



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 474 234  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Ans Barlas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

### 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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 510 225	5 353 111
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 510 225</b>	<b>5 353 111</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		222 495	176 855
Annen driftskostnad		5 472 385	4 350 723
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 694 880</b>	<b>4 527 578</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-184 655</b>	<b>825 533</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		56 223	81 197
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 223</b>	<b>81 197</b>
Annen finanskostnad		111 506	147 121
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>111 506</b>	<b>147 121</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-55 283</b>	<b>-65 924</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-239 938</b>	<b>759 609</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-239 938</b>	<b>759 609</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-239 938</b>	<b>759 609</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-239 938</b>	<b>759 609</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-239 938	759 609
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-239 938</b>	<b>759 609</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			470 695
Sum finansielle anleggsmidler		0	470 695
Sum anleggsmidler		0	470 695
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		42 780	
Andre fordringer		33 086	82 720
Sum fordringer		75 866	82 720
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		838 503	1 357 623
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		838 503	1 357 623
Sum omløpsmidler		914 369	1 440 343
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>914 369</b>	<b>1 911 038</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 079 905	1 839 967
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 079 905</b>	<b>-1 839 967</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 079 905</b>	<b>-1 839 967</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 654 641	3 273 395
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 654 641</b>	<b>3 273 395</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 654 641</b>	<b>3 273 395</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		501	789
Leverandørgjeld		273 182	423 732
Annen kortsiktig gjeld		65 949	53 089
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>339 632</b>	<b>477 610</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 994 273</b>	<b>3 751 005</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>914 369</b>	<b>1 911 038</b>



## Årsmøte 2021

Ullevålsletta Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 14. april - 21. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Ullevålsletta Boligsameie. Avstemningen åpner 14. april kl. 09:00 og lukker 21. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7746>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av Vedtekter § 5 område langs husvegg
6. Endring § 5 Opparbeidelse av areale utenfor balkong
7. Tillegg til ordensreglement om private eiendeler på fellesområder
8. Tillegg til ordensreglement om grilling på fellesområder
9. Vedlikehold av lekeplassen (på fellesarealet mellom nr 68 og 76)
10. Utforme tydeligere regler for lagring av privat materiell på fellesarealer i kjeller og på loft
11. Lufting av hund på felles gressplen/hage
12. Tydeligere retningslinjer for kommunikasjonskanaler i sameiet
13. Økt belysning på uteområder rundt parkeringsplasser og avfallscontainere
14. Plante flere barnåltrær mot ring 3
15. Maling av kjeller og nedgang til kjeller
16. Videreformidle klager sendt av en leietaker til eier
17. Endring av ordensreglement
18. Ordensreglement fellesarealer
19. Ordensreglement parkeringsplasser
20. Ordensreglement Søppel
21. Ordensreglement Støy
22. Ordensreglement dyrehold
23. Ordensreglement paragraferferanse
24. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ullevålsletta Boligsameie**

Sigmund Rimstad



Tor-Erik Askildsen

Stian Jevnlid Hoff

Randi Elizabeth Hognestad

Roy Råken



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Anne Mette Backer er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets negative driftsresultat til negativ egenkapital i balansen.

### **Styrets innstilling**

Se beskrivelsen.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres som negativ egenkapital i balansen.

### **Vedlegg**

1.7746 - årsrapport Vibbo.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sigmund Rimstad	Nils Bays Vei 54
Styremedlem	Tor-Erik Askildsen	Nils Bays Vei 86
Styremedlem	Stian Jevnlid Hoff	Nils Bays Vei 56
Styremedlem	Randi Elizabeth Hognestad	Nils Bays Vei 82
Styremedlem	Roy Råken	Nils Bays Vei 72
Varamedlem	Veronica Broholm	Nils Bays Vei 82
Varamedlem	Tuva Mcallister Buraas	Nils Bays Vei 62
Varamedlem	Hilde Grete Øien Nilsen	Nils Bays Vei 60

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Ullevålsletta Boligsameie

Sameiet består av 132 seksjoner.

Ullevålsletta Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986474234, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Nils Bays Vei 52-86

Gårds- og bruksnummer :  
50 261

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd 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.

Ullevålsletta Boligsameie har ingen ansatte.

### 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 BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har hatt møte den første mandag hver måned unntatt fellesferien, på Skype fra og med april. Referater finnes på hjemmesidene. Det har vært salg av vaskekort samme dag pluss i ferien.

Styret har informert via Vibbo, ullevalsletta.no og oppslag i oppgangene. Viktige saker er sendt på epost, svært viktige på sms til de som har samtykket til dette i Vibbo. Mappe med papirkopi er lagt ut i vaskeriet.

De fleste parkeringsplassene har vært utleid. El-bil løsningen gjennom Ladeklar ble ferdigstilt. Det er ledige el-bil plasser, og ledige vanlige plasser.

Styret arrangerte dugnad i uke 20, ikke samlet på grunn av corona. Containerne ble fylt opp med avfall, hageavfall og spesialavfall. el-avfall som ble lagt i vanlige containere medførte bot for sameiet. Eiere og leieboere gjorde en flott innsats.

Brann- og redningsetaten hadde tilsyn i januar, og påla sameiet diverse utbedringer. Rehabilitering ble utført av entreprenør Solbakken for samtlige oppganger. For 2021 gjenstår utbedring av fire piper. Kostnadene for rehabiliteringen førte til underskudd i 2020.

Drenering ble utført rundt nr.60 av Storsveen maskin. Jord og gressfrø ble lagt til under dugnaden.

Styret har behandlet flere saker om vannskader av forskjellige slag. Service på fjernvarmesentralen vår ble utført av Rørleggersentralen og feil utbedret. Det er inngått rammeavtale med Rørleggerhuset, som deretter har utbedret flere skader i fellesområdene. Arbeidet med ekstra vannsløyfer i blokkene med kortvegg mot Ring 3 ble slutført av Rørlegger Pluss. Ustabil varmtvann i enkelte oppganger har blitt utbedret ved at enkelte eiere har byttet blandebatteri. Andre løsninger viste seg å bli for komplisert og dyrt.

Styret har besørget utskifting av låser i ti oppganger, og postkasser i to. Arbeidet utføres av R. Bergersen.

Takrennene for alle blokker ble spylt av Andin for Bygårdsservice.

Get gikk over til Telia, og utbedret ledninger og kontakter.

Styret har behandlet diverse andre saker. I 2020 mottok og sendte styremedlemmene hver omtrent 2.200 eposter. I tillegg kommer telefoner og sms. Svartiden er kort.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Innkrevde felleskostnader var på kr 5 270 760. Dette er kr 464 240 lavere enn budsjettert, og skyldes regnskapsmessig føring av lånet som var omfattet av administrasjonsavtalen. Dette lånet er nå innfridd, og inntektene i 2021 vil sammenfalle med budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter for parkeringsplassene.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 694 880.

Dette er kr 246 280 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det har gått mer til drift og vedlikehold enn budsjettert som følge av rehabilitering av pipene. Det har imidlertid gått mindre til energi enn forventet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 239 938 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 574 737.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av pipene.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Det er budsjettert med kr 380 000 i forsikringspremie. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullevålsletta Boligsameie.

### Lån

Ullevålsletta Boligsameie har lån i OBOS.

Det er et annuitetslån med flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 1. januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ullevålsetta Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ullevålsetta Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har 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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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



## **BDO**

regnskapsdrikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 986 474 234, KUNDENR. 7746

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 270 760	5 055 600	5 735 000	5 469 000
Andre inntekter	3	239 465	297 511	150 000	190 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 510 225</b>	<b>5 353 111</b>	<b>5 885 000</b>	<b>5 659 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-27 495	-21 855	-27 500	-28 200
Styrehonorar	5	-195 000	-155 000	-195 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-12 626	-13 271	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-199 693	-194 065	-199 500	-204 000
Konsulenthonorar	7	-8 954	-12 865	-15 000	-15 000
Kontingenter		0	-1 550	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 987 134	-369 306	-1 062 500	-2 610 000
Forsikringer		-306 529	-338 617	-360 000	-380 000
Festeavgift		-317 562	-317 562	-320 000	-320 000
Kommunale avgifter	9	-765 767	-712 290	-766 100	-775 600
Energi/fyring	10	-940 875	-1 463 353	-1 600 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-299 368	-288 967	-300 000	-305 000
Andre driftskostnader	11	-633 877	-638 877	-591 000	-621 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 694 880</b>	<b>-4 527 578</b>	<b>-5 448 600</b>	<b>-6 770 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-184 655</b>	<b>825 533</b>	<b>436 400</b>	<b>-1 111 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	56 223	81 197	15 000	10 000
Finanskostnader	13	-111 506	-147 121	-15 000	-100 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-55 283</b>	<b>-65 924</b>	<b>0</b>	<b>-90 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-239 938</b>	<b>759 609</b>	<b>436 400</b>	<b>-1 201 800</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	759 609		
Udekket tap		-239 938	0		

