



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 979 291  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ULLERN PARK BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 116 566	3 260 579
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 116 566</b>	<b>3 260 579</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		1 833 805	1 446 258
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 970 725</b>	<b>1 583 178</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>145 840</b>	<b>1 677 401</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 009	16 678
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 009</b>	<b>16 678</b>
Annen finanskostnad		101 839	85 990
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>101 839</b>	<b>85 990</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-79 830</b>	<b>-69 312</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>66 010</b>	<b>1 608 089</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>66 010</b>	<b>1 608 089</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>66 010</b>	<b>1 608 089</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>66 010</b>	<b>1 608 089</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		66 010	1 608 089
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>66 010</b>	<b>1 608 089</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		90 685 370	90 685 370
Sum varige driftsmidler		90 685 370	90 685 370
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		663 926	321 346
Sum finansielle anleggsmidler		663 926	321 346
Sum anleggsmidler		91 349 296	91 006 716
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			3 250
Andre fordringer		70 684	60 808
Sum fordringer		70 684	64 058
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		666 111	1 289 417
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		666 111	1 289 417
Sum omløpsmidler		736 795	1 353 475
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>92 086 090</b>	<b>92 360 190</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 500</b>	<b>4 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		58 056 126	57 990 116
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>58 056 126</b>	<b>57 990 116</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>58 060 626</b>	<b>57 994 616</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		3 174 977	3 473 679
Øvrig langsiktig gjeld		30 830 870	30 830 870
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 005 847</b>	<b>34 304 549</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 005 847</b>	<b>34 304 549</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1	1
Leverandørgjeld		19 616	61 024
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 617</b>	<b>61 025</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 025 464</b>	<b>34 365 574</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>92 086 090</b>	<b>92 360 190</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 486436

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 979 291  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ULLERN PARK BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 987 979 291  
ULLERN PARK BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 116 566	3 260 579
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 116 566</b>	<b>3 260 579</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		1 833 805	1 446 258
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 970 725</b>	<b>1 583 178</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>145 840</b>	<b>1 677 401</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 009	16 678
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 009</b>	<b>16 678</b>
Annen finanskostnad		101 839	85 990
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>101 839</b>	<b>85 990</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-79 830</b>	<b>-69 312</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>66 010</b>	<b>1 608 089</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>66 010</b>	<b>1 608 089</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>66 010</b>	<b>1 608 089</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		66 010	1 608 089
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>66 010</b>	<b>1 608 089</b>



Organisasjonsnr: 987 979 291  
ULLERN PARK BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		90 685 370	90 685 370
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		663 926	321 346
Sum anleggsmidler		91 349 296	91 006 716
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		70 684	3 250
Sum fordringer		70 684	60 808
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		666 111	1 289 417
Sum omløpsmidler		666 111	1 289 417
Sum omløpsmidler		736 795	1 353 475
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>92 086 090</b>	<b>92 360 190</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	58 056 126	57 990 116
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>58 056 126</b>	<b>57 990 116</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>58 060 626</b>	<b>57 994 616</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 174 977	3 473 679
Øvrig langsiktig gjeld	30 830 870	30 830 870
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>34 005 847</b>	<b>34 304 549</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>34 005 847</b>	<b>34 304 549</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1	1
Leverandørgjeld	19 616	61 024
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>19 617</b>	<b>61 025</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>34 025 464</b>	<b>34 365 574</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>92 086 090</b>	<b>92 360 190</b>



Organisasjonsnr: 987 979 291  
ULLERN PARK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Ullern Park Borettslag

8. mai 2023

Selskapsnummer: 5615





## Velkommen til årsmøte i Ullern Park Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

8. mai 2023 kl. 18:00, Øraker skole samlingsalen.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Skifte av låsesystem
8. Drenering av mur 118a
9. Nytt skilt /oppmerking gjeste parkering.
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ullern Park Borettslag**



Sak 1

## Møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski ved OBOS Eiendomsforvaltning

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

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



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Regnskap -2022 - 5615 - F.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000



Sak 7

## Skifte av låsesystem

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nøkler og lås til sameiet er gått ut av produksjon. Det er innhentet tilbud.

### Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir styret råd om hvilket system sameiet skal ha.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret tillatelse til å velge tilbud/system.

### Vedlegg

2. tilbud Ullern Park låssystem.pdf

3. OBOS-nøkkel.pdf

Sak 8

## Drenering av mur 118a

### Forslag fremmet av:

Ellen Andreassen Ullernchausseeén 118a

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Mitt forslag som jeg ønsker behandlet er:

Drenering av mur ved bygg 118A.

