenning fra styret.

Grøntkomitéen informerer seksjonseierne/ beboerne via nettsiden vår og i Ullernparken Tidende.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko og planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplasser. Sameiet oppfylder kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakerens helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad, er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Det gjennomføres to vernerunder i året, vår og høst.

Kjøring på gangveiene utgjør risiko for beboerne, derfor **må** alle de som forventer transport til seg på gangveien, presisere overfor sjåførene at de følger våre regler. Det kan ikke forventes at styret alene skal håndtere dette, og vi ønsker at seksjonseierne sier ifra til sine naboer dersom de benytter seg av varelevering hjem.

Alle leveringer som kan gjøres ved kjøring i garasje, skal foregå der.

Håndverkere og hjemmehjelpere skal parkere på gjesteparkering.

Bygningene

Arbeidet med å sette inn LED-lys i fellesarealene fortsetter. Vi regner med å fullføre bytte av alle lamper i oppgangene i løpet 2021. Dette arbeidet utføres av autorisert elektriker.

Alle rørstusser er reparert/ byttet ut slik at vannet ikke renner med langs mur, men ledes vekk fra vegg.

Det er gjort flere mindre utbedringer i betong på terrasser samt yttervegg ved innkjøring til 109. Vi har reparert en takskade i 131 etter lekkasje, det er skiftet en del vinduer og dører, og tak i garasjen 93 er reparert etter bytte av en sirkulasjonsledning. I tillegg er det gjort oppussingsarbeid i noen oppganger og søppelrom, arbeidet er utført av seksjonseierne selv, mens sameiet har betalt for materiell. Det er laget en sykkelparkering i garasjeanlegget 109 – 131 slik at alle sykler kan parkeres inne.

Garasjeanleggene

Det er ikke utført større arbeider i garasjeanleggene i 2020. Tilrettelegging for el-billading fortsetter. Fremdeles er det dessverre noen beboere som ikke respekterer at gjesteparkeringene er til besøk hos beboerne. Styret får meldinger om biler som gjentatte ganger står på gjesteparkering, noen kontaktes direkte mens andre får lapp på ruten.

Garasjen ble feiet og spylt i juni 2020.

Kulverter

Reklamasjonssak mot Selvaag Prosjekt AS i forbindelse med kulvertene ble opprettet i 2019 og ble fulgt opp av styret i 2020. Selvaag Prosjekt AS engasjerte Mycoteam AS til løpende målinger og sjekk av fukt. Utbedringer er gjennomført, og nye kontroller ble gjort våren 2020. Selvaag mener at det nå er tett, men styret er ikke enig i dette. Styret kontaktet derfor SINTEF som tok en befaring av kulvertene. Vi har mottatt en rapport som ligger på Vibbo. Da Selvaag ikke godtok alle argumentene fra SINTEF, valgte styret å søke juridisk hjelp. Det er opprettet ny kontakt, og vi berammet to møter og befaringer med Selvaag, Mycoteam, SINTEF, advokat Sjaastad fra Rime advokater samt tre fra styret. Corona satte dessverre en stopper for disse møtene, men vi vil gjennomføre møtet og befaringer så snart det lar seg gjøre ut ifra smittevern hensyn.

Heisene

Heisene i sameiet har stort sett fungert bra, det har vært få tilfeller av full stopp. Motoren på heisen i 117 ble byttet i 2020.

Heisene må ikke tvangssperres i åpen tilstand, da dette kan medføre skader.

Sikkerhet

Det skjer ofte at dører fra garasje inn i oppgang, dører til bodgang og rømningsveier ut fra garasjen står åpne. Dette inviterer uvedkommende inn! Den enkelte seksjonseier har ansvar for at personer de slipper inn, også forlater bygningen.

Garasjeporten i 109 – 131 er nå omprogrammert og blir ikke stående åpen morgen og kveld. Det er etablert et tablå hvor man må taste kode dersom man ikke har fjernkontroll.

Vi har i løpet av året hatt flere sykkeltyverier.

Brannsikkerhet

Styret har foretatt befaring av anleggene. Styret tok sikte på å få på plass en ny serviceavtale for brannalarmen i garasjeanlegget. Dette viste seg å være vanskelig fordi vårt anlegg er gammelt og mange firmaer ikke har lisens for å betjene anlegget. Vi vil i 2021 kontakte flere firmaer, og håper på positivt svar fra minst én av dem.

Vaktmesteren skifter årlig batteri i røykvarslere i oppgangene.

Brannsikringsutstyr

Seksjonseier skal selv sørge for at leiligheten har brannalarmanlegg eller tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst en detektor eller røykvarsler, som dekker kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig i oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Seksjonseieren skal også sørge for at leiligheten er utstyrt med minst ett slukkeutstyr som kan brukes i alle rom.

Ved neste brannkontroll vil dette bli fulgt opp.

Vannlekkasjer og andre forsikringsskader m.m.

De fleste skader oppstår på grunn av uaktsomhet fra seksjonseiere.

Vannskade oppstod i en leilighet da seksjonseiere hadde tett sluk. En annen lekkasje/ tilbakeslag skjedde på grunn av at det var kastet «voksenbleier» i toalettet. Det er sendt brev til hjemmesykepleien om at dette aldri må forekomme.

Rørøpplaget i leilighetene er i slik forfatning at man må være ekstra påpasselig når arbeid utføres på dette.

Generelt gjelder at alle rør innenfor stigerør (i praksis innenfor stoppekraner) er seksjonseierens ansvar.

Egenandel for vannskader innenfor vedlikeholdsplikten vil bli belastet seksjonseier.

Søppelhåndtering

Det er viktig at alle følger reglene for søppelhåndtering og pakker søppelet godt inn før det legges i søppelcontainere. Spesialavfall og større gjenstander skal leveres på Smestad gjenbruksstasjon. Colosseum minigjenbrukssenter ligger i Fridtjof Nansens vei 2. Store bensinstasjoner tar også imot farlig avfall.

Arbeidet med å fjerne nedkastrørene i søppelrommene er i gang og vil fortsette i 2021 slik at vi kan få inn restavfallsdunker med lokk.

Hundehold

Ullernparken Boligsameie har unike og pene områder med gressplener som våre to- og firbente fra området og nærområdet benytter. Styret minner om at enhver hundeeier skal holde hunden i bånd og plukke opp etter den. Se ordensregler for hundeeiere i Ullernparken Boligsameie.

Den nye hagen nedenfor blokk 1 skal ikke benyttes som hundetoalett.

Maskiner og utstyr

Ved behov låner sameiene Generallunden, Ullernskogen og Ullernparken større redskaper av hverandre. Alt vårt øvrige utstyr er fullt nedskrevet.

Vi leaser traktor.

Overdragelser

Det er registrert 19 overdragelser av eierseksjoner i 2020.

