



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	971 493 666
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	ULLERNÅSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	Ostadalsveien 83 0380 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:	Madelen Lensberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.04.2021

### 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, 25.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		24 610 071	24 312 820
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 610 071</b>	<b>24 312 820</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 657 847	1 520 117
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		61 304	61 304
Annen driftskostnad		20 646 897	25 714 804
<b>Sum kostnader</b>		<b>22 366 049</b>	<b>27 296 225</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 244 022</b>	<b>-2 983 405</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 601	352 866
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 601</b>	<b>352 866</b>
Annen finanskostnad			46 717
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>46 717</b>
<b>Netto finans</b>		<b>41 601</b>	<b>306 150</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 285 623</b>	<b>-2 677 255</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 285 623</b>	<b>-2 677 255</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 285 623</b>	<b>-2 677 255</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 285 623</b>	<b>-2 677 255</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 285 623	-2 677 255
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 285 623</b>	<b>-2 677 255</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		183 913	245 217
Sum varige driftsmidler		183 913	245 217
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		183 913	245 217
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		55 155	2 014
Andre fordringer		1 254 382	767 843
Sum fordringer		1 309 537	769 857
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 586 119	7 655 706
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 586 119	7 655 706
Sum omløpsmidler		11 895 656	8 425 563
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 079 569</b>	<b>8 670 779</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>			
Annen egenkapital		6 856 867	4 571 244
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 856 867</b>	<b>4 571 244</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 856 867</b>	<b>4 571 244</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 857 685	3 615 486
Skyldige offentlige avgifter		27 258	75 030
Annen kortsiktig gjeld		337 759	409 020
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 222 702</b>	<b>4 099 536</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 222 702</b>	<b>4 099 536</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 079 569</b>	<b>8 670 779</b>



## Årsmøte 2021

Ullernåsen Bs

Digitalt årsmøte avholdes 7. april - 15. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Ullernåsen Bs. Avstemningen åpner 7. april kl. 12:00 og lukker 15. april kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1212>

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. Endrede regler for oppussing av leiligheter
6. Ballplass
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Ullernåsen Bs**

Thomas Parr

Morten Bakken

Ellen Collin

Mathias Gellein

Irene Måsøval

Nina Schrader-Braathen



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

### **Vedlegg**

1. Digitale årsmøter 2021 - informasjon til styret og eierne.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Ullernåsen Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 07.04.21 kl.12:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 15.04.21 kl. 12:00.

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Ullernåsen Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 07.04.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 15.04.21.

**Selskapsnummer:** 1212 **Selskapsnavn** Ullernåsen Boligsameie

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

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

Ellen Collin foreslås som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 455 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Saker til behandling:

**Endrede regler for oppussing av leiligheter – Endring av husordensregler – Se innkallingen for fullstendig saksfremstilling**

Forslag til vedtak: Se innkallingen

For		Mot	
-----	--	-----	--



## Ballplass

Forslag til vedtak: Se innkallingen

For		Mot	
-----	--	-----	--

## Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder og 3 styremedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Ragnvald Nærø	
Styremedlem	Katrin Syse	
Styremedlem	Morten Bakken	
Styremedlem	Philip Oliver Hegerland	

## Valg av valgkomite

Verv	Navn på kandidat	For
Leder	Per Erik Kise Larsen	
Medlem	Ellen Collin	
Medlem	Hallvard Bragge	

Skjemaet leveres på daglig leders kontor innen fristen for avstemming er utløpt.



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**

Ellen Collin 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 resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap er godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**Vedlegg**

- 1. Ullernåsen Boligsameie - Årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thomas Parr	2019-2021	Ostadalsveien 72
Styremedlem	Morten Bakken	2019-2021	Ostadalsveien 62
Styremedlem	Ellen Collin	2019-2021	Ostadalsveien 77
Styremedlem	Mathias Gellein	2020-2022	Ostadalsveien 58
Styremedlem	Irene Måsøval	2020-2022	Ostadalsveien 64
Styremedlem	Nina Schrader-Braathen	2020-2022	Ullernkammen 28

### Valgkomiteen

Hallvard Bragge	Ostadalsveien 72
Heidi Gjerde Lester	Ostadalsveien 70
Ragnvald Arne Nærø	Ullernkammen 26

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

### Generelle opplysninger om Ullernåsen Boligsameie

Sameiet består av 423 seksjoner. Ullernåsen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971493666, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Bygg 1: Ullernkammen 17, 19, 21, 23  
Bygg 2: Ullernkammen 25, 27  
Bygg 3: Ostadalsveien 66, 68, 70, 72  
Bygg 4: Ostadalsveien 58, 60, 62, 64  
Bygg 5: Ullernkammen 18, 20, 22, 24  
Bygg 6: Ullernkammen 26, 28,  
Bygg 7: Ostadalsveien 52, 54, 56  
Bygg 8: Ostadalsveien 48, 50  
Bygg 9: Ostadalsveien 75, 77, 79, 81  
Kontor/ Styrerom: Ostadalsveien 83

Gårds- og bruksnummer: 28/827

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.