Det har de siste årene vært vann som trenger gjennom muren (mot 116a) og renner ned og blir stående i hagedelen. Bakken her er våt og gjørmete store deler av året. Dette kan på sikt være skadelig både for bygg og tak til garasje, da dette vannet ikke blir drenert.

Forslaget er at dette bør utredes og fikses, slik at vi på sikt kan unngå større utgifter knyttet til dette. Hvis det fortsatt skal ordnes med fasadene på byggene, kan det eventuelt undersøkes om drenering kan gjøres i forbindelse med dette for å få til en bedre pris.

Mvh,



Ellen Andreassen

### **Styrets innstilling**

Sameiet har 3 like murer, alle med lite/ingen drenering. Vann renner innenfor eksisterende beslag.

### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår å innhente tilbud til å rive toppene (blomsterkassene) som er av mur og betong, og kjørt dette bort. Så lage nye kasser av impregnerert materiale. I tillegg få lagt drenering på "oversiden" av murene.

Sak 9

## **Nytt skilt /oppmerking gjeste parkering.**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Nå er Ullernchausséen ferdigstilt. Styret tenker at oppmerking av våre 5 p-plasser bør gjøres, samt få på plass ett nytt skilt, for letter å kunne få fjernet feilparkerte biler.

### **Styrets innstilling**

Siden dette kan medføre at biler, som ikke har noe med borettslaget å gjøre, og biler til beboere eller besøkende, som okkuperer p-plassen over lengre tid, kan bli fjernet på eiers regning og risiko, vil styret ha tillatelse fra generalforsamlingen. Styret vil da undersøke loven, og innhente de nødvendige tillatelser i forbindelse med parkering/fjerning av biler på privat område.

### **Forslag til vedtak**

Styret støtter forslag.



Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jarl Johansen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Elisabeth Espeland

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emilie Sandvik



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jarl Johansen	Ullernchausseen 116 A
Styremedlem	Kari Elisabeth Espeland	Ullernchausseen 118 B
Styremedlem	Elena Kurnosova	Ullernchausseen 116 D
Varamedlem	Emilie Sandvik	Ullernchausseen 116 A

### Valgkomiteen

Cecilie Lundeby	Ullernchausseen 116 A
Hanna Sofia Thorsell	Ullernchausseen 116 D

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Ullern Park Borettslag

Borettslaget består av 45 andelsleiligheter.

Ullern Park Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987979291, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

10 152

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Ullern Park Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

- Det har vært 6 styremøter. I tillegg kontakt og jobbing pr. e-post og tlf.
- Det er installert infrastruktur for elbillader på plass 42-50, og plass 33-41. Samt installert FLERE nye elbilladere.
- Ferdigstilt ved garasjeinnkjørsel.
- Det er skiftet lys/armatur i fellesområder/oppganger til LED-lys m/dimmere.
- Deler av utelys er ordnet, lagt noe ny kabel, feilsøking.
- På slutten av året fikk styret tilbakemelding fra leverandør at nøkler til sameiet, fellesdører og til leilighetene var gått ut av produksjon. Styret har innhentet tilbud.
- Avholdt dugnad med litt servering
- Felles adventsfeiring med juletretenning, akkompagnert med julemusikk, gløgg/brus, pepperkaker, bålpanne og bruk av innkjøpt «party-telt».



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere rentekostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 66 010 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler på kr 717 178 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 330 000 til ordinær drift.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullern Park Borettslag.

### Lån

Ullern Park Borettslag har lån i EIKA boligkreditt AS.

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

Økning av garasjeplassutgiftene med 25 kr pr. plass.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Ullern Park Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ullern Park Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



BDO AS

Johan Henrik Lorange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: DQUCT-616KC-EEJWP-UU3XIM-M37EE-P6648



## ULLERN PARK BORETTSLAG ORG.NR. 987 979 291, KUNDENR. 5615

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 292 450</b>	<b>1 180 762</b>	<b>1 292 450</b>	<b>717 178</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	66 010	1 608 089	365 130	338 187
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-298 702	-365 247	0	-294 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	0	-1 147 297	0	0
Utlån langsiktig fordring	-442 500	-52 018	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	99 920	68 160	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-575 272</b>	<b>111 687</b>	<b>365 130</b>	<b>44 187</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>717 178</b>	<b>1 292 450</b>	<b>1 657 580</b>	<b>761 365</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	736 795	1 353 475
Kortsiktig gjeld	-19 617	-61 025
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>717 178</b>	<b>1 292 450</b>