Mer enn 10 % av leilighetene i sameiet er fortsatt leiet ut til andre. Det er viktig at styret/forretningsfører blir kontinuerlig underrettet om utleie, selv om det å leie ut ikke krever noen godkjenning. Det er seksjonseier som er ansvarlig for at sameiets vedtekter og husordensregler blir fulgt av dem som leier.

Heller ikke i 2020 har det vært noen saker hvor sameiet har vært implisert i utkastelse.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Boda

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Ullernparken Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ullernparken Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

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



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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bodø, 25. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Ullernparken Boligsameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: A0M70-ZWFB0-JY164-PYV8G-NTOT18-XCHH6



ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 278 692, KUNDENR. 1222

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 429 308	9 317 463	9 946 000	10 468 000
Innbetalinger		14 488	1 435 200	0	0
Andre inntekter	3	44 996	93	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		10 488 792	10 752 756	9 946 000	10 468 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-742 132	-764 120	-910 000	-903 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-12 063	-9 750	-11 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-266 343	-258 838	-265 000	-273 000
Konsulenthonorar	7	-153 003	-241 847	-170 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-2 219 054	-1 588 754	-2 031 000	-1 607 000
Forsikringer		-513 694	-500 338	-521 000	-530 000
Kommunale avgifter	9	-1 191 965	-1 034 378	-1 181 000	-1 180 000
Energi/fyring		-565 369	-785 766	-725 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-763 488	-659 776	-800 000	-786 000
Andre driftskostnader	10	-1 048 560	-1 069 407	-852 000	-997 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 675 670	-7 112 974	-7 666 000	-7 209 500
DRIFTSRESULTAT		2 813 122	3 639 782	2 280 000	3 258 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 319	9 964	10 000	0
Finanskostnader	12	-395 748	-444 065	-441 000	-366 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-376 429	-434 101	-431 000	-366 000
ÅRSRESULTAT		2 436 693	3 205 681	1 849 000	2 892 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 611 540	1 806 949		
Fra heisfond		-437 582	-191 693		
Til heisfond		306 704	306 704		
Fra pipeløpsfond		-43 969	-151 479		
Til pipeløpsfond		0	1 435 200		



ULLERNPARKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 278 692, KUNDENR. 1222

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	565 000	565 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		565 001	565 001
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		20 023	21 741
Kundefordringer		71	140
Forskuddsbetalte kostnader		194 119	711 968
Driftskonto OBOS-banken		293 567	1 120 274
Skattetrekkkonto OBOS-banken		25 352	25 165
Sparekonto OBOS-banken		2 379 064	1 421 815
Sparekonto OBOS-banken II		1 540 791	62 947
SUM OMLØPSMIDLER		4 452 987	3 364 050
SUM EIENDELER		5 017 988	3 929 051
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-7 679 116	-10 115 809
SUM EGENKAPITAL		-7 679 116	-10 115 809
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 064 713	12 670 225
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 064 713	12 670 225
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		333 823	511 373
Leverandørgjeld		190 969	752 397
Skyldige offentlige avgifter	17	49 606	49 977
Påløpte renter		1 879	2 639
Annen kortsiktig gjeld	18	56 115	58 249
SUM KORTSIKTIG GJELD		632 392	1 374 635
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 017 988	3 929 051



13

Ullernparken Boligsameie

Pantstillelse	3 500 000	3 500 000
Garantiansvar	0	0

Oslo, 21.05.2021

Styret i Ullernparken Boligsameie

Jeanette Ajer /s/

Anne Turid Hågå /s/

Gro Skjønsberg Van Blerk /s/

Per William Lohne /s/ (for Michael Reed Werenskiold)

Dag Wiksén /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	9 030 113
Vedlikehold	902 834
Heisutg.	306 704
Leie	136 464
Vaktmesterleil.	136 464
Garasje	60 600
Strøm motorvarme	12 825
Bod	6 000
Matteleie	768
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 592 772

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-27 000
Vaktmesterleil.	-136 464
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 429 308

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	120
Lading av kjøretøy mm	44 876
SUM ANDRE INNTEKTER	44 996

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-536 210
Overtid	-13 932
Påløpte feriepenge	-56 115
Fri bil, tlf etc.	-2 928
Naturalytelser speilkonto	2 928
Arbeidsgiveravgift	-115 974
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 522
Pensjonskostnader innskudd	-14 381
Yrkesskadeforsikring	-4 683
Personalforsikring	-1 682
Arbeidsklær	-2 623
Andre personalkostnader	-1 055
SUM PERSONALKOSTNADER	-742 132

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 063.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-43 971
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 838
Andre konsulentonorarer	-82 194
SUM KONSULENTHONORAR	-153 003

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse Apeland	-18 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-18 750
Drift/vedlikehold bygninger	-428 507
Drift/vedlikehold VVS	-51 512
Drift/vedlikehold elektro	-346 968
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-291 372
Drift/vedlikehold heisanlegg	-437 582
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-27 907
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 720
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-250 905
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-339 438
Kostnader leiligheter, lokaler	-2 215
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-1 177
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 219 054

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-748 205
Feieavgift	-43 969
Renovasjonsavgift	-399 791
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 191 965

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-14 744
Container	-79 084
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-49 619
Diverse leiekostnader/leasing	-36 876
Verktøy og redskaper	-2 799
Driftsmateriell	-178 235
Lyspærer og sikringer	-30 136
Vaktmestertjenester	-123 625
Renhold ved firmaer	-385 243



Andre fremmede tjenester	-4 583
Kontor- og datarekvisita	-13 460
Trykksaker	-16 857
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 000
Andre kontorkostnader	-87
Telefon/bredbånd	-9 153
Telefon, annet	-563
Porto	-5 094
Drivstoff biler, maskiner osv.	-14 251
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-46 578
Reisekostnader	-3 432
Kontingenter	-3 235
Bank- og kortgebyr	-5 008
Velferdskostnader	-9 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 048 560

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	711
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 950
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 658
SUM FINANSINTEKTER	19 319

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-395 748
SUM FINANSKOSTNADER	-395 748

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Vaktmesterleilighet (kostpris)	565 000
SUM LEILIGHETER	565 000

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Feiemaskin**

Tilgang 2013	23 458
Avskrevet tidligere	-21 894
Avskrevet i år	-1 563
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1 563
--------------------------------	---------------



NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

	Vaktmesterleilighet	Pipefond	Reduksjon Udekket tap	Heisfond	Sum EK
				1 346	
IB 01.01	565 000	96 004	-12 123 405	592	-10 115 809
Årets endring	0	-43 969	2 611 540	-130 878	2 436 693
UB 31.12	565 000	52 035	-9 511 865	1 215 714	-7 679 116

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,10 %. Løpetiden er 20 år.