### BALANSE



	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer		0	470 695
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>0</b>	<b>470 695</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 902	398
Kundefordringer		42 780	0
Forskuddsbetalte kostnader		28 342	79 794
Andre kortsiktige fordringer	14	2 842	2 528
Driftskonto OBOS-banken		158 867	89 968
Sparekonto OBOS-banken		679 635	1 267 656
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>914 369</b>	<b>1 440 343</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>914 369</b>	<b>1 911 038</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-2 079 905	-1 839 967
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 079 905</b>	<b>-1 839 967</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 654 641	3 273 395
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 654 641</b>	<b>3 273 395</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 949	53 089
Leverandørgjeld		273 182	423 732
Påløpte renter		501	789
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>339 632</b>	<b>477 610</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>914 369</b>	<b>1 911 038</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 09.03.2021  
Styret i Ullevålsletta Boligsameie

Sigmund Rimstad/s/

Tor-Erik Askildsen/s/

Stian Jevnlid Hoff/s/

Randi Elizabeth Hognestad/s/ Roy Råken/s/

## NOTE: 1

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

### ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

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

Felleskostnader	4 798 800
Lånekostnad 1	478 638
Kabel-tv	316 800
Lokalleie	148 560
Fryser	6 600
Nedbetalt langsiktig fordring og renter beboere	-478 638
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 270 760</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkering	104 480
Automatpenger	17 793
OBOS Forsikring	6 000
Korrigeringer på reskontro	339
Nettinnbetalinger	28 852
Nøkler	7 700
oblat	29 500
Utleie	44 801
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>239 465</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-27 495
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-27 495</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 195 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 8 000, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 626.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 954
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 954</b>

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

Solbakken og CO AS	-1 108 331
Innbetalt fra beboere	80 323
Oslo kommune	-18 235
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 046 243</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-443 394
Drift/vedlikehold VVS	-386 550
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 610
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 056
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 219
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-50 061
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 987 134</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-456 824
Feieavgift	-15 016
Renovasjonsavgift	-293 927
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-765 767</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-73 771
Strøm oljefyr el.bereder	-931
Fjernvarme	-866 173
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-940 875</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 557
Lyspærer og sikringer	-14 250
Vaktmestertjenester	-378 892
Renhold ved firmaer	-190 892
Andre fremmede tjenester	-686
Trykksaker	-1 248
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 000
Andre kontorkostnader	-22 173
Porto	-5 404
Bank- og kortgebyr	-3 775
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-633 877</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	169
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 307
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	711
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 779
Andre renteinntekter	8 257
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>56 223</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-103 168
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 307
Andre rentekostnader	-31
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-111 506</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	2 842
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 842</b>

**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.



**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2017	-3 175 416	
Nedbetalt tidligere	372 716	
Nedbetalt i år	148 059	
		-2 654 641

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2017	-2 357 143	
Nedbetalt tidligere	1 886 448	
Nedbetalt i år	470 695	
		0

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-2 654 641**

## 5. INNKOMNE SAKER

### A - Endring i ordensreglementet:

Dagens regler gjengis nedenfor, forslag til endringer på kommende sider.



#### ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE

ORDENSREGLEMENT FOR ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE  
Revidert og vedtatt på ordinært årsmøte 14. april 2010 og 13. april 2011

1. Trappe- og oppganger, kjeller- og loftsganger skal – av hensyn til brann, sykkeltransport e.l. – til enhver tid være fri for gjenstander som kan være til hinder for framkommeligheten. Fellesrom i kjeller skal ikke benyttes som lagerplass for annet enn gjenstander i jevnlig bruk (Sykler, barnevogner o.l.). Ved unntak fra dette skal det være enighet blant beboerne i den angjeldende oppgang/blokk.
2. Stikkveiene må alltid være framkommelige av hensyn til brann- og sykkeltransport, søppelhemming etc. Det er ikke tillatt å parkere her, eller utenfor oppgangene i lengre tid. Dette er kun til rask av- og påkledning. All parkering av kjerestøyer skal finne sted på de oppmerkede oppstillingsplassene som leies og betales av seksjonseierne. Gjesteparkering må finne sted i Nils Bøys vei, med mindre det er betalt for ekstra oppstillingsplasser til formålet av seksjonseier. Oppstillingsplasser kan leies ved henvendelse til det Styremedlem som er parkeringsansvarlig. Korte vei til fra Nils Bøys vei skal velges ved motorisert ferdsel til/fra Sameiets område.
3. Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller eller på loft. Buss til gassgrill eller primus oppbevares enten i leiligheten eller på balkongen.
4. Det er ikke tillatt å bruke kulgrill på balkongene grunnet brannfare. Det er tillatt og bruke gass- eller elektrisk grill.
5. Det skal vises hensyn til naboer når det gjelder støy forårsaket av musikkutlegg, TV, hamring, baring mm. Det skal være rolig i tidsrommet 23:00 – 07:00.
6. Søppelrommene er beregnet bare for husholdningsavfall. Avfallet må være godt innpakket, og seppesøser kyles godt igjen, før det bringes til søppelrommet.
7. Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer (kort luffing av tøy tillates) eller balkonger. Balkonger kan benyttes til tørking av tøy og luffing av sengetøy, men tøyet må ikke henge høyere enn balkongens innkverf. Det er heller ikke tillatt å tørke tøy på plenene på egne tørkestativ. Det henvises til tørkebåsen utenfor vaskeriet.
8. Vaskeriet kan benyttes etter registrering på oppsatt liste. For øvrig henvises til egne regler for bruk oppsatt i vaskeriet. Enten skade som oppstår på inventaret skal meddeles Styret eller vaktmester. Det maskinelle utstyr skal benyttes overensstemmende med bruksanvisning i vaskeriet. Skade på utstyret som følge av at disse anvisninger ikke er fulgt, vil kunne føre til erstatningskrav fra Sameiet.
9. Styrets retningslinjer for behandling av saker i Sameiet:  
Ved brudd på husordensreglene eller uskravne regler for oppførsel i bofellesskap, oppfordrer Styret primært beboerne om å anvende «internjustis», dvs at den/de som påfører ulempe forsøker å løse konflikten ved å ta problemet direkte opp med den/de som forstyrrer. Dersom dette ikke fører frem, eller dersom det påklagede forhold er av slik karakter at Styret bør bringes direkte inn (f.eks. Ved adferd det er rimelig å anta ikke kan løses ved selvjustis), skal det sendes skriftlig klage til Styret.



Klage til Styret skal være skriftlig undertegnet av klagerne med angivelse av navn og adresse. Klagen skal identifisere klagemotparten med navn, adresse og seksjonsnummer (eller beskrivelse av boligens beliggenhet i bygget). Klagen skal beskrive det forhold som påklages og angi tid og sted.

Når styret har mottatt en skriftlig klage, vil det bli sendt kopi av denne med standard følgeskriv til klagemotpart. Dersom klagemotparten er leier, sendes også skrevet til vedkommende seksjonseier. Styret vil forholde seg nøytralt, og det er den/de som klager som må innstå for at den/de har reelt klageunderlag.

Ved gjentatte klager vil Styret vurdere om det skal tildeles advarsel, jfr eierseksjonslovens § 26. Dersom advarsel ikke fører til bedring vil Styret vurdere om det skal fattes vedtak om salgspålegg etter samme bestemmelse.

10. Dyrehold er tillatt, men dyreholdet må ikke være til ulempe for de øvrige brukerne av sameiets eiendom. På sameiets eiendom er det båndtvang for hunder.



## Bruk av fellesarealer

Trapper, oppganger, kjeller- og loftsganger skal – av hensyn til brannsikkerhet, sykefrakt o.l. – til enhver tid være fri for gjenstander som kan være til hinder for fremkommeligheten. Fellesrom i kjeller skal ikke benyttes som lagerplass for annet enn gjenstander i jevnlig bruk (sykler, barnevogner o.l.). Ved unntak fra dette, skal det være enighet blant beboerne i den gjeldende oppgang/blokk.

Utebodene (gamle søppelrom) er forbeholdt barnevogner, rullestoler, rullatorer etc. Dette rommet skal ikke benyttes som lagerplass for andre gjenstander.