## ULLERN PARK BORETTSLAG ORG.NR. 987 979 291, KUNDENR. 5615

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		400 541	451 237	502 584	453 636
Innkrevde felleskostnader	2	1 643 224	1 627 824	1 631 416	1 788 364
Ladeinntekter EL-bil		27 825	33 577	60 000	0
Andre inntekter	3	44 975	644	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 116 566</b>	<b>2 113 282</b>	<b>2 194 000</b>	<b>2 242 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 857	-6 865	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-93 243	-90 613	-95 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-9 481	-14 271	-40 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-703 856	-394 950	-540 000	-330 000
Forsikringer		-160 767	-142 972	-159 000	-177 000
Kommunale avgifter	9	-301 063	-278 432	-287 450	-350 260
Energi/fyring		-161 883	-145 011	-90 000	-193 133
TV-anlegg/bredbånd		-224 181	-205 924	-206 000	-244 000
Andre driftskostnader	10	-171 474	-167 221	-202 500	-214 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 970 725</b>	<b>-1 583 178</b>	<b>-1 764 870</b>	<b>-1 776 813</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>145 840</b>	<b>530 104</b>	<b>429 130</b>	<b>465 187</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 147 297	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>145 840</b>	<b>1 677 401</b>	<b>429 130</b>	<b>465 187</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	22 009	16 678	0	0
Finanskostnader	12	-101 839	-85 990	-64 000	-127 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-79 830</b>	<b>-69 312</b>	<b>-64 000</b>	<b>-127 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>66 010</b>	<b>1 608 089</b>	<b>365 130</b>	<b>338 187</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		66 010	1 608 089		

ULLERN PARK BORETTSLAG  
ORG.NR. 987 979 291, KUNDENR. 5615

## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	79 185 370	79 185 370
Tomt		11 500 000	11 500 000
Langsiktige fordringer	14	663 926	321 346
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>91 349 296</b>	<b>91 006 716</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	3 250
Forskuddsbetalte kostnader		69 538	59 435
Andre kortsiktige fordringer	15	1 146	1 373
Driftskonto OBOS-banken		57 516	402 897
Sparekonto OBOS-banken		608 595	886 519
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>736 795</b>	<b>1 353 475</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>92 086 090</b>	<b>92 360 190</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 45 * 100		4 500	4 500
Annen egenkapital	16	58 056 126	57 990 116
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>58 060 626</b>	<b>57 994 616</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 174 977	3 473 679
Borettsinnskudd	18	30 380 870	30 380 870
Annen langsiktig gjeld		450 000	450 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>34 005 847</b>	<b>34 304 549</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		19 616	61 024
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>19 617</b>	<b>61 025</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>92 086 090</b>	<b>92 360 190</b>
Pantstillelse	19	90 380 870	90 380 870



10

Ullem Park Borettslag

Garantiansvar

0 0

Oslo, 03.04.2023

Styret i Ullem Park Borettslag

Jarl Johansen /s/

Kari Elisabeth Espeland /s/

Elena Kurnosova /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i



pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 437 912
Garasje	142 800
Eiendomsskatt	60 112
Akonto strøm elbil	15 600
Kapitalkostnader på IN-lån	389 803
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	10 738
Overført til kapitalkostnader	-400 541
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 656 424</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-13 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 643 224</b>

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

Administrasjon	754
Tilskudd fra Oslo Kommune	44 221
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>44 975</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</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 2021/2022, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 857.

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

OBOS Prosjekt AS	-969
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 513
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 481</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-58 235
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-133 033
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-229 625
Drift/vedlikehold heisanlegg	-268 284
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 941
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 551
Kostnader dugnader	-1 188
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-703 856</b>

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

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

Eiendomsskatt	-60 150
Vann- og avløpsavgift	-167 688
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-72 798
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-301 063</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-4 173
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 938
Verktøy og redskaper	-1 888
Driftsmateriell	-3 770
Lyspærer og sikringer	-879
Renhold ved firmaer	-53 655
Snørydding	-54 058
Gressklipping	-25 781
Andre fremmede tjenester	-832
Kontor- og datarekvisita	-976
Bank- og kortgebyr	-2 443
Velferdskostnader	-2 581
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-171 474</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	313
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 576
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 120
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>22 009</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-101 839
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-101 839</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	79 185 370
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>79 185 370</b>

Tomten ble kjøpt i 1997 og 1999.