Ullernåsen Boligsameie har 1 ansatt.



## 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 PWC.

## Styrets arbeid i 2020.

2020 ble annerledes året. Pandemien har krevd mye av oss alle, det er hjemmekontor, karantener, sykdom, påkjennelser, stengte butikker og begrensede muligheter for å være sammen med mennesker man er glad i. Allikevel har folket på Ullerntoppen tatt vare på hverandre, snakket hyggelig sammen over hekker og verandakasser, med god avstand. Våren og sommeren ga oss godt vær og mange barn ute på lekeplassene, på sykkel og med ballspill. Flagget ble heist på 17.mai. Det ble ikke gjennomført noen felles dugnad, men allikevel ble det plantet blomster, ryddet og ordnet og et par oppganger tro til, bestilte container og fikk ryddet i kratt og busker. Det er godt å være ute i sameiet vårt, og det er herlig å se at naboer trives og at barn er ute og leker. Høsten kom, og med mørket og regnet kom også nye nedstengninger og sosiale begrensninger. Men, vi gjennomførte en julegrantenning med Lysejordet skoles musikkorps og rekordstort oppmøte, og det ble jul selv om julenissen kanskje ikke kom. Med julen kom også vinteren og en herlig lang kuldeperiode som ga mye skøyteglede for mange. Ikke bare de som snørte på seg skøytene, men også de som kunne følge med fra vinduer og verandaer. Nå går vi en ny vår i møte, en vår som forhåpentligvis bringer med seg lavere smittetrykk, høyere vaksinetall og et sameie som kan gjennomføre både 17.mai feiring, sankthans-markering og igjen nyte sol, varme og godt naboskap.

I løpet av året har styret gjennomført 14 styremøter, de aller fleste på Teams, og vi har gjennomført flere Åpent Hus, selv om de siste har vært avlyst av hensyn til smittevern. Vi har også fått og svart på over 1000 henvendelser på Lettstyrt, så raskt det har latt seg gjøre. Beklageligvis vil nok noen ha opplevd at vi til tider har hatt altfor lang responstid - det er vi klar over og her jobber vi kontinuerlig for å bli bedre.

Høsten 2019 og store deler av 2020 ble preget av langvarig sykefravær fra tidligere daglig leder. Uten hans kompetanse ble fremdriften for mange av de pågående sakene UBS hadde igangsatt mer komplisert og forsinket. Blant annet ferdigstillingen av arbeidet med uteområdet (TFU) samt arbeidet med flere lekkasjer på takene etter FASE 1. Videre har det vært lekkasjer i enkelte inngangspartier og boder samt oppdagelse av råteproblemer i enkelte tak. Disse sakene har vært omfattende. Styret har ikke opplevd det forsvarlig å starte nye prosjekter før det er god kontroll på skader som ikke er utbedret eller forsinkede prosjekter er avsluttet.

4.januar 2021 tiltrådte Arne Jensen som ny daglig leder i UBS i 100% stilling. Styret gjennomførte en grundig prosess i samarbeid med rekrutteringsbyrået Personalhuset. Thomas Parr har i deler av 2019 og 2020 vært vikar for daglig leder, i 60% stilling.

UBS jobber tett med Takråd A Kalland AS, Sintef, Øyvind Moen AS og Selvaag Prosjekt for å få oversikt over alle utfordringer forbundet med de mange taklekkasjene. Dette arbeidet gjøres parallelt med at vi jobber med å få oversikt over alt som er reklamasjoner fra FASE 1 før den forestående 5-års fristen til sommeren.

Det er fremdeles noen verandaer som ikke har fått utført rehabilitering med ny membran. Her er det opprettet et samarbeid med Ødegaard & Lund AS. Det skal utarbeides en plan



og kartlegging av for dette arbeidet og som et ledd i kartleggingen vil vi sette i gang med arbeid på en veranda i en leilighet i Ostadalsveien 70 etter påske.