## Stikkveier

Stikkveiene må alltid være fremkommelige av hensyn til brann- og sykefrakt, søppeltømming etc. Det er ikke tillatt å parkere her, eller utenfor oppgangene i lengre tid. Dette er kun til rask av- og pålesing. All parkering av kjøretøyer skal finne sted på de oppmerkede oppstillingsplassene som leies og betales av seksjonseierne. Gjesteparkering må finne sted i Nils Bays vei, med mindre det er betalt for ekstra oppstillingsplasser til formålet av seksjonseier. Oppstillingsplasser kan leies ved henvendelse til det styremedlem som er parkeringsansvarlig. Korteste vei til og fra Nils Bays vei skal velges ved motorisert ferdsel til/fra sameiets område.

## Parkeringsplasser

Boligsameiet har parkeringsplasser til utleie på årsbasis. Utleien administreres av parkeringsansvarlig i styret. Det selges oblat til én parkeringsplass per seksjon ved årsskiftet, og man har førsterett på videre leie av den plassen man allerede har. Oblatet gjelder for ett kalenderår. Hvis det etter dette fortsatt er ledige plasser, kan man få leie disse etter henvendelse til parkeringsansvarlig. Nye beboere/eiere kan overta plasser uten ekstra betaling til leieperioden er ferdig. Ved ledig kapasitet kan også eksterne leie parkeringsplass.

## Brannsikkerhet

Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller eller på loft. Gass til gassgrill eller primus oppbevares enten i leiligheten eller på balkongen.

## Grilling på balkong

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongene grunnet brannfare. Det er tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill, men vis hensyn til naboer.

## Støy

Det skal vises hensyn til naboer når det gjelder støy forårsaket av musikklegging, TV, hamring, boring m.m. Det skal være rolig i tidsrommet 23:00 – 07:00. Dette gjelder både inne i leilighetene og på balkonger og gressplener. Hamring og andre spesielt støyende aktiviteter er ikke tillatt etter klokka 20.00.

## Søppel

Søppelskap er beregnet bare for husholdningsavfall. Avfallet må være godt innpakket, og søppelposer knyttes godt igjen før det bringes til søppelskapene. Søppelet skal sorteres etter Oslo kommunes anvisninger.



## Risting og tørking av tøy

Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer (kort lufting av tøy tillates) eller balkonger. Balkonger kan benyttes til tørking av tøy og lufting av sengetøy, men tøyet må ikke henge høyere enn balkongens rekkverk. Det er heller ikke tillatt å tørke tøy på plenene på egne tørkestativ. Det henvises til tørkebåsen utenfor vaskeriet.

## Vaskeriet

Vaskeriet kan benyttes etter registrering på oppsatt liste. For øvrig henvises til egne regler for bruk oppslått i vaskeriet. Enhver skade som oppstår på inventaret skal meddeles styret eller vaktmester. Det maskinelle utstyr skal benyttes overensstemmende med bruksanvisning i vaskeriet. Skade på utstyret som følge av at disse anvisninger ikke er fulgt, vil kunne føre til erstatningskrav fra sameiet.

## Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men dyreholdet må ikke være til ulempe for de øvrige brukere av sameiets eiendom. På sameiets eiendom er det båndtvang for hunder, og vi oppfordrer til lufting på de store grøntområdene utenfor sameiet. Det må tas hensyn til barn som leker og eventuelt sover i vogner utenfor blokka.

## Styrets retningslinjer for behandling av saker i sameiet

Styrets retningslinjer for behandling av saker i Sameiet: Ved brudd på husordensreglene eller uskrevne regler for opptreden i bofellesskap, oppfordrer styret primært beboerne om å anvende «internjustis», dvs. at den/de som påføres ulempe forsøker å løse konflikten ved å ta problemet direkte opp med den/de som forstyrrer. Dersom dette ikke fører frem, eller dersom det påklagede forhold er av slik karakter at styret bør bringes direkte inn (f.eks. ved adferd det er rimelig å anta ikke kan løses ved selvjustis), skal det sendes skriftlig klage til styret.

Klage til styret skal være skriftlig undertegnet av klagerne med angivelse av navn og adresse. Klagen skal identifisere klagemotparten med navn, adresse og seksjonsnummer (eller beskrivelse av boligens beliggenhet i bygget). Klagen skal beskrive det forhold som påklages og angi tid og sted. Når styret har mottatt en skriftlig klage, vil det bli sendt kopi av denne med standard følgeskriv til klagemotpart.

Dersom klagemotparten er leier, sendes også skrivet til vedkommende seksjonseier. Styret vil forholde seg nøytralt, og det er den/de som klager som må innestå for at den/de har reelt klageunderlag.

Ved gjentatte klager vil styret vurdere om det skal tildeles advarsel, jfr. eierseksjonslovens § 38. Dersom advarsel ikke fører til bedring vil styret vurdere om det skal fattes vedtak om salgspålegg etter samme bestemmelse.



**B- Vedtektsendring:**

Vedtekter §5 Ledd 1, sist vedtatt i årsmøte 20.03.2018

Disposisjon av fellesarealer, fellesanlegg og fellesrom: Fellesarealer, fellesanlegg og fellesrom må bare brukes slik som fastsatt i husordensregler eller i særskilt vedtak truffet av årsmøtet eller av styret. Etter søknad kan styret gi en eier av seksjon i første etasje tillatelse til å opparbeide et oppholdsareal på bakken i umiddelbar nærhet av seksjonens balkong. Arealet er begrenset til 5 kvadratmeter. Plassen må opparbeides på en faglig forsvarlig måte for seksjonseiers egen regning. Det kan ikke plantes trær på området uten at det inngår i sameiets vegetasjonsplan for området. Blomster kan plantes langs husvegg og foran balkongene, men ikke ut fra husveggen som markør for privat område. Bruken av arealet må ikke være til hinder eller ulempe for sameiets stell og vedlikehold av grøntområdene, slik som gressklipping og lignende. I tvilstilfeller treffer styret med bindende virkning enhver avgjørelse om tiltak på eller bruk av slike arealer.

Forslag til ny ordlyd §5 ledd 1, etter tekst vedtatt på årsmøtet i 2008, med tillegg av setning i kursiv. Fremlegges for vedtak på årsmøte 2021:

Disposisjon av fellesarealer, fellesanlegg og fellesrom:

Fellesarealer, fellesanlegg og fellesrom må bare brukes slik som fastsatt i husordensregler eller i særskilt vedtak truffet av sameiermøtet eller av styret. En sameier har anledning til å plassere hagemøbler på grøntarealet. De må være flyttbare og må ikke være til hinder eller ulempe for sameiets stell og vedlikehold av grøntområdene, slik som gressklipping og lignende. Det kan ikke plantes trær på området uten at det inngår i sameiets vegetasjonsplan for området. Blomster kan plantes langs husvegg og foran balkongene, men ikke ut fra husveggen som markør for privat område. *Ytterligere treplutting, steinheller eller lignende godkjennes ikke.* I tvilstilfeller treffer styret med bindende virkning enhver avgjørelse om tiltak på eller bruk av slike arealer.

**Forslag fra eiere. Komplette beskrivelse med begrunnelse er å lese på Vibbo.**

**A) Endring av Vedtekter § 5 område langs husvegg**

Espen Medbøe: Det gis tillatelse til å lage platting eller legge steinheller langs husvegg direkte under vinduene på samme måte som med blomster. Forutsetningen er at arealet går i flukt med balkonggrensen og ikke overskrider denne.

Styret: Dette er et motforslag til styrets forslag over.

**B) Endring § 5 Opparbeidelse av areale utenfor balkong**

Forslag 1: Eier kan opparbeide 5 kvm ved balkong uten søknad.

Forslag 2: Seksjonseiere i 1. etasje kan kjøpe ut eller leie et areale foran balkongene sine.

Styret: Styret er imot forslagene. Dette er nedstemt med stort flertall i minst et tidligere årsmøte.

**C) Tillegg til ordensreglement om private eiendeler på fellesområder**

Hilde Øien Nilsen: Alle private eiendeler som settes på Sameiets felles plener og fellesområder, må fjernes av eier etter bruk senest samme kveld.

Dette gjelder for eksempel stoler, bord, solstoler, solsenger, parasoller, hengekøyer, balanselinjer, klatrestiger i trær, leker, svømmebasseng og trampoliner.

Styret: Som forslag 1, men gjenstandene kan oppbevares under egen balkong.

**D) Tillegg til ordensreglement om grilling på fellesområder**

Hilde Øien Nilsen: All bruk av kullgrill på felles plen og på fellesområder må foregå minst 6 meter fra balkongene.

Styret: Støtter forslaget.