	-14 969
Opprinnelig 2015	192
	2 298
Nedbetalt tidligere	967
Nedbetalt i år	605 512
	-12 064 713
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 064 713

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-25 352
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 254
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-49 606

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-56 115
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-56 115

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Lån Handelsbanken	12 064 713
TOTALT	12 064 713

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Leilighet 9	565 000
TOTALT	565 000

5 A Parkering i sameiet

Styret foreslår at de parkeringsplassene som disponeres av styret og som ikke er tinglyst, gjøres om til gjesteparkeringsplasser.

Styret foreslår som en prøveordning at sameiet leier inn et parkeringsvaktsselskap for om mulig å få slutt på at seksjonseiere benytter gjesteparkeringene.

Forslag til vedtak: Alle de parkeringsplassene som ikke er tinglyst og disponeres av styret, gjøres om til gjesteparkeringsplasser.

Som en prøveordning leier sameiet inn et parkeringsvaktsselskap for en periode på 3 måneder for om mulig å få slutt på at seksjonseierne benytter gjesteparkering.

5 B Rehabilitering garasjelegget – kostnader

Styret kan ikke legge frem en ferdig plan for rehabilitering av garasjeleggene før kulvertarbeidene er nesten ferdigstilt. Vi har imidlertid startet planleggingen og flere selskaper er kontaktet for en befaring når den tid kommer.

Styret mener at Garasjerehabiliteringen bør omfatte følgende: reparasjon av ødelagt betong, nytt asfaltdekke, bytte av ødelagte isolasjonsmatter i taket, reparasjon/ bytte av ødelagte boddører, maling av alle overflater/ vegger.

Når det gjelder finansiering, vil styret foreslå som et av alternativene at alle seksjonseiere nedbetaler sin andel av fellesgjeld og at sameiet deretter tar opp nytt lån til rehabilitering.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å forhandle frem gode økonomiske og praktiske løsninger for garasjerehabilitering.

5 C Betongrehabilitering av bygningsmassen i Ullernparken boligsameie

Sendt inn av Lasse Qvigstad

Boligblokkene i vårt sameie ble tatt i bruk i løpet av 1981/82. Det har nå gått nesten førti år. Det er normalt at betong over en så lang periode gradvis forvitrer og blir redusert i kvalitet. Dette innebærer at det før eller siden blir nødvendig med omfattende vedlikeholdsarbeider av de bærende strukturer i boligblokkene i vårt sameie. Dette vil forutsette ganske store engangsutgifter for den enkelte sameier. Tilsvarende vil det oppstå ulemper for oss i byggeperioden.

Dette er noe som er likt for enhver boligmasse i betong. I borettslag og boligaksjeselskaper kan slike store engangsutlegg skje ved opplåning som inndeckes gjennom den løpende husleie/fellesutgifter. Denne mulighet vil være stengt for boligsameier som er organisert gjennom eierseksjonsloven som kun tillater en svært begrenset adgang til stiftelse av fellesgjeld.

I vårt sameie har styrene valgt å prioritere lave fellesutgifter slik at sameiet i liten grad har bygget opp egenkapital til å dekke store engangsutlegg. Jeg skal her ikke ta opp spørsmålet om dette har vært en klokke strategi, men realiteten om behovet for vedlikehold kan man ikke komme bort i fra. Det er dette spørsmålet som boligsameiet nå må forholde seg til.

Selvaagbygg som bygget vårt sameie, bygget gjennom 1970 og 80-tallet ut større boligfelt i deler av Ullernåsen. Disse var av samme type og i det vesentlige av samme kvalitet som

hos oss. Dette gjelder plataet i vårt område der det er flere boligsameier. I siste halvdel av 80-tallet bygget man på den såkalte Astrup-tomta (Hoffsjef Løvenskiolds vei). Den øverste del av åsen ble bygget på 1970-tallet (Vesteråsveien og Ullernkammen/Ostadalsveien). Samtlige har – så langt jeg vet - i de senere år gjennomført betongrehabilitering slik som nå er aktuell hos oss.

Det er lite tvilsomt at det å beslutte betongrehabilitering ligger innenfor de fullmakter som styret utøver på vegne av oss alle. Årsmøtet kan beslutte at styret skal vente med å iverksette en slik betongrehabilitering. En slik utsettelse vil medføre at den endelige regning for dette vil øke år for år.

Denne saken har nå blitt liggende i flere år uten at det er truffet beslutning om å påbegynne og iverksette utbedringene. Dette er – etter mitt skjønn – svært uheldig og innebærer som nevnt stadig stigende utgifter for den enkelte.

Forvitring av betong er et utpreget faglig spørsmål som de færreste kan ha noen kunnskaper om, og det vil derfor være nødvendig for styret å benytte seg av ekstern kompetanse og fagkunnskap. Dette har også skjedd. Det som gjenstår er at styret vurderer om det er nødvendig med ytterligere utredninger før det treffer de nødvendige beslutninger - herunder innhenter pristilbud - slik at arbeidet eventuelt nå kan påbegynnes. Inn i slikt beslutningsgrunnlag vil det også være naturlig å innhente erfaringer som andre boligsameier har gjort i tilsvarende spørsmål i vårt område.

På bakgrunn av beslutninger som er truffet på tidligere sameiermøter kan det ha oppstått en viss uklarhet om hvilke fullmakter som styret egentlig innehar. Dette er det nå nødvendig at sameiermøtet endelig avklarer. Det kan synes som om enkelte er av den oppfatning at det er sameiermøtet som må treffe endelig beslutning om dette spørsmål. Dette er rettslig sett en misforståelse. I tillegg vil det være en særdeles uheldig fremgangsmåte som innebærer at den enkelte sameier forventes å ha begrunnede omfatninger om kompliserte bygningstekniske spørsmål. Det er viktig at denne saken bringes ut av dødvannet. Årsmøtet bør utvetydig fastslå at styret nå har alle nødvendige fullmakter til å inngå avtaler for å bringe den saken til en endelig avslutning.

Det foreslås derfor at årsmøtet treffer slikt vedtak:

Styret kan nå beslutte om den videre fremdrift av saken om betongrehabilitering og å inngå avtaler om utbedring av sameiets utvendige fellesareal uten at dette forelegges årsmøtet på nytt.

Oslo, 20. mars 2021

Lasse Qvigstad

5 D Oppbygging og bruk av vedlikeholdsfond

Sendt inn av Terje Andersen

Jeg mener det var på årsmøtet i 2019. det ble vedtatt et benkeforslag om å øke månedlig innbetaling til dekning av felleskostnader med ca 5 % for å bygge opp et vedlikeholdsfond.

Jeg var ikke imot økning av felleskostnadene og saken kom opp sent på møtet, så jeg uttalte meg ikke i saken på møtet. Men så lenge sameiet har et betydelig banklån synes jeg det blir feil å bygge opp et vedlikeholdsfond. De økte innbetalingene bør i første omgang brukes til å påskynde nedbetalingen av banklånet. Nå vet jeg ikke hvordan dette vedtaket er ivarettatt av styret og hvor stort vedlikeholdsfondet er. Jeg kjenner heller ikke hvilken type lån sameiet har mht rentesats og åpning for ekstra nedbetalinger.