I uke 10 ble det igangsatt arbeider med inngangspartiet i Ostadalsveien 60. Her skal det etterisolereres, byttes panel og samtidig utbedres feil og mangler som oppdages. Arbeidet vil bidra til at man unngår kondensskader i fremtiden, samt sørge for bedre isoleringsevne.

Vi nærmer oss endelig slutten på TFU og det som gjenstår er bygging av søppelhåndteringsanlegg på Ullernkammen siden. Saken ligger nå hos Plan og bygg i Oslo Kommune. Avfallshåndteringen vil etter tegningene ligge på Oslo Kommune sin eiendom, og kommunen må godkjenne denne bruken, eventuelt godkjenne kjøp av nødvendig areal for plassering av avfallsanlegget. Med en gang godkjenning er på plass vil vi sette i gang arbeidet og da vil også asfaltering og oppmerking av parkeringsplasser slutføres. Vi håper at dette vil være klart høsten 2021.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 24 610 071.

Dette er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak variasjoner i leieavtaler og kjøp av strøm til elbil.

Andre inntekter består i hovedsak av tilkoblingsavgift elanlegg, salg av nøkler/garasjeportåpner og utleie av mast.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 22 366 049.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilbakeholdte betalinger i forbindelse med rehabilitering, overbudsjettering til snørydding og lave strømkostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 2 285 623 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### 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 6 672 954.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 11 580 000.

### 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

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 40 598. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullernåsen Boligsameie.

### Lån

Ullernåsen Boligsameie har ingen lån.

### 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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Ullernåsen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

---

#### Konklusjon

Vi har revidert Ullernåsen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

---

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



Uavhengig revisors beretning – Ullernåsen Boligsameie



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 4. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	24 144 242	24 089 742	24 373 000	24 143 000
Antenneanlegg		36 991	36 686	37 000	37 500
Andre inntekter	3	428 838	186 392	80 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>24 610 071</b>	<b>24 312 820</b>	<b>24 490 000</b>	<b>24 280 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 202 847	-1 065 117	-991 900	-881 250
Styrehonorar	5	-455 000	-455 000	-455 000	-455 000
Avskrivninger	12	-61 304	-61 304	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 125	-13 625	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-496 290	-483 715	-498 000	-506 000
Konsulenthonorar	7	-461 164	-628 749	-200 000	-450 000
Drift og vedlikehold	8	-9 657 639	-13 911 364	-10 763 725	-11 580 000
Forsikringer		-1 724 865	-2 014 456	-1 600 000	-1 800 000
Kommunale avgifter	9	-3 547 024	-3 337 020	-3 664 000	-3 715 000
Energi/fyring		-1 215 132	-1 645 829	-1 770 000	-1 770 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 124 652	-1 102 141	-1 135 000	-1 145 000
Andre driftskostnader	10	-2 405 006	-2 577 904	-3 029 500	-1 937 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-22 366 049</b>	<b>-27 296 225</b>	<b>-24 120 125</b>	<b>-24 252 850</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 244 022</b>	<b>-2 983 405</b>	<b>369 875</b>	<b>27 650</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	41 601	352 866	50 000	50 000
Finanskostnader		0	-46 717	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>41 601</b>	<b>306 150</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 285 623</b>	<b>-2 677 255</b>	<b>419 875</b>	<b>77 650</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-2 677 255		
Til opptjent egenkapital		2 285 623	0		



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

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	183 913	245 217
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>183 913</b>	<b>245 217</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Beholdninger		208 736	208 736
Restanser på felleskostnader		56 314	26 210
Kundefordringer		55 155	2 014
Forskuddsbetalte kostnader		1 191 768	1 080 750
Andre kortsiktige fordringer	13	-202 435	-547 853
Driftskonto OBOS-banken		5 957 218	340 276
Driftskonto OBOS-banken II		21 138	8 218
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 061	33 799
Sparekonto OBOS-banken		4 307 334	7 273 407
Sparekonto OBOS-banken II		279 368	6
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>11 895 656</b>	<b>8 425 563</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 079 569</b>	<b>8 670 779</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		6 856 867	4 571 244
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 856 867</b>	<b>4 571 244</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		275 457	326 108
Leverandørgjeld		4 857 685	3 615 486
Skyldige offentlige avgifter	14	27 258	75 030
Annen kortsiktig gjeld	15	62 302	82 912
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 222 702</b>	<b>4 099 536</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 079 569</b>	<b>8 670 779</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			
Oslo, 01.03.2021			
Styret i Ullernåsen Boligsameie			
Thomas Parr/s/	Morten Bakken/s/	Ellen Collin/s/	
Mathias Gellein/s/	Irene Måsøval/s/	Nina Schrader-Braathen/s/	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	23 255 556
Garasje	683 700
Strøm p-plass	295 836
Bod	167 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>24 402 592</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-192 700
Strøm p-plass	-20 450
Bod	-45 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>24 144 242</b>