**E) Vedlikehold av lekeplassen (på fellesarealet mellom nr 68 og 76)**

Espen Medbøe:

a) Sandkassen trenger utskifting av all sand, samt å skifte ut "matten" i bunnen av sandkassen, da denne nå vokser opp gjennom sanden.

b) Kjøpe inn flere leker til sandkassen til felles bruk. (Bøtter og spader, sandformer, gravemaskiner etc) De lekene som ligger i sandkassen per i dag er donert av private beboere.

c) Det bør også etterfylles bark e.l under dumphuske og sklie

Styret: Styret sørger for utskifting av sand og ettersyn med bunnmatte ved entreprenør, fortrinnsvis i 2021. Dette går inn under vedlikehold.

**F) Utforme tydeligere regler for lagring av privat materiell på fellesarealer**

Espen Medbøe: Til ordensreglementet punkt 1: Private eiendeler (eksempelvis sofa, bord, stoler, flytteesker osv) kan kun lagres på fellesområder i kjeller og på loft i maksimalt 1 måned, med mindre annet er spesielt avtalt med styret.

Styret: Støtter forslaget.



### **G) Lufting av hund på felles gressplen/hage**

Espen Medbøe: Sameiet kommer med en sterkere oppfordring til å benytte kommunens areale til lufting av hund, gjennom tydeligere skilting og merking på sameiets fellesarealer.

Styret: foreslår at dagens skilting opprettholdes.

### **H) Tydeligere retningslinjer for kommunikasjonskanaler i sameiet**

Espen Medbøe: Alternativ 1) Alle saker som postes i sameiets oppganger/Vibbo/Ullevålsletta.no vil også postes på Facebook, da det kan synes som om brorparten av sameiets beboere er medlemmer der (156 medlemmer)

Styret: Alternativ 2) Styret foreslår at Facebook siden legges ned.

Styret: Alternativ 3) Styret foreslår at dagens praksis opprettholdes, der viktige saker annonseres på FB via lenker til ullevålsletta.no

### **I) Økt belysning på uteområder rundt parkeringsplasser og avfallscontainere**

Espen Medbøe: montere flere lyskilder i fbm innkjørsler, parkeringsplasser utenfor inngangene og søppelcontainerne.

Styret: Det er ikke satt av penger til dette på budsjettet for 2021. Foreslås vurdert i 2022.

### **J) Plante flere barnåltrær mot ring 3**

Sindre Bruaas: Alternativ 1) Kjøpe og plante rimelige trær fra en juletreprodusent utenfor sesong på sameiets grunn mot ring 3 ved de nederste blokkene 70-84.

Espen Medbøe: Alternativ 2) Mulighet for å fjerne de nederste grenene på grantrærne på fellesarealet/lekeplassen ut mot hundejordet, for å slippe inn mer lys på tomta, og kunne foreta enklere ferdsel mellom trærne

Styret: Alternativ 3) Det er ikke satt av penger til slike innkjøp på budsjettet for 2021. Foreslås vurdert i 2022.

### **K) Maling av kjeller og nedgang til kjeller**

[Informasjon fra styret: Oppgangene ble malt av Bygårdsservice i 2017. Det kostet 550.000. Kjellerne var ikke inkludert.]

Mette Backer: Kjeller og nedgang til kjeller pusses og males i lyse farger.

Styret: Det er ikke satt av penger til dette på budsjettet for 2021. Foreslås utført i 2022

### **L) Videreformidle klager sendt av en leietaker til eier**

Sindre Bruaas: Alle klager, sendt av eller som gjelder en leietaker skal videreformidles eier.

Styret: Forslaget legges til i ordensreglementet under Styrets retningslinjer for behandling av saker i sameiet.



## 6 – Valg av tillitsvalgte

Styret foreslår Sigmund **Rimstad** som styreleder. Randi **Elizabeth Hognestad**, Veronica **Broholm**, Tuva **Mcallister Buraas** og Magnus Oplenskedal som styremedlemmer. Karin Kirkenes og Roy **Råken** som varamedlemmer.

Alle velges for ett år.



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret har e-post [styret@ullevalsletta.no](mailto:styret@ullevalsletta.no). Se Ullevålsletta Boligsameies hjemmeside på [www.ullevalsletta.no](http://www.ullevalsletta.no) for ytterligere informasjon.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### 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.

### Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Sameiet har parkeringsplasser som leies ut, hvor noen har tilgang til elektrisk lader. Informasjon om ordningen finnes på sameiets hjemmeside, <http://www.ullevalsletta.no> og på <https://vibbo.no/ullevalsletta/tema/parkering>

### Nøkler

Nøkler kan bestilles hos styret.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 53000207. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere pulverapparat på fellesarealet, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyr er i orden i egen bolig. Dersom utstyret på fellesarealet er defekt, meldes dette til styret.

Det var tilsyn i 2020 der sameiets brannforebygging ble godkjent med unntak av pipenes tilstand (se styrets beretning)

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020-	Rehabilitering piper
2008 - 2009	Bygging av nye balkonger



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000 for 2020. Godtgjørelsen er skattepliktig og det betales arbeidsgiveravgift.

**Styrets innstilling**

Vedtas. Avtroppende styre bestemmer selv innbyrdes fordeling.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 200.000. Avtroppende styre bestemmer selv innbyrdes fordeling.



Sak 5

## **Endring av Vedtekter § 5 område langs husvegg**

**Forslag fremmet av:** Styret (Forslag 1). Espen Medbøe (Forslag 2).

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Gammel og nye ordlyder følger vedlagt. Pdf vedlegget viser styrets forslag, punkt1.docx vedlegget viser motforslag fra Espen Medbøe.

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at adgangen til å anlegge privat område på fellesområdet begrenses, det vil si Forslag 1. Dette i samsvar med vedtak på tidligere årsmøter.

### **Forslag til vedtak 1**

Styret: Ytterligere treplating, steinheller eller lignende godkjennes ikke.

### **Forslag til vedtak 2**

Espen Medbøe: Det gis tillatelse til å lage plating eller legge steinheller langs husvegg direkte under vinduene på samme måte som med blomster. Forutsetningen er at arealet går i flukt med balkonggrensen og ikke overskrider denne.

### **Vedlegg**

1. Endring Vedtekter paragraf 5 til årsmøtet 2021.pdf
2. Protokoll 2008 s.2.JPEG
3. Protokoll 2008 s.1.JPEG
4. Punkt 1.docx



Vedtekter §5 Ledd 1, sist vedtatt i årsmøte 20.03.2018

Disposisjon av fellesarealer, fellesanlegg og fellesrom: Fellesarealer, fellesanlegg og fellesrom må bare brukes slik som fastsatt i husordensregler eller i særskilt vedtak truffet av årsmøtet eller av styret. Etter søknad kan styret gi en eier av seksjon i første etasje tillatelse til å opparbeide et oppholdsareal på bakken i umiddelbar nærhet av seksjonens balkong. Arealet er begrenset til 5 kvadratmeter. Plassen må opparbeides på en faglig forsvarlig måte for seksjonseiers egen regning. Det kan ikke plantes trær på området uten at det inngår i sameiets vegetasjonsplan for området. Blomster kan plantes langs husvegg og foran balkongene, men ikke ut fra husveggen som markør for privat område. Bruken av arealet må ikke være til hinder eller ulempe for sameiets stell og vedlikehold av grøntområdene, slik som gressklipping og lignende. I tvilstilfeller treffer styret med bindende virkning enhver avgjørelse om tiltak på eller bruk av slike arealer.

Forslag til ny ordlyd §5 ledd 1, etter tekst vedtatt på årsmøtet i 2008, med tillegg av setning i kursiv. Fremlegges for vedtak på årsmøte 2021:

Disposisjon av fellesarealer, fellesanlegg og fellesrom:

Fellesarealer, fellesanlegg og fellesrom må bare brukes slik som fastsatt i husordensregler eller i særskilt vedtak truffet av sameiermøtet eller av styret. En sameier har anledning til å plassere hagemøbler på grøntarealet. De må være flyttbare og må ikke være til hinder eller ulempe for sameiets stell og vedlikehold av grøntområdene, slik som gressklipping og lignende. Det kan ikke plantes trær på området uten at det inngår i sameiets vegetasjonsplan for området. Blomster kan plantes langs husvegg og foran balkongene, men ikke ut fra husveggen som markør for privat område. *Ytterligere treplutting, steinheller eller lignende godkjennes ikke.* I tvilstilfeller treffer styret med bindende virkning enhver avgjørelse om tiltak på eller bruk av slike arealer.