Forslag til vedtak:

Prinsipielt ønsker jeg at sameiet vedtar at nedbetaling av lån går foran oppbygging av vedlikeholdsfond.

TILSVAR TERJE ANDERSEN

Styret anser at sameiet trenger å bygge opp et vedlikeholdsfond for å imøtekomme fremtidig vedlikehold. Mange av anleggene i sameiet trenger etter hvert til større reparasjoner eller utbygging på grunn av elde eller at de er utdatert.

Det kan oppstå akutte sammenbrudd på våre installasjoner. Dette kan utløse høye kostnader som det ikke er tatt høyde for i budsjettet. Da vil denne reserven komme til nytte.

5 E Saker sendt inn av Anel Maric

Forslag 1)

Det er tungvint å måtte bruke nøkkel, og det bidrar i tillegg til betydelig økt slitasje på låssylindere. (Certec har bekreftet dette i epost til styret). Foreslår å bytte ut eksisterende brikkesystem ved alle felles dører / porter, slik at vi har mulighet til å erstatte mistede brikker/få kodet nye brikker. Installere brikkesystem på felles dører der dette ikke er installert fra før. Certec skal bytte låssylindere i UA 93 og de kunne sikkert ha laget et tilbud på oppgradering av eksisterende brikkesystem dersom styret hadde bedt om dette. Våre naboer og de fleste andre sameier av vår størrelse har i dag et brikkesystem da dette bidrar til å økt sikkerhet og besparelse av kostnader på sikt, ref.mail fra Certec. Styret ba meg innhente prisforslag, men tillot meg i praksis ikke å gjennomføre innhenting av prisforslag. Dette opplever jeg som motarbeidende og lite konstruktivt – derfor velger jeg å dele eposten som jeg har mottatt fra Certec. Jeg mener at det skal være opp til årsmøtet å bestemme hva slags låssystem vi skal ha.

Hei

Etter samtale med styret i sameiet er det ikke interesse for å hente inn pris på dette tidspunkt.

Vi bruker da ikke mer tid på dette før det er aktuelt fra styrets side.

Å gi tilbud på dette betinger en befaring, innhenting av priser og utarbeidelse av tilbud og er noe vi gjør kun om det er aktuelt å jobbe videre med.

Med Vennlig hilsen

Christopher Aagaard
Avdelingsleder
Avd: Asker & Bærum
Mobil +47 915 34 226
Telefon +47 66 77 81 00
christopher.aagaard@certego.no

Årsmøtet bes om å stemme over følgende vedtak:

Styret innhenter tilbud fra flere firma på bytte av eksisterende brikkesystem og installering av brikkesystem på felles dører der dette mangler i dag. Tilbudet presenteres på neste årsmøte til avstemning. Tilbudene legges ut på VIBBO i god tid før avstemning.

Forslag 2)

Mange bruker stokk, rullator og er dårlige til bens. Derfor er det svært tungvint å måtte bruke nøkkel, i tillegg til at våre felles dører er tunge. Det er også en stor utfordring å komme seg gjennom alle dører fra garasje til leilighet med f.eks 2 bæreposer, e.l. Jeg ser daglig at dette er en utfordring for mange. I UA 93 må man passere 4 felles dører i tillegg til egen dør. 3 av disse 4 må i dag låses opp med nøkkel eller brikke for de som fortsatt har gammel brikke. Det er ikke mulig å bestille nye brikker. Det er ikke alle som kvalifiserer til å få støtte fra NAV. Mange faller mellom to stoler. Mange sameier, inkludert våre naboer har automatiske døråpnere. Kostnadene bør være overkommelige for et sameie av vår størrelse.

Årsmøtet bes om å stemme over:

Installere automatiske/elektriske døråpnere på felles inngangs/garasje dører. Man leser av sin brikke og døren åpnes automatisk.

Forslag 3)

Vasking i UA93.

I UA93 deler 61 leiligheter inngangsdør og fellesarealer. Vaskingen er ikke god nok. Her må man øke frekvensen. Det gir ikke mening å vaske en oppgang med 61 leiligheter like ofte/sjelden som en oppgang med kun 8 leiligheter. Styret argumenterer med at det er heis i UA 93, ergo mindre skitne gulv – dette oppfattes som et svært usaklig. Det er 15 leiligheter i hver etasje, ergo vesentlig mer tramping selv om man benytter seg av heisen.

Årsmøtet bes stemme over følgende vedtak:

3-doble vaske frekvensen i UA93.

Forslag 4)

Vaskingen som blir gjort i våre fellesarealer er ikke god nok.

Årsmøtet bes stemme over følgende vedtak:

Vaskejobben legges ut på anbud før evt. forlengelse av dagens avtale. Det stilles tydeligere krav til vasking. Kontrolleres av styret med jevne mellomrom.

Forslag 5)

Forretningsfører jobben legges ut på anbud.

- Dagens forretningsfører er dyr, og har gjort mange repeterende feil over tid. Det er mye rot og uklarhet i regnskapene. Sameiet har ingenting å tape på at styret innhenter tilbud fra flere forretningsførere og legger frem disse for årsmøtet. Styret mener at årsmøtet ikke har noe med hvilken forretningsfører styret velger – jeg svært uenig i denne påstanden.

Årsmøtet bes stemme over følgende vedtak:

Forretningsfører jobben legges ut på anbud snarest mulig. Det innhentes tilbud av 5 ledende aktører på markedet i Oslo området. Tilbudene presenteres for årsmøtet og årsmøtet stemmer over hvilken forretningsfører sameiet skal bruke. Tilbudene legges ut på VIBBO i god tid før avstemning.

Forslag 6)

Legge ut Internett / TV leverandør på anbud.

I år 2021 bør et sameie av vår størrelse vise muskler og kreve innlagt fiber. Telia, som er vår leverandør har oppgradert til fiber i mange sameier, og i anbudskonkurranse med andre tilbydere så er prisene blitt presset ned ytterligere. Dvs. bedre løsning til lavere pris. Vi må følge med i tiden. Kabel er en utdatert løsning. Det kan godt hende at vi fortsatt skal ha Telia, men da bør vi kreve oppgradering til fiber for å sikre bedre stabilitet.

Hjemmekontor er kommet for å bli og da må vi ha en mer stabil løsning enn dagens. Fiber er en vesentlig mer stabil løsning og kostnadene for å installere fiber har gått vesentlig ned de siste årene. Styret har opplyst meg om at vi har en bindende avtale med Telia, og dette synes jeg er uheldig. Har årsmøtet gitt styret myndighet til å binde for 3år? Hvor vanlig er dette i dagens marked? Er sameiet tjent med at styret inngår bindende avtaler med TV/Internett leverandører? Jeg har ikke alle svarene og derfor tar jeg opp dette i årsmøtet.