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

Tilkobling fellesanlegg	241 200
Egenandel forsikring	10 000
Korrigeringer på reskonro	-112
Nøkler	6 150
Portåpner	171 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>428 838</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 116 812
Annen lønn, ikke feriepengar	-2 300
Påløpte feriepengar	-125 685
Arbeidsgiveravgift	-200 393
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	25 464
Pensjonskostnader innskudd	-62 947
Yrkesskadeforsikring	-1 928
Refusjon sykepengar	281 754
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 202 847</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 455 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 345, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 125.

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

Juridisk bistand	-62 923
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-43 195
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-53 888
Andre konsulentonorarer	-301 159
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-461 164</b>

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

Utemiljø	-54 469
Selvaag	-2 687 867
Øyvind Moen / Kile arkitekt	-2 186 674
VD montasje	-493 841
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 422 852</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 275 810
Drift/vedlikehold VVS	-279 457
Drift/vedlikehold elektro	-156 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 189 590
Drift/vedlikehold heisanlegg	-8 598
Drift/vedlikehold brannsikring	-722 298
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-89 153
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-504 632
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-8 750
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 657 639</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-2 483 238
Feieavgift	-2 382
Renovasjonsavgift	-1 061 403
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 547 024</b>

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

Container	-4 074
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-77 579
Driftsmateriell	-55 993
Vaktmestertjenester	-935 090
Renhold ved firmaer	-599 524
Snørydding	-492 500
Andre fremmede tjenester	-124 970
Kontor- og datarekvisita	-1 878
Trykksaker	-13 563
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 345
Andre kontorkostnader	-58 142
Telefon/bredbånd	-600
Telefon, annet	-5 159
Porto	-13 825
Bank- og kortgebyr	-8 911
Velferdskostnader	-4 853
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 405 006</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	885
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 118
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 155
Andre renteinntekter	443
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>41 601</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Container		
Kostpris	80 000	
Avskrevet tidligere	-79 999	
		1
<b>SYKKELSTATIV</b>		
Tilgang 2019	306 520	
Avskrevet tidligere	-61 304	
Avskrevet i år	-61 304	
		183 912
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>183 913</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-61 304****NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	6 862
0	712 230
SYKEP	2 583
Terrasse	342 754
TORNIN	-1 266 864
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>-202 435</b>

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-21 061
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 197
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-27 258</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-62 487
Gebyrer	-94
Gebyrer	280
Purregebyr	-1
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-62 302</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret**

Styret har ikke kontortid, men inviterer til åpent hus etter behov.

Daglig leder er å treffe i kontortid. Se Ullernåsen Boligsameies hjemmeside på [www.ullernaasen.no](http://www.ullernaasen.no) for ytterligere informasjon.

### **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.

### **Vaktmester**

Ullernåsen Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS, som utfører faste og forefallende oppgaver ukentlig og/eller sesongbasert innenfor avtale og stillingsbeskrivelse som ble reforhandlet.

Vår faste vaktmester utfører søppelhåndtering utover kommunens ansvar, kontroll av berederrom, stenging og åpning av sommer vannkraner, utplassering av slangetromler, rengjøring av sameiets veier og gangbaner, samt sluker og rister, også på hovedtak, samt strøing og salting der maskinelt utstyr ikke kommer til. Videre fjerning av is, vedlikehold av lekeplasser, benker, utstyr og blomsterbed. Vaktmester forestår også praktisk tilrettelegging til sameiet årlige dugnad før 17. mai m.m.

Sesongbaserte oppgaver er snøbrøyting, maskinell strøing av sand og/eller salting, gressklipping, kantklipping, beskjæring av hekker og feiing av garasjer og veier. Disse arbeider er på fastpris, utenom vår faste vaktmester.

Døgnåpen vakttelefon (akutte saker) hos Bygårdsservice: 905 20 631 (NB! Ikke SMS)  
Det er kun akutte saker som meldes til vakttelefon, alle andre henvendelser må rettes til styret via kontakt fanen på hjemmesiden.