## Vedlegg 2 til sak 5. Endring av Vedtekter § 5 område langs husvegg

**5.2 Endring av § 5, 1. ledd:**

Det ble fremmet to private, alternative forslag til disposisjon av felles arealer

Alternativ 1, forslagsstiller Siri Blesvik:

**Disposisjon av fellesarealer, fellesanlegg og fellesrom:**

Fellessarealer, fellesanlegg og fellesrom må bare brukes slik som fastsatt i husordensregler eller i særskilt vedtak truffet av sameiermøtet eller av styret. Etter søknad kan styret gi en eier av seksjon i første etasje tillatelse til å opparbeide et oppholdsareal på bakken i umiddelbar nærhet av seksjonens balkong ved å legge skiferheller, steinheller eller lignende i flukt med bakken. Arealet skal være begrenset til 5 kvadratmeter. Opparbeidelsen må utføres av fagfolk for sameierens regning. Det kan ikke plantes trær på området uten at det inngår i sameiets vegetasjonsplan for området. Blomster kan plantes langs husvegg og foran balkongene, men ikke ut fra husveggen som markør for privat område. Bruken av arealet må ikke være til hinder eller ulempe for sameiets stell og vedlikehold av grøntområdene, slik som gressklipping og lignende. I tvilstilfeller treffer styret med bindende virkning enhver avgjørelse om tiltak på eller bruk av slike arealer. Sameiet skal ikke ha noen kostnader i forbindelse med vedlikehold eller utvikling av plassen.

Alternativ 2, forslagsstiller Hilde Søiland Larsen: (Samme overskrift)

Fellessarealer, fellesanlegg og fellesrom må bare brukes slik som fastsatt i husordensregler eller i særskilt vedtak truffet av sameiermøtet eller av styret. En sameier har anledning til å plassere hagemøbler på grøntarealet. De må være flyttbare og må ikke være til hinder eller ulempe for sameiets stell og vedlikehold av grøntområdene, slik som gressklipping og lignende. Det kan ikke plantes trær på området uten at det inngår i sameiets vegetasjonsplan for området. Blomster kan plantes langs husvegg og foran balkongene, men ikke ut fra husveggen som markør for privat område. I tvilstilfeller treffer styret med bindende virkning enhver avgjørelse om tiltak på eller bruk av slike arealer.

Forslagene ble drøftet. Forslag 2 ble vedtatt med 19 mot 2 stemmer. Forslag 1 fikk ingen stemmer.

**Forslag fra Anne Marie Lange til ny §5, annet ledd:**

Parkeringsplassene må bare benyttes til parkering av personbiler  
Forslaget falt mot 2 stemmer

**SAK 6 Valg av styre**

1 i det sittende styret stilte til gjenvalg, og 6 nye kandidater stilte til valg.  
Følgende styre ble enstemmig valgt:

Styreleder:	Liv Kristin Hafskjold			
Styremedlemmer:	Roy Blådammen	Nils Bavsvei	52	(ny)
	Mette Backer	Nils Bavsvei	66	(gjenvalgt)
	Marianne Gundersen	Nils Bavsvei	72	(ny)
	Sveig Tøllanrud	Nils Bavsvei	64	(ny)
Varamedlemmer:	Nette Schjelm	Nils Bavsvei	72	(ny)
	Lise Fagstad	Nils Bavsvei	52	(ny)
Hafskjold ønsker å		Nils Bavsvei	72	(ny)

Oslo, april 2006.

*Aud Rødde*  
Aud Rødde



Vedlegg 3 til sak 5. Endring av Vedtekter § 5 område langs husvegg



ULLEVÅLSLETTA BOLIGSAMEIE  
www.ullevalsletta.no

**Protokoll for ordinært sameiermøte  
21.april 2008 - Tåsen seniorsenter**

**KONSTITUERING**

- > Der fremkom ingen bemerkninger til innkallingen, og møtet ble lovlig satt.
- > Det møtte representanter for 21 av Sameiets 132 seksjoner.  
Det ble lagt frem 3 fullmakter
- > Carsten Roshauw ble valgt til møteleder
- > Aud Rudshagen ble utpekt til å føre protokollen
- > Mette Backer ble valgt til å medundertegne protokollen.

**SAK 1 Styrets årsberetning**

Årsberetningen – bilag 1 til innkallingen – ble lest opp av møteleder, kommentert og diskutert. Følgende punkter kom frem: Vedlikehold: Kattenettet til den nye sandkassen er blitt borte. Avtroppende styre sørger for å skaffe nytt, og lage oppslag om bruk Varmepumpeanlegg: Melding om svært varmt tappevann i nr 52. Vaktmester varsles. Det ble rapportert om dørende lyd i nr 52 og 72. Spørsmål rettes til nytt styre Balkongsaken: Forenklet behandling i kommunen med unntak av nummer 84-86. Grunn til å regne med at det går noen mnd før byggestart. TV-anlegget: Decoder vil bli delt ut gratis fra Kringsjå fellesantenneanlegg til høsten. Avgift går litt opp. Beretningen ble enstemmig vedtatt

**SAK 2 Regnskap for 2007**

Regnskapet for 2007 – bilag 2 til innkallingen ble enstemmig godkjent

**SAK 3 Budsjett**

Budsjettet for 2008 – bilag 3 til innkallingen – ble gjennomgått, kommentert og diskutert. Budsjettet ble enstemmig vedtatt.

**SAK 4 Fastsettelse av styrets godtgjørelse**

Ingen økning foreslått. Styremedlemmers honorar kr 13.650. Styreleders honorar kr 26.150

**SAK 5 Forslag til endring av vedtekter,  
5.1 Endring av § 8:**

Styret vurderer løpende tiltak for å senke sameiets totale energikostnader. Det er sannsynlig at vi har et energitap som følge av at mange radiatorventiler ikke tar seg regulere eller stenge helt av. Vedlikehold og utskifting av radiatorer med ventiler er den enkelte seksjonseiers ansvar i henhold til § 8, annet ledd i vedtektene. Styret mener det er viktig å presisere at vedlikeholdplikten innebærer en plikt til skifte ut ventiler som ikke fungerer, og fremmer forslag til en tilføyelse i § 8, annet ledd siste setning. Styret vil kartlegge hvor det er defekte ventiler og legge til rette for en koordinert avutskifting der det er nødvendig. Det rundskriv som er sendt ut er vedlagt. Endringsforslag: Radiatorventiler skal til enhver tid være i funksjon og i stand slik at de kan regulere varmestrukingen og stenges helt av som tiltak for å redusere energitapet. Skiftes ut. Styret kan gjennomføre utskifting av radiatorer som ikke fungerer.

Forslag enstemmig vedtatt



Sak 6

## Endring § 5 Opparbeidelse av areale utenfor balkong

**Forslag fremmet av:** Espen Medbøe

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

I dagens vedtekter §5 ([http://www.ullevallsletta.no/?page\\_id=24](http://www.ullevallsletta.no/?page_id=24)) står det at en seksjonseier kan søke om å, for egen regning, få opparbeide et oppholdsareale på bakken i umiddelbar nærhet av seksjonens balkong, og at arealet er begrenset til 5 kvadratmeter.

Da en av seksjonseierne henvendte seg til styret i fbm dette i fjor sommer, fikk seksjonseier beskjed om at denne passasjen er en feil i vedtektene som stammer tilbake fra 2008, og som altså feilaktig har stått i vedtektene i 12-13 år.

Ønsket fra beboere, er altså at vedtekten blir stående, med ordlydsendringen i vedlagte dokument (Vedlegg titulert "Punkt 3a"), og at beboere i 1. etasje fortsatt kan opparbeide seg et lite oppholdsareale foran balkongene.

b)

Alternativt: mulighet for at seksjonseiere i 1. etasje i stedet kan kjøpe ut eller leie et areale foran balkongene sine. På denne måten kan sameiet også oppnå økte inntekter.

Se vedlegg.

### Styrets innstilling

Styret er imot forslagene. Dette er nedstemt med stort flertall i minst et tidligere årsmøte.

### Forslag til vedtak 1

a) Eier kan opparbeide 5 kvm ved balkong uten søknad.

### Forslag til vedtak 2

b) Seksjonseiere i 1. etasje kan kjøpe ut eller leie et areale foran balkongene sine.