Gnr.10/bnr.152

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

**NOTE: 14****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Ladestasjoner installert 2018	498 789
Nedkittert 2018	-122 730
Nye ladestasjoner 2019	45 374
Nedkittert 2019	-88 800
Nye ladestasjoner 2020	50 135
Nedkittert 2020	-45 280
Nye ladestasjoner 2021	52 018
Månedlig innkreving, service og vedlikehold 2021	-38 160
Nedkittert 2021	-30 000
Nye ladestasjoner og infrastruktur 2022	442 500
Nedkittert 2022	-56 000
Månedlig innkreving, service og vedlikehold 2022	-43 920
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>663 926</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	1 146
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 146</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**



Opptjent egenkapital	44 041 788
Egenkapital fra IN tidligere	48 917 614
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-34 903 276
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>58 056 126</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****EIKA Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig, 2005	-60 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 608 707
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	298 702
Nedbetalt tidligere, IN	48 917 614
Nedbetalt i år, IN	0
	-3 174 977
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 174 977</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2005	-30 380 870
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-30 380 870</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 380 870
Pantelån	3 174 977
Beregnete IN-forpliktelser	14 014 338
<b>TOTALT</b>	<b>47 570 185</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	79 185 370
Tomt	11 500 000
<b>TOTALT</b>	<b>90 685 370</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87228120. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## Større vedlikehold og rehabilitering



Ullern Park Borettslag  
v/Jarl Johansen

Oslo 30. januar 2023

## Tilbud på Låssystem og elektronisk adgangskontroll

Jeg viser til hyggelig befaring på fredag, og har herved gleden av å tilby en komplett løsning for deres borettslag. Det finnes mange løsninger, og hva som velges er i stor grad opp til kundens prioriteringer. Slik jeg vurderer deres prioriteringer er det viktig at produktene og løsningen holder en god standard, men at kostnaden begrenses uten at utvidelsesmulighetene reduseres. Deres forespørsel gjelder opprinnelig nytt mekanisk nøkkelsystem, men det er også uttrykt ønske om elektronisk låsesystem. Videre diskuterte vi å ha en opsjon om automatisk åpning på hovedinnganger.

Den optimale løsningen for dere vil være elektronisk adgangskontroll, med mekanisk sylinder på leilighetsdører. Fellesdørene kan utstyres med batteridrevne låser med brikkeleser med en gang, eller etter hvert som dere føler behovet melder seg. Vi foreslår å benytte Salto Systems, som er verdens nest største produsent av adgangskontroll. De var først i utviklingen av offline dørslåser med batteridrift, og «Data on Card» løsningen, som gjør at systemet oppdateres ved hjelp av brukerbrikkene og ikke via kabling.

<b>Alternativ 1, ren utskiftning av mekanisk nøkkelsystem:</b>	<b>Veil</b>	<b>Nto</b>	<b>Sum</b>
45 stk Rund Sikkerhetssylinder for leilighetsdører 2585 FKRM	2.233	1.450	65.250
45 stk postkasselås i system med leilighetsnøkkel 2866 FKRM	1.179	790	35.550
23 stk oval systemsylinder 2537 FKRM	1.474	955	21.965
(5 hoveddører, 2 sideinng, søppelrom, styrerom, 14 boder/bodomr)			
1 stk continentalsylinder for nøkkelbryter på garasjeport	1.790	1.165	1.165
154 systemnøkler	269	175	26.950
Montering av låser og utarbeidelse av system			17.100
<b>Totalt for nytt komplett låsesystem fra Dorma Kaba, ferdig montert Eks MVA</b>			<b>167.980</b>
<b>Totalt for låsesystem inklusive MVA:</b>			<b>209.975</b>

Vedlegg 2  
Automatikk-Service AS  
Strømsveien 346, 1081 OSLO  
org. nr: 879 788 072

23 av 29  
telefon: 98227400  
e-post: [haakon@automatikk-service.no](mailto:haakon@automatikk-service.no)  
web: [www.automatikk-service.no](http://www.automatikk-service.no)

tilbud Ullern Park låssystem.pdf

Side 1 av 4



## Alternativ 2, Salto adgangskontroll på hovedinnganger og fellesdører

Salto tilbyr en omfattende og fleksibel løsning som passer for store offentlige bygg, så vel som små sameier og borettslag.