Dersom ikke annet er avtalt med styret/daglig leder på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester/vakttelefon.

### **Oppgangskontakter**

I alle oppganger er det valgt én oppgangskontakt som er et sentralt bindeledd mellom beboere og styret. Oppgangskontaktene i respektive bygg er med på organiseringen av vårens dugnad. Det er avholdt to oppgangsmøter i løpet av 2019.

### **GDPR Databehandleravtale**

Alle virksomheter som benytter seg av en underleverandør har plikt til å ha en databehandleravtale. Databehandleravtalen skal sikre at personopplysninger blir behandlet i samsvar med regelverket og setter en klar ramme for hvordan databehandleren kan behandle opplysninger.

Ullernåsen boligsameie har utarbeidet en prosedyre og en avtalemal som for å personopplysningene for sameierne. Denne prosedyren og avtalen ivaretar kravene til dokumentasjon og prosesser fra personopplysningsloven.

Sameiernes i Ullernåsen boligsameie har ved kjøp av seksjonen samtykket til innsamling av personopplysning som skal brukes til legitime formål for å ivareta sameiernes interesse og oppfølging. Videre skal styret på vegne av sameierene sikre at personopplysninger er sikret i henhold til lov ved oppstart av prosjekter som krever utlevering av personopplysning om sameiere. Ullernåsen boligsameie har i dag flere databehandleravtaler som er inngått med sameiet, et eksempel på det er en databehandleravtalen med OBOS for forretningsførsel for sameiet.

**Lys**

LED-lys er installert i alle fellesarealer som er oppgradert i fellesareal som boder, garasjeanlegg, sykkelboder, på fasader og inngangspartier. Gamle ødelagte lyspunkter byttes til LED inntil gjenstående oppgradering av oppganger og lys til boder i garasjeanlegget er utført. Lamper som må byttes utføres av elektriker innen rimelig tid. Behov for bytting av lyspærer meldes via kontakt fanen til vaktmester, som bytter pærer hver onsdag.

**Renhold**

Sameiet har avtale med Bentes Rengjøringsbyrå om renhold av fellesarealene. Avtalen er revidert nylig med nye retningslinjer som er påført vaskeliste i oppgangene.

**Parkering**

Sameiet har noen felles parkeringsplasser med begrenset tid som kan benyttes av beboere og besøkende innenfor oppsatte tider. Det er også tilrettelagt for noen HC plasser, samt tidsbegrenset plasser tilpasset barnehagen på Ullernkammen siden. De som har 2 biler oppfordres til å ikke okkupere plass på fellesparkering, men leie ekstra garasje plass slik at det er plasser for besøkende.

Oppføring av nye skilter samt oppmerking av godkjente parkeringsplasser er gjennomført som en del av arbeidet med oppgradering av uteområdene (TFU). Dette har ført til mindre feilparkering og klager.

**Garasje plass**

Alle boenheter har eksklusiv bruksrett til én garasje plass som følger eierseksjonen ifølge oppdelingsbegjæring tinglyst 13. august 1975.

Sameiet hadde 23 ledige garasje plasser med/ uten bod av totalt 108 plasser til utleie for 500/600 kroner per måned i februar 2019. Det ble i årsmøtet 2016 besluttet å etablere 6 oppvarmede garasje plasser for utleie til kr 1 000 kroner per måned i underetasjen i blokk 5, som vil bli tilrettelagt ved etterspørsel.

Behov for leie av garasje plass meldes via kontaktfanen på hjemmesiden.

**Bod**

Alle boenheter har disposisjonsrett til én bod i garasjeanlegget ved egen parkeringsplass eller ved en av sameiets garasje plasser som leies ut.

I 2016 ble det etter vedtak i sameiermøtet samme år bygd 21 boder i blokk 3 for utleie. Bodene er på 3-7 m<sup>2</sup> og er utleid for 100 kroner per m<sup>2</sup>. Det er i 2019 etablert 15 nye boder som er klar for utleie. Behov for leie av bodplass meldes via kontaktfanen på hjemmesiden..



## El- og hybridbillading

Tilretteleggingen til etablering av ladestasjoner har vært en suksess, og nedbetalingen av investeringen sameiet besluttet går raskere enn planlagt. Det er nå over 10% av sameiets leiligheter som har avtale på ladestasjon, et antall vi trodde det ville ta 7-8 år å oppnå. Dette viser hvor viktig og riktig beslutningen om å tilrettelegge for elbil-lading var for sameiet, og hvor raskt et behov kan utvikle seg. Det at vi har økt antall ladestasjoner raskere enn estimert, innebærer også at vi har en raskere nedbetaling av investeringen enn forutsatt. Det skal komme sameierne som kjøper elbil eller hybridbiler til gode.