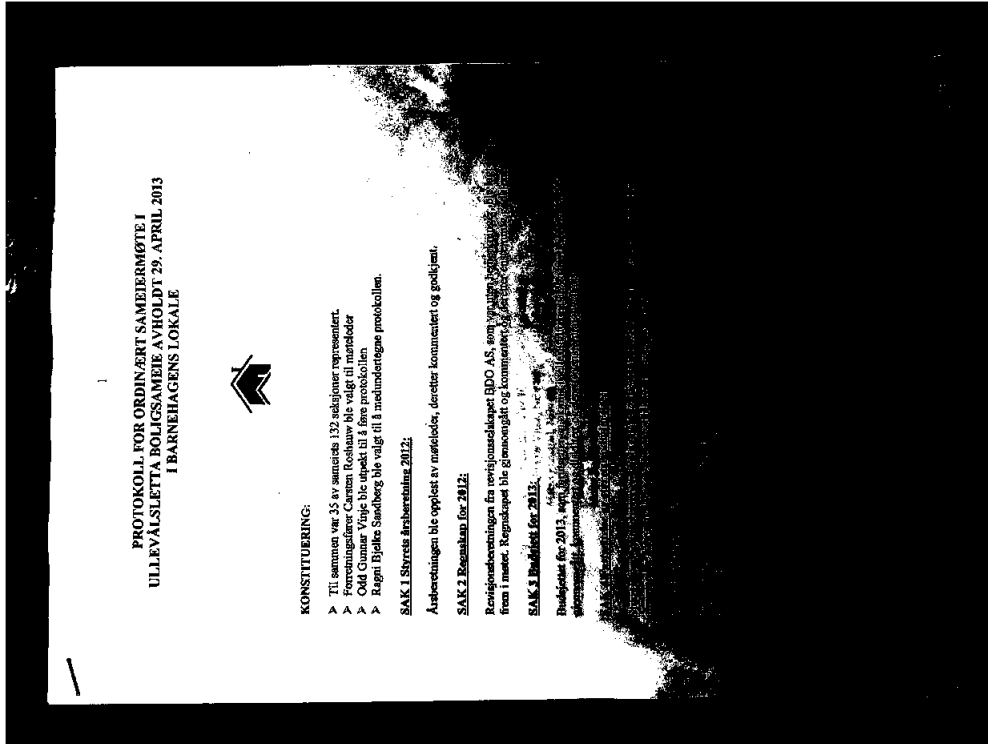
### Forslag til vedtak 3

Styret: Forslagene avvises.

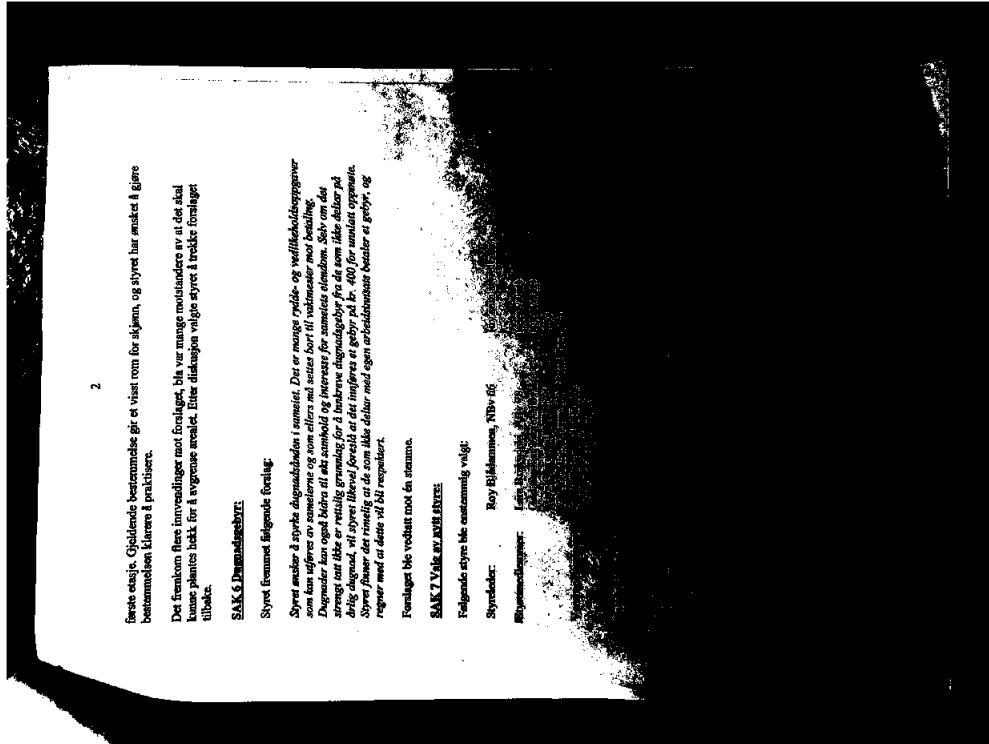
### Vedlegg

1. Protokoll 2013 s.1.JPG
2. Protokoll 2013 s.2.JPG
3. Punkt 3a .docx

Vedlegg 1 til sak 6. Endring § 5 Opparbeidelse av areale utenfor balkong



## Vedlegg 2 til sak 6. Endring § 5 Opparbeidelse av areale utenfor balkong





Sak 7

## **Tillegg til ordensreglement om private eiendeler på fellesområder**

**Forslag fremmet av:** Hilde Øien Nilsen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Utvidelse av ordensreglementet:

Alle private eiendeler som settes på Sameiets felles plener og fellesområder, må fjernes av eier etter bruk senest samme kveld.

Dette gjelder for eksempel stoler, bord, solstoler, solsenger, parasoller, hengekøyer, balanseliner, klatrestiger i trær, leker, svømmebasseng og trampoliner.

Dette for at alle beboeres trivsel ivaretas

### **Styrets innstilling**

Forslaget støttes. Det forenkler vedlikehold som gressklipping.

### **Forslag til vedtak 1**

Hilde Øien Nilsen: Alle private eiendeler som settes på Sameiets felles plener og fellesområder, må fjernes av eier etter bruk senest samme kveld.

Dette gjelder for eksempel stoler, bord, solstoler, solsenger, parasoller, hengekøyer, balanseliner, klatrestiger i trær, leker, svømmebasseng og trampoliner.

### **Forslag til vedtak 2**

Styret: Som forslag 1, men gjenstandene kan oppbevares under egen balkong.



Sak 8

**Tillegg til ordensreglement om grilling på fellesområder**

**Forslag fremmet av:** Hilde Øien Nilsen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Utvidelse av ordensreglementet:

All bruk av kullgrill på felles plen og på fellesområder må foregå minst 6 meter fra balkongene.

Dette for å ivareta beboernes brannsikkerhet.

**Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget.

**Forslag til vedtak**

All bruk av kullgrill på felles plen og på fellesområder må foregå minst 6 meter fra balkongene.



Sak 9

## Vedlikehold av lekeplassen (på fellesarealet mellom nr 68 og 76)

**Forslag fremmet av:** Espen Medbøe

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Sandkassen trenger utskiftning av all sand, samt å skifte ut "matten" i bunnen av sandkassen, da denne nå vokser opp gjennom sanden.
- b) Kjøpe inn flere leker til sandkassen til felles bruk. (Bøtter og spader, sandformer, gravemaskiner etc) De lekene som ligger i sandkassen per i dag er donert av private beboere.
- c) Det bør også etterfylles bark e.l under dumphuske og sklie
- d) Mulighet for å fjerne de nederste grenene på grantrærne på fellesarealet/lekeplassen ut mot hundejordet, for å slippe inn mer lys på tomte, og kunne foreta enklere ferdsel mellom trærne. [Dette punktet er flyttet til motforslag i annen sak.]

### Styrets innstilling

Etterfylling av bark skjer i dag ved dugnad og på forespørsel. Styret ønsker ikke å ha ansvar for leker i sandkassen, blant annet av hensyn til hygiene.

### Forslag til vedtak 1

Espen Medbøe:

- a) Sandkassen trenger utskiftning av all sand, samt å skifte ut "matten" i bunnen av sandkassen, da denne nå vokser opp gjennom sanden.
- b) Kjøpe inn flere leker til sandkassen til felles bruk. (Bøtter og spader, sandformer, gravemaskiner etc) De lekene som ligger i sandkassen per i dag er donert av private beboere.
- c) Det bør også etterfylles bark e.l under dumphuske og sklie

### Forslag til vedtak 2

Styret: Styret sørger for utskifting av sand og ettersyn med bunnmatte ved entrepenør, fortrinnsvis i 2021. Dette går inn under vedlikehold.



Sak 10

## **Utforme tydeligere regler for lagring av privat materiell på fellesarealer i kjeller og på loft**

**Forslag fremmet av:** Espen Medbøe

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det bør utarbeides tydeligere regler for hvor lenge private eiendeler som møbler, flytteesker o.l kan lagres på fellesarealet i kjeller og på loft

Det er svært positivt at sameiet har areale som kan benyttes til kortvarig lagring av private eiendeler f.eks ved oppussing, eller i fbm salg av leilighet når man trenger å flytte ut endel møbler for å ta bilder/holde visning osv.

Per i dag er det imidlertid endel tilfeller der private eiendeler har stått lagret på fellesarealene over flere år. Dette kan også utgjøre en større brannfare.

