



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 373 443	2 563 866
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 373 443</b>	<b>2 563 866</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	114 100
Annen driftskostnad		1 650 883	1 447 369
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 787 803</b>	<b>1 561 469</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 585 640</b>	<b>1 002 397</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 165	24 230
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 165</b>	<b>24 230</b>
Annen finanskostnad		141 867	193 386
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>141 867</b>	<b>193 386</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-122 702</b>	<b>-169 156</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 462 938</b>	<b>833 242</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 462 938</b>	<b>833 242</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 462 938</b>	<b>833 242</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 462 938</b>	<b>833 242</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 462 938	833 242
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 462 938</b>	<b>833 242</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>			
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		337 488	332 633
Sum finansielle anleggsmidler		337 488	332 633
Sum anleggsmidler		91 022 858	91 018 003
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		65 637	52 289
Sum fordringer		65 637	52 289
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 135 948	1 320 818
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 135 948	1 320 818
Sum omløpsmidler		1 201 586	1 373 107
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>92 224 444</b>	<b>92 391 110</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		56 382 027	54 919 089
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>56 382 027</b>	<b>54 919 089</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>56 386 527</b>	<b>54 923 589</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		4 986 223	6 603 955
Øvrig langsiktig gjeld		30 830 870	30 830 870
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>35 817 093</b>	<b>37 434 825</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>35 817 093</b>	<b>37 434 825</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-1	
Leverandørgjeld		12 195	31 795
Annen kortsiktig gjeld		8 629	901
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 824</b>	<b>32 696</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 837 917</b>	<b>37 467 521</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>92 224 444</b>	<b>92 391 110</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 536623

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Kristin Weibust  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 987 979 291  
ULLERN PARK BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 373 443	2 563 866
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 373 443</b>	<b>2 563 866</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	114 100
Annen driftskostnad		1 650 883	1 447 369
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 787 803</b>	<b>1 561 469</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 585 640</b>	<b>1 002 397</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 165	24 230
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 165</b>	<b>24 230</b>
Annen finanskostnad		141 867	193 386
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>141 867</b>	<b>193 386</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-122 702</b>	<b>-169 156</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 462 938</b>	<b>833 242</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 462 938</b>	<b>833 242</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 462 938</b>	<b>833 242</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 462 938</b>	<b>833 242</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 462 938	833 242
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 462 938</b>	<b>833 242</b>



Organisasjonsnr: 987 979 291  
ULLERN PARK BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<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		337 488	332 633
Sum anleggsmidler		91 022 858	91 018 003
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		65 637	52 289
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 135 948	1 320 818
Sum omløpsmidler		1 201 586	1 373 107
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>92 224 444</b>	<b>92 391 110</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	56 382 027	54 919 089
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>56 382 027</b>	<b>54 919 089</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>56 386 527</b>	<b>54 923 589</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 986 223	6 603 955
Øvrig langsiktig gjeld	30 830 870	30 830 870
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>35 817 093</b>	<b>37 434 825</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>35 817 093</b>	<b>37 434 825</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-1	
Leverandørgjeld	12 195	31 795
Annen kortsiktig gjeld	8 629	901
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>20 824</b>	<b>32 696</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>35 837 917</b>	<b>37 467 521</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>92 224 444</b>	<b>92 391 110</b>



Organisasjonsnr: 987 979 291  
ULLERN PARK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til andelseierne i Ullern Park Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 30. juni 2021 kl. 18.00 i samlingsalen på Øraker skole.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ullern Park Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Ullern Park Borettslag  
avholdes onsdag 30. juni 2021 kl. 18.00 i samlingsalen på Øraker skole.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar for perioden 2020-2021

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Eventuelt tilbakekjøp av garasje plass
- B) Vedtektsendring vedr avhending av garasjeplasser  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 11.06.2021  
Styret i Ullern Park Borettslag

Jarl Johansen

Kari Elisabeth Espeland

Elena Kurnosova

Truls Nilsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Jarl Johansen	Ullernchausseen 116 A	2019-2021
Styremedlem	Kari Elisabeth Espeland	Ullernchausseen 118 B	2019-2021
Styremedlem	Elena Kurnosova	Ullernchausseen 116 D	2020-2022
Styremedlem	Truls Nilsen	Ullernchausseen 118 A	2020-2022
Varamedlem	Roger Næss	Ullernchausseen 116 D	2020-2021

#### Valgkomiteen

Emilie Sandvik	Ullernchausseen 116 A	2020-2021
----------------	-----------------------	-----------

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

### 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 med følgende adresse:

Ullernchausseen 116 A-D  
Ullernchausseen 118 A-C

Gårds- og bruksnummer:  
10 152

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Ullern Park Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## **Styrets arbeid**

Styret har hatt 2 fysiske møter (med 2-meteren), resten har vært kontakt via mail/nett.