## PRIS FOR Å KOBLE SEG PÅ MED EN ELBIL-LADER:

A: KJØP AV LADESTASJON.

DE-Elektro som sameiet har rammeavtale med og utfører levering og installasjon av selve ladestasjon kr. 19 875,- og laderen er beboers eiendel. (faktureres av DE-Elektro)

B: NEDBETALING AV INVESTERING + DRIFT OG VEDLIKEHOLD Prisen er 2 delt med et fast beløp som dekker installasjonskostnaden med et engangsbeløp på kr. 13.400,- og strømforbruk, drift og vedlikehold løpende på kr. 250,- pr mnd.

De som idag har avtale med sameiet, betaler etter den gamle avtalen i 24 mnd. Sameiet vil likevel fornye disse med en ny avtale, så alle har samme avtaletekst. De som pr idag har betalt mer enn 24 mnd, vil få det de har betalt for mye refundert, og motta en ny avtale.

NB. Ved eierskifte må avtale sies opp og ny eier må tegne ny avtale for at kostnader for frakopling av ladestasjon ikke skal belastes kontraktspartner.

Sameiet jobber videre med å kartlegge kapasitet på det interne strømmettet slik at ladetiden ikke begrenses av maksimalvokteren.

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring med polisenummer 3015402. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg innretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Innbo dekkes ikke.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Kontakt Fremtind Forsikring på tlf. 915 03 300 hele døgnet, evt kan skade meldes til [storskadebygning@fremtind.no](mailto:storskadebygning@fremtind.no) med kopi til daglig leder på [post@ullernaasen.no](mailto:post@ullernaasen.no) m/ bilder og beskrivelse.

Forsikringssselskapet bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes for hele eller deler av egenandelen på kr. 10 000 kroner, eller kr. 25.000,- dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar, jf. eierseksjonsloven § 32 og sameiet vedtekter.

Se info på hjemmesiden.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge Forskrift om brannforebygging er eier ansvarlig for at alle boliger skal ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden i egen boenhet. I fellesarealet er det sameiets ansvar å anskaffe, vedlikeholde og føre tilsyn på nødvendig slukkeutstyr.

I løpet av våren vil aktiveringen av det felles varslingssystemet som er levert av GET SAFE bli gjennomført, bygg for bygg. Bygg 2 har hatt felles varsling i ca et halvt år uten feilmeldinger. Felles varslingen er via trådløse røykvarslere i alle seksjoner og kablet i fellesareal som er tilkoblet brannvarslingsanlegget i garasjene. Dette sikrer tidlig varsling ved behov for evakuering og bruk av trapperom. Vaktselskapet Safe 4 vil avklare om mulig med beboer ved en alarm for å begrense falske alarmer. Safe 4 er også koordinator mellom beboer og brannvesen ved et branntilløp ved å følge med på temperatur og røykutvikling på berørte røykvarslere.

Det anbefales å lagre Safe 4 sitt telefonnummer 815 69 049 og ved feil på røykvarsler kontakt Get på telefonnummer 21 54 54 54.

Brannalarmen som er installert i alle garasjeanlegg er direkte tilkoblet brannvesenet for øyeblikkelig utrykning.

## **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. Det gjennomføres en årlig internkontroll som innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen med sjekklister som registreres i sameiets HMS-perm med tiltaksplan på avvik av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

For sameiets ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Daglig leder har det operative ansvaret for oppfølging av sameiets forpliktelser med hensyn til HMS/internkontroll.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Ullernåsen Bs er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **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.

**Bredbånd og TV**

I den nye avtalen får alle:

- Bredbånd Kollektiv hastighet 100MB
  - Ny modem og signalforsterker via AirTies i store boenheter.
- TV-mini. (Inneholder bla Nrk, TV2, Max, Fem, TV3, TVNorge osv. se [www.Get.no](http://www.Get.no))
  - Get box Micro.

Har du oppgradert eller kjøpt tilleggstjenester i foregående perioder vil disse tilleggstjenestene bli videreført proporsjonalt i prislisten, men nå til sterkt rabatterte priser på bla internetthastighet. Hver og en må avbestille det de ikke ønsker ved å kontakte Get via "Min side" eller kundeservice med kundenr. 90990020.