(Sykler, barnevogner osv er selvsagt unntak fra regelen, ref. dagens ordensreglement som sier at: Fellesrom i kjeller skal ikke benyttes som lagerplass for annet enn gjenstander i jevnlig bruk (sykler, barnevogner o.l.)) Det bør mao. utarbeides tydeligere retningslinjer for hvor lenge privat materiell (møbler, flytteesker osv) kan lagres i fellesarealer i kjeller/loft.

Forslag til tydeliggjøring/endring i ordensreglementet:

Private eiendeler (eksempelvis sofa, bord, stoler, flytteesker osv) kan kun lagres på fellesområder i kjeller og på loft i maksimalt 1 måned, med mindre annet er spesielt avtalt med styret.

### **Styrets innstilling**

Styret er enige i dette.

### **Forslag til vedtak**

Til ordensreglementet punkt 1: Private eiendeler (eksempelvis sofa, bord, stoler, flytteesker osv) kan kun lagres på fellesområder i kjeller og på loft i maksimalt 1 måned, med mindre annet er spesielt avtalt med styret.



Sak 11

## **Lufting av hund på felles gressplen/hage**

**Forslag fremmet av:** Espen Medbøe

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

I forskriftene til sameiet står at det er båndtvang for hunder, og at det oppfordres til lufting på grøntarealene utenfor sameiet. Samtidig ser vi at endel tilreisende hunder (også på vei til/fra "Hundejordet") luftes på sameiets fellesarealer, med intensjon om at hunden skal gjøre fra seg der. En del hunder er også observert tisse på lekeplassens møbler og leker når de luftes på sameiets eiendom.

### **Styrets innstilling**

Styret mener dagens skilting er tilstrekkelig.

### **Forslag til vedtak 1**

Espen Medbøe: Sameiet kommer med en sterkere oppfordring til å benytte kommunens areale til lufting av hund, gjennom tydeligere skilting og merking på sameiets fellesarealer.

### **Forslag til vedtak 2**

Styret foreslår at dagens skilting opprettholdes.



Sak 12

## **Tydeligere retningslinjer for kommunikasjonskanaler i sameiet**

**Forslag fremmet av:** Espen Medbøe (Forslag 1). Styret (Forslag 2)

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er stor forståelse for at enkeltsaker bør tas internt mellom beboer og styret via epost, men det etterlyses likevel klarere retningslinjer for hvilke saker av felles interesse for beboerne som man kan forvente å finne informasjon om på sameiets Facebook-sider, oppslag i oppgangene, Vibbo og Ullevalsletta.no.

Forøvrig åpen for generell diskusjon, da dagens løsning ikke synes å fungere optimalt.

### **Styrets innstilling**

Oppdateringer og spesielt moderering av Facebook siden er arbeidskrevende for styret. Dessuten krever FB registrering, noe ikke alle ønsker. ullevalsletta.no er tilgjengelig for alle.

### **Forslag til vedtak 1**

Espen Medbøe: Alle saker som postes i sameiets oppganger/Vibbo/Ullevalsletta.no vil også postes på Facebook, da det kan synes som om brorparten av sameiets beboere er medlemmer der (156 medlemmer)

### **Forslag til vedtak 2**

Styret foreslår at Facebook siden legges ned.

### **Forslag til vedtak 3**

Styret foreslår at dagens praksis opprettholdes, der viktige saker annonseres via lenker til ullevalsletta.no



Sak 13

## **Økt belysning på uteområder rundt parkeringsplasser og avfallscontainere**

**Forslag fremmet av:** Espen Medbøe

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

### **Styrets innstilling**

Dette er kostbart, og det er ikke satt av penger til dette på budsjettet for 2021. Dersom vedtatt, kan det tidligst utredes i 2022.

### **Forslag til vedtak**

montere flere lyskilder i fbm innkjørsler, parkeringsplasser utenfor inngangene og søppelcontainerne.



Sak 14

## **Plante flere barnåltrær mot ring 3**

**Forslag fremmet av:** Sindre Buraas

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Plante billige juletrær om sommeren mot Ring 3 ved de nederste blokkene 70-84.

Dette burde på sikt gi et penere utsyn samt redusere støy og støv.

### **Styrets innstilling**

Det er ikke satt av penger til slike innkjøp på budsjettet for 2021. Foreslås vurdert i 2022.

Å beskjære trær har sameiet gjort flere ganger tidligere under dugnader.

### **Forslag til vedtak 1**

Kjøpe og plante rimelige trær fra en juletreprodusent utenfor sesong på sameiets grunn mot ring 3.

### **Forslag til vedtak 2**

Espen Medbøe: Mulighet for å fjerne de nederste grenene på grantrærne på fellesarealet/lekeplassen ut mot hundejordet, for å slippe inn mer lys på tomta, og kunne foreta enklere ferdsel mellom trærne



Sak 15

### **Maling av kjeller og nedgang til kjeller**

**Forslag fremmet av:** Mette Backer

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Kjeller og nedgang til kjeller pusses og males i lyse farger.

[Informasjon fra styret: Oppgangene ble malt av Bygårdsservice i 2017. Det kostet 550.000. Kjellerne var ikke inkludert.]

#### **Styrets innstilling**

Det er ikke satt av penger til dette på budsjettet for 2021. Foreslås eventuelt utført i 2022.

#### **Forslag til vedtak**

Kjeller og nedgang til kjeller pusses og males i lyse farger.



Sak 16

**Videreførmidle klager sendt av en leietaker til eier**

**Forslag fremmet av:** Sindre Buraas

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Per dags dato blir kun klager som gjelder en leietaker videreført til eier. Jeg mener det er viktig og riktig at også klage(r) sendt av en leietaker og videreføres til eier.

**Styrets innstilling**

Forslaget legges til i ordensreglementet under Styrets retningslinjer for behandling av saker i sameiet.

**Forslag til vedtak**

Alle klager, sendt av eller som gjelder en leietaker skal videreføres til eier.



Sak 17

## **Endring av ordensreglement**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er foreslått flere mindre endringer av ordensreglementet. Ny tekst følger vedlagt, der ny eller endret tekst er uthevet med gul farge. Endringene er gjengitt under som separate saker, slik at de kan stemmes over enkeltvis.

### **Styrets innstilling**

Endringene vedtas samlet.

### **Forslag til vedtak**

Endringene vedtas samlet.

### **Vedlegg**

1. ordenreglement 2021 endringer\_uthevet.pdf



Endringer: Satt inn overskrifter i stedet for nummerering.

Endringene kan vedtas samlet eller enkeltvis.

- a) Nytt avsnitt under Bruk av fellesarealer
- b) Nytt avsnitt om Parkering
- c) Tekstjustering om Sjøppel
- d) Utvidet tekst om Støy
- e) Justert tekst om Dyrehold
- f) Paragrafkorrigeringslinjer for Styrets retningslinjer for behandling av saker i sameiet

## Bruk av fellesarealer

Trapper, oppganger, kjeller- og loftsganger skal – av hensyn til brann- og syketransport o.l. – til enhver tid være fri for gjenstander som kan være til hinder for fremkommeligheten. Fellesrom i kjeller skal ikke benyttes som lagerplass for annet enn gjenstander i jevnlig bruk (sykler, barnevogner o.l.). Ved unntak fra dette, skal det være enighet blant beboerne i den gjeldende oppgang/blokk.

Utebodene (gamle søppelrom) er forbeholdt barnevogner, rullestoler, rullatorer etc. Dette rommet skal ikke benyttes som lagerplass for andre gjenstander.

## Stikkveier

Stikkveiene må alltid være fremkommelige av hensyn til brann- og syketransport, søppeltømming etc. Det er ikke tillatt å parkere her, eller utenfor oppgangene i lengre tid. Dette er kun til rask av- og pålessing. All parkering av kjøretøyer skal finne sted på de oppmerkede oppstillingsplassene som leies og betales av seksjonseierne. Gjesteparkering må finne sted i Nils Bays vei, med mindre det er betalt for ekstra oppstillingsplasser til formålet av seksjonseier. Oppstillingsplasser kan leies ved henvendelse til det styremedlem som er parkeringsansvarlig. Korteste vei til og fra Nils Bays vei skal velges ved motorisert ferdsel til/fra sameiets område.

## Parkeringsplasser

Boligsameiet har parkeringsplasser til utleie på årsbasis. Utleien administreres av parkeringsansvarlig i styret. Det selges oblat til én parkeringsplass per seksjon ved årsskiftet, og man har førsterett på videre leie av den plassen man allerede har. Oblatet gjelder for ett kalenderår. Hvis det etter dette fortsatt er ledige plasser, kan man få leie disse etter henvendelse til parkeringsansvarlig. Nye beboere/eiere kan overta plasser uten ekstra betaling til leieperioden er ferdig. Ved ledig kapasitet kan også eksterne leie parkeringsplass.