Tilbudet baserer seg på en lokal installasjon og offline system som utgangspunkt. Vi vil dog anbefale at man vurderer en serverløsning hvor vi installerer systemet på en dedikert server som kan betjenes via web-grensesnitt, for å sikre stabil drift og jevnlig vedlikehold og oppdatering av systemet.

Salto software lisens Space basic, PPD og brikkekoder	16.200 +mva
6 stk Salto kortleser og kontroller (inngangsdører og garasjeport)	69.000 +mva
4 Dørbladleser/elektronisk langskilt til styre/søppel/sideinngangsdører	24.800 +mva
Oppsett av software og programmering av anlegg	8.000 +mva
154 brukerbrikker til beboere/styre etc a kr 60 +mva	9.240 +mva
Sum Salto adgangskontroll	127.240 +mva

45 stk Rund Sikkerhetssylinder for leilighetsdører 2585 FKRM	2.233	1.450	65.250
45 stk postkasselås i system med leilighetsnøkkel 2866 FKRM	1.179	790	35.550
14 stk oval systemsylinder i boder/bodomr. 2537 FKRM	1.474	955	13.370
1 stk continentalsylinder for nøkkelbryter på garasjeport	1.790	1.165	1.165
154 systemnøkler	269	175	26.950
Montering av låser og utarbeidelse av system			17.100
Sum mekanisk nøkkelssystem alt. 2:			159.385 +mva

Totalt for elektronisk låsesystem og mekanisk system	286.625 +mva
Totalt inkl mva	358.281

## Opsjon:

Vi foreslår at det vurderes å installere dørautomatikk på hovedinnganger for å øke tilgjengeligheten for eldre, eller andre med mye å bære på eller bevegelseshemmede. Alle nye bygg har dette som krav, og det er fornuftig å vurdere dette ved oppgraderinger av låssystem / inngangspartier.

Komplett dørautomatikk Dorma ED100 m åpnebryter innvendig	16.800 +mva
Klemsikring for inngangsdører:	3.200 +mva
Serverløsning for adgangskontroll – offlineanlegg	650 +mva pr måned
Elektronisk langskilt Salto for øvrige fellesdører (boder etc)	6.100 +mva
Ekstra brukerbrikker	60 +mva
Eventuell forhåndsprogrammering av brikker	30 +mva



Det forutsettes i tilbudet over at elektriske sluttstykker i inngangspartiene virker og kan benyttes videre med adgangskontroll/automatikk

Ovenstående er et komplett og optimalt system med utstyr for kommunikasjon mot server/skytjeneste. Serverløsningen koster 650 +mva pr måned. Som beskrevet under befaring så er dette en løsning som de aller fleste velger, da det gjør dere uavhengig av en lokal pc-installasjon. Dere betjener systemet fra en hvilken som helst PC med internett. Dere slipper også problemer når PC blir eldre og utdatert, risiko for tap av database av forskjellige årsaker, samt at det rutinemessig oppdateres både windows og Salto versjoner på server uten at dere må tenke på det. NB! Det er også telefonsupport inkludert i dette, slik at dere kan få hjelp av oss når dere måtte trenge det.

#### Tillegg:

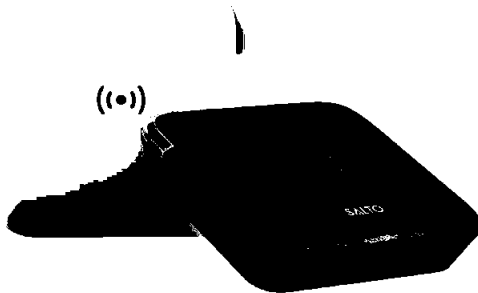
Opplegg av 230V punkt ved Sentralutstyr  
Opplegg av ny kurs i sikringsskap

1.200,- (om det ikke finnes)

2.500,- (om det er nødvendig)

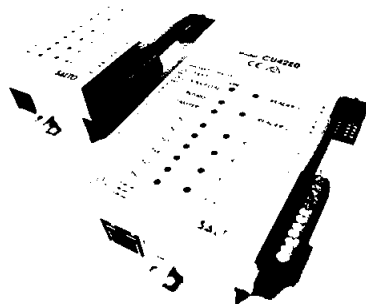
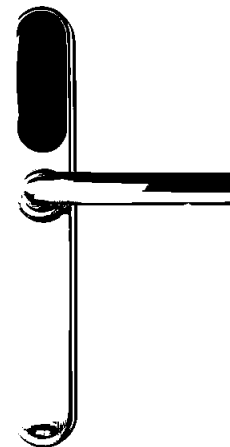
#### Bilder av Salto-utstyr:

Kortleser XS4:



Kontrollenhet / Dørsentral

Langskilt/dørbladleser:



Vedlegg 2  
Automatikk-Service AS  
Strømsveien 346, 1081 OSLO  
org. nr: 879 788 072

25 av 29  
telefon: 98227400  
e-post: [haakon@automatikk-service.no](mailto:haakon@automatikk-service.no)  
web: [www.automatikk-service.no](http://www.automatikk-service.no)

tilbud Ullern Park låssystem.pdf

Side 3 av 4



## Oppsummering av tilbud:

Ovenstående tilbud er komplett. Automatikk-Service har i utstrakt grad blitt anbefalt og benyttet av OBOS prosjektledere de siste årene, da de har positiv erfaring med at vi sikrer at ingenting blir glemt, og at alt er inkludert i tilbudsfasen i stedet for å komme som en overraskelse senere. Vi håper at dere også kan erfare dette, og ville sette stor pris på deres tillit i prosjektet.

NB! Over her er det medtatt offline serverløsning. Vår erfaring er at de kundene som velger å gjøre minst 1 dør online, for å ha et oppdateringspunkt blir mest fornøyd. Det går dog an å ha en serverløsning hvor det ikke er noen onlinedører, men hvor den som gjør endringer i systemet går til døren og oppdaterer manuelt. Dersom det skulle være ønskelig å gjøre noen av kortleserne online vil dere måtte ha en teknisk internettlinje til utstyret, og vi må sette opp en VPN-boks som kommuniserer mellom anlegget og serveren. Erfaringsmessig koster det 20-30.000 ekstra i utstyr og arbeid for å få dette til. Vårt mål er at dere skal bli mest mulig fornøyd.

## Øvrig:

Alle priser er Eks. MVA der annet ikke er spesifisert

Tilbudets gyldighet er 60 dager

Fakturering skjer i rater etter nærmere avtale. F.eks ved bestilling, etter oppstart, og etter ferdigstillelse.

Betalingsbetingelse er 14 dager etter fakturering

Vi ser frem til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen  
Automatikk-Service AS  
Håkon Rekstad  
Tel: 98227400



Sender samlet informasjon om OBOS-nøkler og pris.

**Hva:**

En OBOS-nøkkel fungerer som en elektronisk dørlås. OBOS-nøkkel gjør det mulig for beboere å bruke mobiltelefon til å åpne hovedinngangsdøren, og dele nøkler med familien, venner og andre. Eierne av nøkkel kan også velge om å få et varsel når delte nøkler er eller blir brukt av andre. Digitale nøkler er personlig, lett å dele og lett å slette. De kan også være tidsbegrenset om ønskelig.

**Hvordan:**

Løsningen innebærer montering av en liten skjult styringsmodul inn i calling-anlegget.

Supplement til tradisjonell fysiske nøkkel – ikke en erstatning.  
Alle mobiltelefoner med Bluetooth-funksjonalitet kan benyttes.

**Pris:**

Pris på OBOS-nøkkel tilsvarer **kr 17 per bolig per måned**. Inkludert i denne prisen ligger support, service og drift av løsningen, inkludert bl.a. automatiske eierskifter. Når en beboer selger leiligheten sin eller flytter ut vil den miste tilgang til bygget, og ny beboer vil få tilgang automatisk.

I tillegg kommer kostnader knyttet til installasjon og maskinvare. Akkurat nå spanderer OBOS majoriteten av kostnader knyttet til maskinvare og installasjon på oppgangsdører og garasjeport, hvor boligselskapet kun trenger å betale en symbolsk sum på **kr 200 per oppgangsdør**.

Det er svært vanskelig å gå pris på dører som ikke har strøm, montøren fra OBOS kan ta befaring ved installasjon slik at vi får et prisanslag på hva dette vil koste. Erfaringsmessig så ligger prisen på ca. **12.000kr pr dør**, og betalingen skjer direkte til OBOS samarbeidspartner for lås og beslag.

Det er mulig å få OBOS-nøkkel på alt fra inngangsdør til bod område, garasjeport eller private leilighetsdører.

**Forslag til generalforsamling:**

Installere OBOS-nøkler til inngangsdører, eventuelt garasjeport. På neste generalforsamling vurderes å installere OBOS-nøkler til private leilighetsdører, enkeltboder, søppelrom, styrerom.

Styret



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 8.05.23

**Selskapsnummer:** 5615 **Selskapsnavn:** Ullern Park Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.