Årsmøtet bes stemme over følgende vedtak:

Internett / TV leverandør legges ut på anbud. Det stilles krav til oppgradering fra kabel til fiber hvor alle husstander får en hastighet på 100/100mbps, uten å øke kostnader fra dagens kostnadsnivå. Hver enkelt sameier gis mulighet til å oppgradere hastighet/velge større pakke. Styret sørger for å fremforhandle godt rabatterte priser ved oppgradering.

Det innhentes tilbud fra 3 til 5 markedsledende leverandører. Tilbudene presenteres for årsmøtet til avstemning og legges ut på VIBBO i forkant. Årsmøtet kan i neste omgang ta stilling til 3-års binding dersom dette gir oss en særdeles god avtale.

Forslag 7)

Våre terrasser og bygg er svært skitne. Ingen har utført befaring på alle balkonger/terrasser. Uten grundig befaring er det umulig å si noe om i hvilken forfatning våre balkonger/terrasser er. Styret har en etablert praksis hvor de rehabiliterer de terrassene/balkongene som behøver rehabilitering. Det smarteste hadde vært å ta en skikkelig vask og gjøre konkrete undersøkelser for å avdekke skader. Det er flere lekkasjer i våre garasjer og betongbiter faller av daglig. Hadde det ikke vært smart å begynne med garasjene. De fleste sameier begynner med garasjene. Våre naboer har også startet med garasjene og jobbet seg videre oppover. Jeg har mottatt epost som forteller at Apeland har undersøkt våre garasjer, men jeg har aldri sett denne rapporten.

Forslag til avstemning:

Terrasser/balkonger/bygg vaskes grundig, og undersøkes for eventuelle skader. Eksisterende praksis videreføres, dvs.at nødvendige skader utbedres slik at det ikke er fare for liv og helse. Eksisterende rapport legges ut på VIBBO.

Forslag 8)

Reklamasjon kulverter er en pågående sak. Denne saken er svært komplisert. Den er så komplisert at styret har engasjert advokat, og likevel tar det svært lang tid. Er det smart å innhente tilbud på rehabilitering av garasjer før vi er ferdige med kulvertsaken? Min

påstand er at det ikke er smart. Hvorfor? Fordi følgeskader må analyseres og utbedres. Vi kan ikke risikere å måtte betale for unødvendig rehabilitering, dvs. at vi betaler for følgeskader som er oppstått pga dårlig utført arbeid. Kan det tenkes at Selvaag har et ansvar her? Jeg vet ikke, men alt bør undersøkes – det er derfor styret har hyret advokat.

Årsmøtet bes stemme over følgende vedtak:

Innhenting av tilbud ifm rehabilitering av garasjer, fasader, terrasser o.l. utsettes til kulvertsaken er ferdig utbedret inkl. eventuelle følgeskader.

Forslag 9)

Rehabilitering av garasjer og tilrettelegging for elbil lading.

Rehabilitering av garasjer og opplegg for elbil lading bør gjøres samtidig/koordinert.

Dette av praktiske og kosmetiske årsaker. Det bør utlyses separate anbud og tilbuds runder, men firmaene som får de forskjellige jobbene bør koordinere arbeidet underveis. Styret har brukt penger på en elbil løsning som ikke er vedtatt av årsmøtet. Ut fra hva jeg kan lese så har dette kostet oss **1,2 mill.** Dersom jeg tar feil så ber jeg styret om å legge frem spesifiserte faktura. Jeg har kommet frem til dette tallet ved å lese regnskapene og ved å konferere med tidligere styreleder før flere år siden. Vi må evne å tenke langsiktig før vi lander en endelig løsning for elbil lading. Vil det om 10år være nok med 16A kurser, mest sannsynlig ikke. Dette er ikke min påstand, men det er hva fagfolk mener i dag. Vi må derfor være smarte og tenkte langsiktig besparelse og trivsel.

Årsmøte bes stemme over følgende vedtak:

Rehabilitering av garasjer og tilrettelegging for elbil lading gjøres parallelt. Firmaer som får tildelt jobbene koordinerer arbeidene på en hensiktsmessig måte for best mulig resultat. Styret undersøker muligheter og legger frem konkrete forslag for elbil lading som er fremtidsrettede. Dette innebærer oppgradering av komplett elanlegg slik at vi er godt skodd for fremtiden og slipper å diskutere ny løsning om 5-10 år.

Forslag 10)

Mistillitsforslag mot styrets leder, Ajer.

Jeg kunne ha skrevet bok og kommet med svært mange eksempler på Ajers usaklighet, men det hadde krevd masse spalteplass. Derfor oppfordrer jeg dere til å kontakte meg for nærmere utdypning, og til å lese hennes svar på spørsmål som er stilt ifm gjennomføringen av det digitale årsmøtet. Ajer fungerte da i praksis som styreleder. Under følger noen kommentarer, stort sett i stikkordsform grunnet overfor nevnte årsak.

- Ivaretar ikke sameiets interesser på en økonomisk fornuftig og forsvarlig måte. Nye prosjekter blir satt i gang uten at man har fullført eksisterende.
- Feilinformerer. Hvor lenge har styret visst at våre garasjer er i dårlig forfatning – eksisterer det ikke allerede en rapport? Apeland er observert i våre garasjer før flere år siden.
- Har videreført den samme ukulturen som vi hadde under det forrige styret. Dvs. at vi får kun noen stikkord om hva styret jobber med.
- Sameierne har liten mulighet til å involvere seg og komme med konkrete forslag. Dette skyldes mangel på transparens/informasjon.



Viktig informasjon gjøres ofte kjent kort tid før årsmøtet. Her vises det til forrige årsmøte (hvor Ajer i praksis fungerte som styreleder) og til dette årsmøtet. Dette er en praksis som dessverre er arvet fra det forrige styret.

- Det brukes mer spalteplass på dikt enn relevant informasjon. Kom gjerne med dikt, men informer oss mer konkret om hva det er styret faktisk jobber med. Stikkordsform er ikke god informasjon.

Eks på stikkordsinformasjon;

«Styret jobber med skader som er påført fra sprengningsarbeid. Styret jobber med klage til Selvaag.» Dette er setninger som har gått igjen i flere år, og forteller meg ingenting om hva styret konkret foretar seg/har foretatt seg.

Eks på stikkordsinformasjon:

«Vi jobber med å brannsikre garasjene.» Jeg har flere ganger etterspurt mer konkret info som; er det slik at våre garasjer ikke er brannsikre i dag? Hva innebærer det å brannsikre garasjene. Jeg har spurt både på epost og Vibbo. Aldri fått svar. Rett etter at jeg har sendt inn mistillitsforslag (første utkast) så kommer det mer info på VIBBO – tilfeldig?

Eksempel på manglende transparens:

Styret etterspurte rådgivere. Jeg har ved flere anledninger etterspurt hvem disse er, hva de skal brukes til, hvor mange har meldt seg, etc. Ingen svar å få. Hvorfor skal det ikke være åpenhet rundt dette? I tillegg vet jeg at styret har takket nei til hjelp fra kompetente mennesker.