Spørsmål om TV og bredbånd kan rettes til Gets kundeservice på telefon 21 54 54 54, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).  
For ytterligere info se vår hjemmeside.

**Nøkler/ringetabå**

Låssystemet i sameiet er på nesten 250 dører og porter med forskjellige kombinasjoner på tilgjengelighet for beboere og for sameiets leverandører innenfor drift og vedlikehold, renovasjon og post.

Porttelefonen har tale og video samband fra ytterdør til hver enkelt seksjon. Nye navn oppdateres elektronisk en gang i måneden, ved endringer kontakt daglig leder via kontakt fanen på hjemmesiden.

Sameiet valgte nøkkelsystemet SALTO som er nøkkelløst med brikke som kan aktiveres og deaktiveres. Dette øker sikkerheten ved tap av nøkkelknippe. Husk å melde om tap av brikke. Brikkenes benyttes i dag på hovedinngangsdør, garasjedør til trappeoppgang, boder, tekniske rom, lager, sykkelboder og garasjeporter.

Eksisterende nøkkel i ytterdør beholdes inntil videre, men vil på sikt fases ut. Nye brikker bestilles via kontakt fanen på hjemmesiden.

**Hjemmeside**

Lettstyrt AS er leverandør av Ullernåsen Boligsameies hjemmeside [www.ullernaasen.no](http://www.ullernaasen.no), der all nødvendig informasjon om sameiet fremgår. Lettstyrt er en løsning som gjør det enkelt å sende SMS eller e-post til enkeltpersoner, per oppgang/bygg eller alle sameierne.

**Skadedyr**

Pelias Skadedyrkontroll har kjøpt opp ABS skadedyr som vi har reforhandlet med ny serviceavtale på forebygging og bekjempelse av rotter og mus. Åte stasjonene er utformet slik at ingen barn eller dyr skal få tak i giften.

Bekjempelse av maur vil bli utført som tillegg i hvert enkelt tilfelle.

**Rørlegger**

Styret har forhandlet frem en god avtale for beboer på rehabilitering av bad med Marthinsen & Brodahl AS som er tilpasset sameiets beslutning om hvor stigeledningene skal føres i fremtiden. Rammeavtalen gjelder, og firmaet er godt kjent med byggene da de utfører reparasjoner, service på vann- og avløpssystemet og berederrom. Seksjonseierne oppfordres til å benytte seg av rammeavtalen med selskapet.

**Elektriker**

Sameiet er fornøyd med arbeidet som DE-Elektro AS utfører i henhold til rammeavtalen. Firmaet har stått for varmekabler i gangbruene, levering av elbillader og bytter lys og annet på det elektriske systemet.

Seksjonseierne oppfordres til å benytte seg av rammeavtalen med selskapet.

**Ventilasjon**

Service- og rammeavtale med Energima AS fortsetter for sikker drift av dagens vifter på tak. Det er ikke tillatt med motoriserte vifter på kjøkken eller badrom som er tilkoblet fellesanlegget.

**Tømrer**

Det jobbes med å få en rammeavtale med et nytt foretak. Nærmere info kommer.

**Legionellkontroll**

Sameiet har inngått serviceavtale med Kiwa Norkjemi for systematisk kontroll av legionella utsatte innretninger som gjennomføres 2 ganger i året med 6 måneders intervall med nødvendige korrigerende tiltak.

**Maler**

Flere ansatte i Miljømaleren AS som er godt kjent i sameiet har gått over til Malermester Berntsen AS og sameiet vil inngå ny rammeavtale med Malermester Berntsen AS.

**Port**

Inngåelse av serviceavtale med Norport AS har forebygget stans og feil på portene som nå er stengt døgnet rundt for å forebygge tyveri, som ser ut til å gi en god effekt. På alle garasjeporter er det hengt opp en forklaring på hva som må gjøres om portene ikke fungerer som de skal.

Nytt portåpner system er installert og vil bli aktivert for beboere i løpet av våren. Med det nye systemet vil det være likt på alle bygg med mulighet til å ringe slik at porten åpner deg, eller kjøpe ny trådløs sender som vil ha betydelig lengre rekkevidde.

Det gamle portåpner systemet vil fungere parallelt, men vil bli faset ut ved feil, slik at det ikke blir 2 system som skal vedlikeholdes.