Det er jobbet med 2 kjente vanninntrengelser, 116d, som er ordnet i mellomgangene 118b-c er det utvendige arbeid gjennomført, men da innvendig arbeid gjennom forsikringsselskapet viser det seg at det ikke er isolasjon mellom gjennomgang og blokk, det jobbes opp mot forsikringsselskapet.

Rapport fra Rentokil i forbindelse med rotter/mus i borettslaget. De anbefaler å fjerne noen gjengrodde bed, der det har vært mest aktivitet.

Det jobbes fortsatt med å få malt utvendige dører/vinduer, samt felles blomsterkasser.

Det må i tillegg jobbes med anbud for å skifte endel bordkledninger på noen blokker.

Støyskjermen ferdigstilles når veiarbeid er ferdig.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 2 222 832.

Andre inntekter består av utfakturert strømforbruk for elbil.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 787 803.

Dette er kr 130 253 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utbedringer av vannlekkasjer.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 1 462 938 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 1 150 611 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 312 327.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 180 762 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen 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 250 000 som omfatter vedlikehold av bygningen.

### 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 24 665. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ulern Park Borettslag.

### Lån

Ullern Park Borettslag har lån i Eika.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpetid på 23 år fra 2005.

Rentesats pr 31.12.20: 1,98 %.

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

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

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget 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.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ullern Park Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ullern Park Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

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

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



## Styret og 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 340 411</b>	<b>1 224 373</b>	<b>1 340 411</b>	<b>1 180 762</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 462 938	833 242	465 450	286 130
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -467 121	-465 629	-456 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -1 150 611	-295 000	0	0
Utlån langsiktig fordring	-50 135	-45 374	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	45 280	88 800	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-159 649</b>	<b>116 039</b>	<b>9 450</b>	<b>286 130</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 180 762</b>	<b>1 340 411</b>	<b>1 349 861</b>	<b>1 466 892</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 201 586	1 373 107		
Kortsiktig gjeld	-20 824	-32 696		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 180 762</b>	<b>1 340 411</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		608 988	659 015	683 492	500 112
Innkrevde felleskostnader	2	1 609 112	1 609 851	1 641 508	1 614 888
Andre inntekter	3	4 732	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 222 832</b>	<b>2 268 866</b>	<b>2 325 000</b>	<b>2 115 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-14 100	-14 100	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 531	-8 398	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-88 100	-85 618	-89 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-61 238	-42 385	-30 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-670 963	-455 470	-500 000	-531 500
Forsikringer		-118 307	-107 967	-115 000	-125 000
Kommunale avgifter	9	-267 680	-257 164	-275 450	-278 450
Energi/fyring		-60 638	-72 173	-87 000	-87 000
TV-anlegg/bredbånd		-202 392	-198 655	-200 000	-205 000
Andre driftskostnader	10	-173 035	-219 539	-219 000	-231 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 787 803</b>	<b>-1 561 469</b>	<b>-1 657 550</b>	<b>-1 732 870</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>435 029</b>	<b>707 397</b>	<b>667 450</b>	<b>382 130</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 150 611	295 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 585 640</b>	<b>1 002 397</b>	<b>667 450</b>	<b>382 130</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	19 165	24 230	0	0
Finanskostnader	12	-141 867	-193 386	-202 000	-96 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-122 702</b>	<b>-169 156</b>	<b>-202 000</b>	<b>-96 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 462 938</b>	<b>833 242</b>	<b>465 450</b>	<b>286 130</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 462 938	833 242		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	79 185 370	79 185 370
Tomt		11 500 000	11 500 000
Langsiktige fordringer	14	337 488	332 633
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>91 022 858</b>	<b>91 018 003</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		55 918	50 598
Andre kortsiktige fordringer	15	9 719	1 691
Driftskonto OBOS-banken		251 346	290 806
Sparekonto OBOS-banken		884 602	1 030 012
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 201 586</b>	<b>1 373 107</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>92 224 444</b>	<b>92 391 110</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 45 * 100		4 500	4 500
Annen egenkapital	16	56 382 027	54 919 089
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>56 386 527</b>	<b>54 923 589</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 986 223	6 603 955
Borettsinnskudd	18	30 380 870	30 380 870
Annen langsiktig gjeld		450 000	450 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>35 817 093</b>	<b>37 434 825</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		12 195	31 795
Annen kortsiktig gjeld	19	8 629	901
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>20 824</b>	<b>32 696</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>92 224 444</b>	<b>92 391 110</b>
Pantstillelse	20	90 380 870	90 380 870
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.06.2021  
Styret i Ulern Park Borettslag

Jarl Johansen /s/

Kari Elisabeth Espeland /s/

Elena Kurnosova /s/

Truls Nilsen /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.