Eksempelene er mange og svært konkrete.

Jeg og flere andre engasjerte sameiere opplever Ajer som arrogant og manipulerende. Dette vises godt i måten hun besvarer spørsmål- særlig de kritiske. Gode eksempler finnes på VIBBO ifm gjennomføring av det digitale årsmøtet. Gode eksempler finnes også på vibbo, dvs manglende svar på saklige spørsmål. (mulig det plutselig kommer svar etter at jeg sender dette, slik det gjorde forrige gang)

Videre eksempler i stikkordsform:

- Sløsing med sameiets midler (eks. manglende anbudsrunder og manglende transparens, inngår bindende avtaler som ikke er forankret i årsmøtet)

-Evner ikke å si unnskyld/legge seg flat når man peker på åpenbare feil. Det er menneskelig å feile, men en styreleder må ha selvinnsikt og ikke begå de samme feilene som sin forgjenger. (det er mange eksempler på dette, og flere av disse kan lett spores digitalt)

Konkret eksempel: Viser til et vedtak fra 2016 angående lading av elbil. Vedtaket er ikke fattet slik Ajer påstår. (jeg har epost fra Ajer) Vedtaket er lett å lese og burde ikke kunne føre til misforståelser.

-Vi bør ha en styreleder med en annen type kompetanse/egnethet.

-Vi bør ha en styreleder som er opptatt av å fremme mangfold, som lytter og gir rom for at de som ikke er enige med styret skal få mulighet til å komme til ordet på årsmøter, uten å bli avbrutt.

Alle som var til stede på det ekstra ordinære årsmøtet kan bekrefte at langt fra alle fikk like mye taletid.

Det er gode, saklige diskusjoner som fører til utvikling, og det er ofte da de beste beslutninger blir tatt.

-Nåværende styreleder må evne og tørre å stille det forrige styret ansvarlig for feil som er begått.

-En styreleder bør stille seg bak forslag som bidrar til transparens og åpenhet.



-Wickstrøm hadde mange forslag som b.l.a skulle bidra til økt transparens og flere og anbudsrunder for å spare kostnader. Styret stilte seg ikke bak noen av disse gode forslagene. Dette er ikke til sameiets beste.

-Vi har en etablert kultur/ukultur i dette sameiet hvor de fleste stiller seg bak styrets innstilling uten å egentlig sette seg godt inn i hva dette innebærer. De fleste av oss evner faktisk ikke å lese seg til hva konkret sameiet bruker penger på. Notene i regnskapene er svært generelle og ofte ulogiske. Dette er blitt tatt opp på flere årsmøter, og av flere. Ingen vesentlige endringer. Det er takket være årvåkne sameiere at feil er blitt avdekket. Det er takket være strålende engasjement fra flere sameiere, og etter en runde i Forlikrådet at styret valgte å reklamere for dårlig utført jobb i forbindelse med rehabilitering av kulverter. Denne jobben er aldri blitt lagt ut på anbud.

Med sine handlinger hittil forsvarete dagens styre alle feil som er blitt begått av det forrige styret. Dagens styret lytter kun til likesinnede. Dagens styre er ikke kritiske nok og evner ikke til å sette seg inn i diverse rapporter, eks. Apeland. Vi må alltid ha i bakhodet at innleide konsulenter er ute etter å tjene penger, og kommer svært ofte med generelle anbefalinger, uten gode nok forundersøkelser. Ref. anbefaling om betongrehabilitering. Det er ikke utført tilstrekkelige undersøkelser, men likevel har styret brukt en formue på Apeland, som stort sett har henvist til gamle rapporter. Styreleder har et overordnet ansvar for styrets arbeid.

Kun få dager etter at jeg har sendt inn mine forslag til styret (første utkast) kommer det oppdateringer på VIBBO. Tilfeldig? Dere får tenke selv.

I tillegg forteller styret at de vil innhente juridisk bistand for å hindre at mine forslag blir presentert til avstemning på årsmøtet. Det er uheldig for demokratiet i et sameie. Hvis det jeg skriver er løgn så må heller styret bevise dette, i stedet for å forhindre at fakta kommer frem i lyset. Jeg har ingenting personlig imot Ajer, jeg synes bare at hun ikke egner seg som styreleder – det er min mening, basert på fakta.

Hvis det har tatt styret ett år å komme så kort i arbeidet med å sikre garasjene mot brann så er det en stor grunn til bekymring. Det faktum at styret kommer med uttalelser på VIBBO bare dager etter å ha mottatt forslag om mistillit sier alt om hvor kynisk dette styret er.

Styret ønsker rådgivere, men vil ikke danne en faggruppe, slik andre sameier gjør. Det forteller meg at styret ikke vil ha åpenhet og diskusjoner. Styret ønsker å innhente støtte fra likesinnede, og gjemme seg bak at de har konferert med fagfolk i sameiet.

Ajer ble aldri valgt. Vi har fått bekreftet at Ajer hadde blitt styreleder selv ikke uten en eneste stemme. Det var ikke mulig å stemme imot og det var ikke mulig å komme med benkeforslag.

Årsmøtet bes stemme over følgende vedtak:

Mistillitsforslaget tas til følge. Styreleder Ajer går av. Nestleder eller resten av styret fordeler hennes oppgaver seg imellom inntil ny styreleder er på plass.

**Forslag 11)**

Ajer ble valgt elektronisk og det er ingenting i veien for at ny styreleder også kan velges elektronisk. Dette er både praktisk og økonomisk besparende.

Årsmøtet bes stemme over følgende vedtak:

Ny styreleder velges elektronisk, snarest mulig. Forslag sendes inn til valgkomiteen som innstiller. Det åpnes for benkeforslag mens valget pågår.

TILSVAR TIL ANEL MARIC**Forslag 1:**

Der er kun UA 93 som har hatt et brikkesystem til fellesdør. Ingen av de andre oppgangene har det. Det er 18 inngangsdører fra gangveiene og like mange fra garasjene. Vi har nå det samme låssystemet i hele sameiet.

Forslag 2:

De som er bevegelseshemmet, kan søke NAV om automatisk dørlås, eventuelt med fjernkontroll i tillegg. Vi har flere brukere av dette systemet i dag. Følgelig er det ingen grunn til at sameiet skal bekoste dette.

Forslag 3:

Ingen av terrasseblokkene har heis. Der er det også større leiligheter med 1-4 beboere. Disse blokkene har 3-5 etasjer, 6-10 leiligheter i hver oppgang. Alle beboerne må gå enten fra garasjen eller fra inngangsdøren ved gangveien og opp alle trappene til sin leilighet. I blokk 9 kan beboere ta heis fra garasjen eller fra foajeen og på den måten unngå trapper. Det er kun 7-8 leiligheter på hver fløyside i hver etasje, altså ikke noe mer tråkk enn i en terrasseblokk. Det er kun i foajeen det blir ekstra mye trafikk.