## Brannsikkerhet

Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller eller på loft. Gass til gassgrill eller primus oppbevares enten i leiligheten eller på balkongen.

## Grilling på balkong



Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongene grunnet brannfare. Det er tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill, men vis hensyn til naboer.

## Støy

Det skal vises hensyn til naboer når det gjelder støy forårsaket av musikkanlegg, TV, hamring, boring m.m. Det skal være rolig i tidsrommet 23:00 – 07:00. Dette gjelder både inne i leilighetene og på balkonger og gressplener. Hamring og andre spesielt støyende aktiviteter er ikke tillatt etter klokka 20.00.

## Søppel

Søppelskap er beregnet bare for husholdningsavfall. Avfallet må være godt innpakket, og søppelposer knyttes godt igjen før det bringes til søppelskapene. Søppelet skal sorteres etter Oslo kommunes anvisninger.

## Risting og tørking av tøy

Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra vinduer (kort lufting av tøy tillates) eller balkonger. Balkonger kan benyttes til tørking av tøy og lufting av sengetøy, men tøyet må ikke henge høyere enn balkongens rekkverk. Det er heller ikke tillatt å tørke tøy på plenene på egne tørkestativ. Det henvises til tørkebåsen utenfor vaskeriet.

## Vaskeriet

Vaskeriet kan benyttes etter registrering på oppsatt liste. For øvrig henvises til egne regler for bruk oppslått i vaskeriet. Enhver skade som oppstår på inventaret skal meddeles styret eller vaktmester. Det maskinelle utstyr skal benyttes overensstemmende med bruksanvisning i vaskeriet. Skade på utstyret som følge av at disse anvisninger ikke er fulgt, vil kunne føre til erstatningskrav fra sameiet.

## Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men dyreholdet må ikke være til ulempe for de øvrige brukere av sameiets eiendom. På sameiets eiendom er det båndtvang for hunder, og vi oppfordrer til lufting på de store grøntområdene utenfor sameiet. Det må tas hensyn til barn som leker og eventuelt sover i vogner utenfor blokka.

## Styrets retningslinjer for behandling av saker i sameiet

Styrets retningslinjer for behandling av saker i Sameiet: Ved brudd på husordensreglene eller uskrevne regler for opptreden i bofellesskap, oppfordrer styret primært beboerne om å anvende «internjustis», dvs. at den/de som påføres ulempe forsøker å løse konflikten ved å ta problemet direkte opp med den/de som forstyrrer. Dersom dette ikke fører frem, eller dersom det påklagede forhold er av slik karakter at styret bør bringes direkte inn (f.eks. ved adferd det er rimelig å anta ikke kan løses ved selvjustis), skal det sendes skriftlig klage til styret.

Klage til styret skal være skriftlig undertegnet av klagerne med angivelse av navn og adresse. Klagen skal identifisere klagemotparten med navn, adresse og seksjonsnummer (eller beskrivelse av boligens



beliggenhet i bygget). Klagen skal beskrive det forhold som påklages og angi tid og sted. Når styret har mottatt en skriftlig klage, vil det bli sendt kopi av denne med standard følgeskriv til klagemotpart.

Dersom klagemotparten er leier, sendes også skrivet til vedkommende seksjonseier. Styret vil forholde seg nøytralt, og det er den/de som klager som må innestå for at den/de har reelt klageunderlag.

Ved gjentatte klager vil styret vurdere om det skal tildeles advarsel, jfr. eierseksjonslovens § 38. Dersom advarsel ikke fører til bedring vil styret vurdere om det skal fattes vedtak om salgspålegg etter samme bestemmelse.



Sak 18

## **Ordensreglement fellesarealer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Opprinnelig tekst

Trappe- og oppganger, kjeller- og loftsganger skal - av hensyn til brann, syketransport o.l. - til enhver tid være fri for gjenstander som kan være til hinder for fremkommeligheten.

Fellesrom i

kjeller skal ikke benyttes som lagerplass for annet enn gjenstander i jevnlig bruk (Sykler, barnevogner o.l.). Ved unntak fra dette skal det være enighet blant beboerne i den angjeldende oppgang/blokk.

### **Forslag til vedtak**

Bruk av fellesarealer

Trapper, oppganger, kjeller- og loftsganger skal – av hensyn til brannsikkerhet, syketransport o.l. – til enhver tid være fri for gjenstander som kan være til hinder for fremkommeligheten. Fellesrom i kjeller skal ikke benyttes som lagerplass for annet enn gjenstander i jevnlig bruk (sykler, barnevogner o.l.). Ved unntak fra dette, skal det være enighet blant beboerne i den gjeldende oppgang/blokk.

Utebodene (gamle søppelrom) er forbeholdt barnevogner, rullestoler, rullatorer etc. Dette rommet skal ikke benyttes som lagerplass for andre gjenstander.



Sak 19

### **Ordensreglement parkeringsplasser**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Opprinnelig tekst

Ingen

#### **Forslag til vedtak**

Parkeringsplasser

Boligsameiet har parkeringsplasser til utleie på årsbasis. Utleien administreres av parkeringsansvarlig i styret. Det selges oblat til én parkeringsplass per seksjon ved årsskiftet, og man har førsterett på videre leie av den plassen man allerede har. Oblatet gjelder for ett kalenderår. Hvis det etter dette fortsatt er ledige plasser, kan man få leie disse etter henvendelse til parkeringsansvarlig. Nye beboere/eiere kan overta plasser uten ekstra betaling til leieperioden er ferdig. Ved ledig kapasitet kan også eksterne leie parkeringsplass.



Sak 20

### **Ordensreglement Sjøppel**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Opprinnelig tekst

Sjøppelrommene er beregnet bare for husholdningsavfall. Avfallet må være godt innpakket, og

sjøppeposer knytes godt igjen, før det bringes til sjøppelrommet.

#### **Forslag til vedtak**

Sjøppel

Sjøppelskap er beregnet bare for husholdningsavfall. Avfallet må være godt innpakket, og sjøppeposer knytes godt igjen før det bringes til sjøppelskapene. Sjøppelet skal sorteres etter Oslo kommunes anvisninger.



Sak 21

### **Ordensreglement Støy**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Opprinnelig tekst

Det skal vises hensyn til naboer når det gjelder støy forårsaket av musikkanlegg, TV, hamring, boring m.m. Det skal være rolig i tidsrommet 23:00 – 07:00.

### **Forslag til vedtak**

Støy

Det skal vises hensyn til naboer når det gjelder støy forårsaket av musikkanlegg, TV, hamring, boring m.m. Det skal være rolig i tidsrommet 23:00 – 07:00. Dette gjelder både inne i leilighetene og på balkonger og gressplener. Hamring og andre spesielt støyende aktiviteter er ikke tillatt etter klokka 20.00.



Sak 22

### **Ordensreglement dyrehold**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Dyrehold er tillatt, men dyreholdet må ikke være til ulempe for de øvrige brukerne av sameiets eiendom. På sameiets eiendom er det båndtvang for hunder.

### **Forslag til vedtak**

Dyrehold er tillatt, men dyreholdet må ikke være til ulempe for de øvrige brukere av sameiets eiendom. På sameiets eiendom er det båndtvang for hunder, og vi oppfordrer til lufting på de store grøntområdene utenfor sameiet. Det må tas hensyn til barn som leker og eventuelt sover i vogner utenfor blokka.



Sak 23

**Ordensreglement paragraferanse**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Under klager viser tidligere tekst til eierseksjonslovens § 26. Dette er feil.

**Forslag til vedtak**

Teksten endres til å vise til eierseksjonslovens § 38.



Sak 24

## Valg av tillitsvalgte

Alle verv velges for 1 år.

Styremedlem eller varamedlem må være seksjonseier.

## Innstilling

Styret foreslår Sigmund som leder. Styret foreslår Randi, Veronica, Tuva og Magnus som styremedlemmer. Styret foreslår Roy og Karin som varamedlem.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

### Sigmund Rimstad

Har sittet som styreleder det siste året og har før vært styremedlem i to år. Jobber til daglig som sivilingeniør i byggebransjen og er interessert i å drifte sameiet best mulig.

**Valg av 4 Styremedlem** Velges for 1 år

### Veronica Broholm

### Tuva Mcallister Buraas

Har vært vara de siste 2 årene og har innsikt i hva som har foregått innad i styret. Overgangen vil derfor ikke være så stor.

### Randi Elizabeth Hognestad

### Magnus Oplenskedal

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

### Veronica Broholm

### Karin Elise Kirkenes

Er interessert i at vi har et godt fungerende boligsameie. Har erfaring som tillitsvalgt og medlem av styre i større bedrift her i Oslo.

### Magnus Oplenskedal

### Roy Råken

Har flere år erfaring i dette styret



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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