**SKATTETREKKSkonto**

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	41 600
Kapitalkostnader på IN-lån	579 350
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	29 638
Overført til kapitalkostnader	-608 988
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 622 312</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-13 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 609 112</b>

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

Strømförbruk elbil	4 732
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 732</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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 531.

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

OBOS Prosjekt AS	-58 163
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 075
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-61 238</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-459 566
Drift/vedlikehold VVS	-7 078
Drift/vedlikehold elektro	-31 878
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 702
Drift/vedlikehold heisanlegg	-115 964
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 776
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-670 963</b>

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

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

Eiendomsskatt	-41 637
Vann- og avløpsavgift	-155 138
Feieavgift	-443
Renovasjonsavgift	-71 363
Kommunale avgifter	901
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-267 680</b>

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

Container	-7 312
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 125
Verktøy og redskaper	-603
Driftsmateriell	-7 179
Renhold ved firmaer	-53 655
Snørydding	-61 697
Gressklipping	-15 469
Andre fremmede tjenester	-10 969
Andre kontorkostnader	-2 096
Porto	-644
Bank- og kortgebyr	-2 433
Velferdskostnader	-853
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-173 035</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	128
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 590
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 447
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>19 165</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-141 867
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-141 867</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
Nedkvittert 2018	-122 730
Nye ladestasjoner 2019	45 374
Nedkvittert 2019	-88 800
Nye ladestasjoner 2020	50 135
Månedlig innkreving, service og vedlikehold 2020	-34 080
Engangsinnbetaling 2020	-11 200
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>337 488</b>

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

Avregningskonto	9 719
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 719</b>

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

Opptjent egenkapital	36 905 361
Egenkapital fra IN tidligere	46 619 706
Egenkapital fra IN 2020	1 150 611
Reduksjon EK fra IN	-28 293 651
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>56 382 027</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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Eika (opprinnelig lån i OBOS)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.11: 1,98%, løpetid 23 år

Opprinnelig, 2005	-60 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 776 338
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	467 122
Nedbetalt tidligere, IN	46 619 706
Nedbetalt i år, IN	1 150 611

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-4 986 223**

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

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

Opprinnelig i 2005 -30 380 870

**SUM BORETTINNSKUDD** **-30 380 870****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -8 629

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-8 629****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	30 380 870
Pantelån	4 986 223
Beregnete IN-forpliktelser	19 476 666
<b>TOTALT</b>	<b>54 843 759</b>

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

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



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Eventuelt tilbakekjøp av garasje plass

Bakgrunn for forslaget:

3 garasjeplasser ble solgt til førstegangskjøpere i borettslaget da bygget ble oppført. Ved eierskifte har disse plassene fulgt med salget av boligen, med unntak av 1 plass. Selgerne valgte å beholde denne garasjeplassen, selv om de flyttet fra borettslaget. Eierne ønsker nå å selge denne plassen til en ekstern eier.

Utfordringen med dette er at garasjen er borettslagets fellesareal, og garasjeplassen er ikke noe eget rettsobjekt.

Videre ønsker vi ikke at andre utenfor borettslaget skal ha tilgang til garasjen.

Garasjeplassen ligger ute for salg til kr 350 000. Styret mener at salget ikke kan gjennomføres, og er i en dialog med eierne om dette.

Eierne ønsker ikke lenger å beholde garasjeplassen, så et salg er for dem eneste alternativ.

Styret ønsker å finne en minnelig løsning og foreslår et tilbakekjøp på kr 150 000. Borettslaget står da fritt til å selge denne internt, eller eventuelt leie ut til andelseiere etter venteliste-prinsippet.

#### **Forslag til vedtak:**

Borettslaget tilbyr eiere av garasje plass nr 30002 kr 150 000 for garasjeplassen.

### B) Vedtektsendring vedr avhending av garasjeplasser

Som følge av ovennevnte sak, mener vi at det bør vedtektsfestes at garasjeplasser ikke kan selges til eksterne eiere.

Styret foreslår å legge til følgende setning i Vedtektenes §2-2 (2):

Enkelte andelseiere har kjøpt bruksrett til ekstra garasje plass. Disse kan kun selges til andre andelseiere. Eksternt salg er ikke tillatt.

Forslag til vedtak:

Ovennevnte setning vedtas.



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **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.

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget 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.

**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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01.XX** og **30.07.XX** 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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ulern Park Borettslag 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 andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.