Forslag 4

Det ble ikke tegnet ny avtale, men den gamle ble presisert og tydeliggjort ved oppslag over oppgavene i alle oppganger

Forslag 5:

Forretningsfører ansettes av styret § 61 i Lov om eierseksjoner samt § 14 i vedtekter av 29.10.2020. For øvrig ble dette diskutert i det ekstraordinære møtet i oktober.

Forslag 6:

Ny avtale med Get (nå Telia) ble tegnet i september 2019 med bindingstid på 3 år, september 2022.

Styret hadde vært i kontakt med flere selskaper før vi valgte å fortsette med Get.

Forslag 7:

Terrassen må ikke spyles. Det er åpning nederst langs hele ytterveggene. Dette er en flomsikring for å forhindre overvann i å trenge inn i leilighetene.

Det kan bli for mye vann på terrassegulvene når for eksempel

- blomstertrauet går tett
- plastrørene under tauet er fjernet eller montert feil
- avløpsrennen går tett
- vannkranene blir stående åpne
- vanningsanlegg ikke slås av i tide



Alt dette har skjedd. Så følg med på hvor vannet på terrassen tar veien, slik at du ikke plager naboen under. Terrassegulvet bør støvsuges og/ eller vaskes som et vanlig gulv.

Forslag 8:

Styret arbeider med planer for rehabilitering av garasjeanleggene, men avventer befarings osv. til kulvertarbeidene er så ferdige at de ikke påvirker innvendige arbeider.

Forslag 9

Tilrettelegging for el-bil lading vil være en naturlig del av garasjerehabiliteringen, og styret vil arbeide med dette parallelt.

Forslag 10

Kommentar fra styremedlemmene.

Vi ønsker Ajer som styreleder. Hun er kompetent og har relativ erfaring. Ajer er nøyaktig, initiativrik og ansvarsbevisst med stor arbeidskapasitet. Hun er lett å samarbeide med og viser stort engasjement for å ivareta et godt miljø i sameiet vårt.

Forslag 11

Valg på personer bør i størst mulig grad gjennomføres i fysiske møter slik at kandidatene kan presentere seg for årsmøtet.

5 F**SAKER SOM JEG ØNSKER BEHANDLET PÅ ÅRSMØTET 29. APRIL 2021, jf. eierseksjonsloven § 43, siste ledd:**

Sendt inn av Bjørn Wichstrøm.

1

Redegjørelse fra styret om behandlingen av sameiets krav mot Selvaag for mangelfull fuktsikring av kulvertene.

Det er nå mer enn to år siden lekkasjer ble konstatert. Senere er fastslått at det ble brukt uegnet membran og at arbeidet ikke ble fagmessig utført. En fullstendig redegjørelse om saken har vært etterlyst fra flere sameiere. I januar 2020 inngikk sameier Rolf Haug og daværende styreleder Hans Burkeland et forlik som gav Haug rett til innsyn i all relevant dokumentasjon om kulvertsaken, også det som skjer etter at forliket ble inngått. Jeg går ut fra at Burkeland hadde styrets samtykke. Det nåværende styre bør derfor føle seg forpliktet av forliket. Men Haug opplever at han ikke får tilgang til all korrespondanse om saken.

Jeg ser forliket som en erkjennelse av at alle sameierne har krav på utførlig informasjon om et prosjekt som har kostet ca. 3,7 mill. kr., hvor arbeidet ble mangelfullt utført og med feil membran. Jeg viser til omtalen på side 2 i "bekymringsmeldingen" jeg sendte ut i november i fjor.

2

Redegjørelse fra styret om rehabilitering av garasjene.

Hvilke skader og slitasje er påvist, jf. § 8, 6. ledd i vedtektene, og hva er det som planlegges utført? Omfatter planene også lekkasjene i kulvertene?

3

Redegjørelse om styrets syn på fordelingen av ansvaret mellom seksjonseier og sameiet når det gjelder vedlikehold av terrasser/balkonger.

I brev 16. februar til styret skrev jeg at betongreparasjoner må bekostes av seksjonseier dersom skadene skyldes mangelfullt vedlikehold fra seksjonseierens side. 15. mars svarer styret: "Vi har diskutert ditt skriv i styret og vil komme tilbake med et svar " så snart vi har fakta i saken".

Fakta i denne sammenheng er bestemmelsene i loven og vedtektene samt hvordan reglene har vært praktisert i vårt sameie.

Lovens bestemmelser er helt klare. Etter § 32 skal seksjonseieren vedlikeholde bruksenheten. Bruksenheten er det areal som seksjonseieren "har enerett til å bruke til bolig eller annet formål", jf. § 4. "En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer." I § 32 er spesielt nevnt at seksjonseieren skal rense sluk på balkong. Men bestemmelsen kan ikke forstås slik at vedlikeholdsplikten er begrenset til dette. Derimot kan den generelle vedlikeholdsplikten begrenses i vedtekt, jf. § 32, nest siste ledd.

I våre vedtekter er vedlikeholdsplikten fastlagt i § 4. Her gjentas lovens hovedregel: " Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne." Det er nevnt at plikten omfatter " levegg, gjerder, boder, platting og lignende som er montert/bygget på fellesareal" § 4, siste ledd lyder slik: "Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar." Jeg oppfatter ikke dette som en begrensning i seksjonseierens ansvar. Bestemmelsen fastslår bare at sameiet har ansvar for alt vedlikehold som ikke påligger seksjonseierne.

Når det gjelder praktiseringen, har det så langt min oversikt rekker, vært en noe vakkende praksis. For noen år siden fikk vi utlevert et spann med beis til bruk på treverk som man kan behandle stående på terrassen. Av "Oversikt over større vedlikeholdsarbeider gjennomført i tiden 1991/92 - 1997" fremgår at det i 1995/96 ble utført malerarbeid som "egeninnsats på terrassevegger/- vinduer m. lister".

I 1994 fikk sameierne et rundskriv fra Ødegård og Lund AS, som etter oppfordring fra styret ga råd om "vedlikehold og beskyttelse av utvendig betong på balkonger og terrasser". Om gulv skrives det: "Gulv kan med fordel tettes med beleg, fliser eller maling. Alle beboere oppfordres til å utføre dette i egen regi. Aktuelle belegstyper er polyuretan og epoxy, og det er en fordel om det benyttes et system som har en primer som første strøk." Om andre betongflater (vegg, tak og blomsterkasser) nevnes at disse er malt med spesialmaling og ikke må overmales med annen type maling. Ved eventuelle skader på malingen i forbindelse med innfesting av kroker og lignende "bør disse utbedres med maling som kan fås av vaktmester "

Jeg ser det slik at skader som skyldes bygningstekniske feil eller svakheter , for eksempel rustsprengning som følge av for liten betongoverdekning over armeringsjern, må repareres for sameiets regning. Det samme gjelder forebyggende tiltak som er nødvendige for å hindre slike skader. Er det fuger mellom bygningselementer som ikke var forskriftsmessig tettet da bygget var nytt, bør reparasjon skje for sameiets regning.