Styret hadde om mulig benyttet samme system som ble installert i bygg 3 og 4 i 2015, men dette er bygget på "gammel" teknologi og vil ikke kunne brukes på resterende av sameiets 10 porter.

**Nøkler og porttelefoner**

Nordic-Security AS fortsetter service- og rammeavtale på vårt nye låssystem og ringetablåer som skal sikre stabil drift. De leverer alt av låssystemer. Sameiets beboere oppfordres til å benytte seg av rammeavtalen som sameiet har.

**Stålarbeider**

Skjerden Mekaniske AS utfører fortsatt arbeider som de har gjort i mange år for sameiet som vedlikehold og service på søppel luker og annet nødvendig stålarbeid.



## **Matter**

Stil AS-avtalen fortsetter på bytting av matter i hovedinnganger og fra garasjer. Matter som sikret skraperist fremfor inngangene er fjernet.

## **Bommer**

Vi opprettholder Euroskilt AS serviceavtale på svingbare porter til sameiets kjøreveier, som skal sikre at disse ikke lukker seg for fort eller blir stående åpne. Steiner som har vært stengsel for uønsket trafikk på gangveier er byttet med låsbare bommer tilpasset Oslo Brann og Redning.

## **Maxbo**

Alle beboere kan benytte seg av gode rabatter hos Maxbo ved kontantkjøp med vårt kundenummer 623901. Opplys vårt kundenummer i kassen før betaling.

<https://ullernaasen.lettstyrt.no/#/oppslagstavle/2611>

## **Markiser**

Hilmar Hammerhei AS har gitt sameiet gode priser på alle arbeider med markiser. Se utfyllende informasjon på hjemmesiden.

[https://ullernaasen.lettstyrt.no/#/praktisk\\_info/1512](https://ullernaasen.lettstyrt.no/#/praktisk_info/1512)



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Valgkomiteens forslag til styrehonorar er 455 000 kroner, altså uendret fra tidligere år.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 455 000 kroner.



Sak 5

## **Endrede regler for oppussing av leiligheter**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Det er foreslått å supplere husordensreglene med følgende retningslinjer.  
Retningslinjene tilføyes under punkt 2.

"Tillatt tidsrom for arbeider, hverdager 07.00 - 21.00, ingen støyende arbeider  
07.00-08.00 og etter kl 20.00,

Lørdager 07.00 - 17.00, ingen støyende arbeider 07.00 - 10.00.

Søndag og hellig dager ingen arbeider.

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

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

Ellers samme regler mht søppel, parkering m.m."

### **Forslag til vedtak**

Retningslinjene beskrevet i saksfremstillingen vedtas og tilføyes under punkt 2 i husordensreglene.



Sak 6

### **Ballplass**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Styret foreslår å fjerne basketballkurv, erstatte denne med 2 stk fotball- /håndballmål, nett bak mål i full bredde som ballplassen. Samtidig vil styret sjekke mulighet for volleyballbane enten på gressplenen ved siden av båt-plassen foran bygg ni, alternativt på asfalt plassen mellom bygg 7/8 og 4.

### **Forslag til vedtak**

Forslaget beskrevet i beskrivelsen er godkjent.



Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Innstilling**

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER TIL STYRET:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Ragnvald Nærø, Ullernkammen 26

B. Som styremedlemmer foreslås:

Morten Bakken, Ostadalsveien 62, gjenvelges for 2 år

Katrin Syse, Ostadalsveien 48, velges for 2 år

Philip Olliver Hegerland, Ostadalsveien 79, velges for 2 år

Mathias Gellein, Ostadalsveien 58, ikke på valg

Irene Måsøval, Ostadalsveien 64, ikke på valg

I valgkomitten for Ullernåsen Boligsameie

Ragnvald Nærø (leder)

Heidi Gjerde Lester

Hallvard Bragge

### **Roller og kandidater**

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

**Ragnvald Nærø**

**Valg av 3 Styremedlem** Velges for 2 år

**Morten Bakken**

**Philip Oliver Hegerland**

**Katrin Syse**



Sak 8

### **Valg av valgkomite**

#### **Innstilling**

Styret innstiller følgende personer til valgkomiteen:

Per Erik Kise Larsen, Ostadalsveien 64 (leder)

Ellen Collin, Ostadalsveien 70

Hallvard Bragge, Ostadalsveien 72

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Leder** Velges for 1 år

**Per Erik Kise Larsen**

**Valg av 1 Medlem** Velges for 1 år

**Hallvard Bragge**

**Ellen Collin**



## 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.