På mine balkonger oppdaget jeg i fjor frostsprengninger på betongen i blomsterkassene. På langsiden, ca. 20 cm. fra hjørnene kommer det opp armeringsjern (et rør) som har svært liten overdekning av betong. Jeg meislet vekk løs betong, behandlet jernet med "rustdreper" og la mørtel over, men har ikke malt. Slike skader er det sannsynligvis flere steder. De bør registreres og repareres snarest mulig, jf. § 8, 6. ledd i vedtektene.

Vanlig vedlikehold med beising av treverk er etter gjeldende regler seksjonseierens ansvar. Men farven på det som sees utenfra, må bestemmes av sameiet. Seksjonseieren har også ansvar for at belegget på betonggulvet holdes vedlike slik at vann- og frostskafer på betongen unngås. Hvis det ikke er slikt belegg, må eventuell avflassing av malingen meldes fra til styret, jf. § 4, 3. ledd i vedtektene.

Det er viktig at ansvarsforholdene klarlegges og gjøres kjent for alle. En presisering i vedtektene bør overveies.

4

Redegjørelse om styrets undersøkelser og vurdering av mulig skifte av forretningsfører.

5

Redegjørelse fra styret om bruken av vibbo.no

Vil styret regelmessig bruke dette nettstedet til å informere sameierne ? Vil man fortsette å bruke Ullernparken Tidende til samme formål ? Vet styret hvor mange sameiere som regelmessig logger seg inn for å bli informert eller selv skrive innlegg ? I hvilken utstrekning vil styret kommentere slike innlegg ? Hvem administrerer vibbo. no ?

6

Endringer i vedtektene. Jeg foreslår følgende:

- a) I § 2, annet ledd tilføyes ordet "av" mellom "eier" og "flere".
- b) § 2, fjerde ledd utgår. Bestemmelser om hva som kan stå i vedtektene hører hjemme i loven, ikke i vedtektene.
- c) I § 3, tredje ledd styrkes ordene "iht. sameiebrøken" og to bindestreker. Når samlet utgift skal fordeles likt på et mindre antall enn 218, må hver enkelt betale mer enn 1/218 som er sameiebrøken.
- d) I § 5 utgår siste setning. Den hører ikke hjemme i vedtektene.

TILSVAR BJØRN WICHSTRØM

1. Styret har sendt reklamasjonsbrev til Selvaag. Da vi ikke fikk respons som forventet, søkte vi juridisk hjelp og engasjerte adv Harald Sjaastad i advokatfirmaet Rime Co.
Korrespondansen mellom sameiet, advokat Sjaastad og Selvaag er lagt ut på Vibbo.
Rolf Haug's krav på innsyn i saken er ivarettatt ved at han mottar alle skriv mellom partene fortløpende.
2. Saken er kommentert i styrets fremlegg under punkt 5 i innkallingen til årsmøtet.



3. Styret er av den klare oppfatning at alle terrasser er fellesareal og sådan hører inn under sameiets vedlikeholdsplikt.
4. Styret har arbeidet med denne saken over lengre tid og har konkludert med skifte av forretningsfører fra om med 1.1.2022.
5. Styret legger frem saker til generell informasjon på Vibbo, men anser ikke at det er formålstjenlig å svare på henvendelser her. Vi mener at henvendelser til styret må sendes direkte til styrets e-post ullernparken@styrerrommet.no

Det er rundt 100 seksjonseiere som benytter seg av Vibbo for å få informasjon.

6. Vedtektsendringer
 - a) Trykkfeilene rettes i §1 og av settes inn.
 - b) Styret foreslår at bestemmelsen i §2 beholdes
 - c) Denne teksten har stått i vedtektene i mer enn 30 år og har ikke ført til misforståelser. Styret anser derfor at teksten kan beholdes som den er.
 - d) Styret ser ingen grunn til å fjerne denne teksten som kun er en informasjon.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Valgkomiteen er en uavhengig komite valgt av årsmøtet. Den har ingenting med styrets arbeid å gjøre.

Vårt mandat er kun å finne kandidater til styret, og å innstille disse. Vi har i år intervjuet 8 kandidater, en har meldt flytting.

Vi innstiller følgende:

Styremedlem 2 år: Per Lohne, Ullern alle 89

Sivilingeniør innen stål, har ledet store prosjekter i inn og utland. Jobbet for Det Norske Veritas.

Er vara i det nåværende styret.

Styremedlem 2 år: Hassan Azoyagh, Ullern alle 131

Elektrotekniker på Radiumhospitalet, deltar på byggeprosjektet, ansvar for internkontroll og HMS.

*

Varamedlem 2 år: Heidi Bache-Wiig, Ullern alle

119

Jurist, daglig leder i advokatfirma, har hatt flere styreverv både som leder og medlem.

Varamedlem 1 år: Pia Falck-Ytter, Ullern alle 129

Pedagog, tillitsvalgt, varamedlem i nåværende styre, opptatt av kommunikasjon og åpenhet.

*

Valgkomite 2 år: Julie Stensrud, Ullern alle

93

Servicekonsulent – drift av systemer, HMS oppfølging, opptatt av gode løsninger og problemløsning.

Valgkomite 1 år: Anita Heiberg, Ullern alle 123

11 år i arkitektbransjen, jobbet med oppbygging av rutiner, kan økonomi, hatt flere verv som styreleder og styremedlem.

Øvrige:

Finn Thoresen, Ullern alle 111

Sivilingeniør kjemi, prosjektering, forretningsutvikler og eiendomsdrift.

Valgkomiteen Ullernparken boligsameie 1222

Christopher Husjord, Turid Faye- Pedersen, Gro A. Holth.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polise nr. 6599687/6343390. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skader i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 83 98 eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden, blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Kabel-TV

GET (nå Telia) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Styret inngikk ny samarbeidsavtale med GET fra 1. september 2019 med bindingstid på 3 år.

Den nye avtalen medfører en videreføring av TV pakken Start50 som gjør at seksjonseierne har stor fleksibilitet med hensyn til valg av kanaler. Ved behov for flere kanaler kan dette bestilles på get.no.

Vi har også avtalt høyere hastighet til bredbånd til samtlige seksjonseiere/ beboere (30/10) noe som gjør at om lag 80 % av seksjonseierne/ beboerne ikke har behov for oppgradert hastighet.

I tillegg gir den nye avtalen lavere kostnad for oppgradering av hastigheten.

For mer informasjon om tilbudet henvises til get.no på innlogget side.

Atale om leveranse av elektrisk kraft

Vi har avtale med Hafslund om kraftlevering, som ble inngått 17. september 2019.