



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 639 757
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 302 033	2 002 388
Sum inntekter		1 302 033	2 002 388
Kostnader			
Lønnskostnad		76 805	74 174
Annen driftskostnad		1 317 551	1 362 622
Sum kostnader		1 394 356	1 436 796
Driftsresultat		-92 323	565 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 617	27 141
Sum finansinntekter		30 617	27 141
Annen finanskostnad		30 003	29 120
Sum finanskostnader		30 003	29 120
Netto finans		614	-1 979
Resultat før skattekostnad		-91 709	563 612
Årsresultat		-91 709	563 612
Totalresultat		-91 709	563 612
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-91 709	563 612
Sum overføringer og disponeringer		-91 709	563 612



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-3 188	
Andre fordringer		191 908	267 326
Sum fordringer		188 720	267 326
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		240 154	279 714
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		240 154	279 714
Sum omløpsmidler		428 874	547 040
SUM EIENDELER		428 874	547 040

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		113 069	21 361
Sum opptjent egenkapital		-113 069	-21 361
Sum egenkapital		-113 069	-21 361
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		414 830	455 134
Sum annen langsiktig gjeld		414 830	455 134
Sum langsiktig gjeld		414 830	455 134
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 733	16 498
Leverandørgjeld		88 367	35 516
Skyldige offentlige avgifter		412	28 843
Annen kortsiktig gjeld		20 601	32 409
Sum kortsiktig gjeld		127 113	113 266
Sum gjeld		541 943	568 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		428 874	547 040



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483417

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 639 757
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 994 639 757
ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 302 033	2 002 388
Sum inntekter		1 302 033	2 002 388
Kostnader			
Lønnskostnad		76 805	74 174
Annen driftskostnad		1 317 551	1 362 622
Sum kostnader		1 394 356	1 436 796
Driftsresultat		-92 323	565 592
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 617	27 141
Sum finansinntekter		30 617	27 141
Annen finanskostnad		30 003	29 120
Sum finanskostnader		30 003	29 120
Netto finans		614	-1 979
Resultat før skattekostnad		-91 709	563 612
Årsresultat		-91 709	563 612
Totalresultat		-91 709	563 612
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-91 709	563 612
Sum overføringer og disponeringer		-91 709	563 612



Organisasjonsnr: 994 639 757
ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-3 188	
Andre fordringer		191 908	267 326
Sum fordringer		188 720	267 326
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		240 154	279 714
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		240 154	279 714
Sum omløpsmidler		428 874	547 040
SUM EIENDELER		428 874	547 040
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		113 069	21 361
Sum opptjent egenkapital		-113 069	-21 361



Sum egenkapital	-113 069	-21 361
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	414 830	455 134
Sum annen langsiktig gjeld	414 830	455 134
Sum langsiktig gjeld	414 830	455 134
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 733	16 498
Leverandørgjeld	88 367	35 516
Skyldige offentlige avgifter	412	28 843
Annen kortsiktig gjeld	20 601	32 409
Sum kortsiktig gjeld	127 113	113 266
Sum gjeld	541 943	568 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	428 874	547 040



Organisasjonsnr: 994 639 757
ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2286

Ullentoppen Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Ullerntoppen Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2024 kl. 18:00, Gamle klubbhus Ullern idrettsbane .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag 1 fra Styret: Nye vedtekter for Ullerntoppen boligsameie
8. Forslag 2 fra styret: Valg av finansieringsform for fasadeoppussingen.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ullerntoppen Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Are Enger foreslås som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Said Bitta. Forslag på et protokollvitne?



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg side 7

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000,-



Sak 7

Forslag 1 fra Styret: Nye vedtekter for Ullerntoppen boligsameie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se vedlegg side 22

Forslag til vedtak

Forslag om nye vedtekter for Ullerntoppen boligsameie vedtas.

Vedlegg

2. Forslag 1 Nye vedtekter med vedlegg.pdf

Sak 8

Forslag 2 fra styret: Valg av finansieringsform for fasadeoppussingen.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg side 35

Forslag til vedtak

Den forestående rehabiliteringen av fasaden på sameiets bygninger finansieres gjennom en kapitalinnkrevning.

Vedlegg

3. Forslag 2 Lånefinansiering.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styret:

- Jan Erik Tvedt stiller til gjenvalg som leder
- Gro Ranheim Frønsdal tar gjerne to år til og nå som styremedlem
- Tore Simensen er ikke på valg

Vara:

- Karoline Kilvik Sæhl har sagt ja til å gå inn i styret
- Hege Isaksen er ikke på valg
- Annik Holter og Are Enger trer ut av styret

Det betyr at vi mangler ett varamedlem - noen som har lyst?



Valgkomite:

Ullerntoppen boligsameie har ikke en egen valgkomite. Dette ønsker styret å gjøre noe med og foreslår derfor at det etableres en. Følgende har sagt seg villig til å stille:

- Are Enger
- Ulla Simensen
- Skulle gjerne vært en til - noen som har lyst?

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Erik Tvedt

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gro Ranheim Frønsdal

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karoline Kilvik Sæhl
- Vi mangler en vara - noen som har lyst?

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Are Enger
- Ulla Simensen
- Vi mangler en - noen som har lyst?



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Erik Tvedt	2023 - 2024
Styremedlem	Are Enger	2022 - 2024
Styremedlem	Tore Simensen	2023 - 2025
Varamedlem	Gro Ranheim Frønsdal	2022 - 2024
Varamedlem	Annik Holter	2023 - 2025
Varamedlem	Hege Isaksen	2023 - 2025

Kontaktinformasjon

Styret kan nås enten via Vibbo eller på epost: ullerntoppen@styrerommet.no

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.

Generelle opplysninger om Ullerntoppen Boligsameie

Sameiet består av 21 seksjoner.

Ullerntoppen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994639757, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårdsnummer 28 og bruksnummer: 940, 941, 942, 943

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

Ullerntoppen Boligsameie har ingen ansatte.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81972114. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden skal umiddelbart meldes styret som melder skaden videre til forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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



Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld 2 ganger i året, 1 april og 1. oktober.

Styret oppfordrer alle med IN-lån om å vurdere innfrielse av sin andel av lånet da dette både er et dyrt lån for den enkelte med høye renter, samt at det påfører sameiet ekstrakostnader hvert år. Ta kontakt med styret så hjelper vi deg med å innfri.

Nye i sameiet i 2023:

- Karin Hobbesland og Knut Stene overtok 2. januar 3.et i 16A
- Annik Holter overtok 10. mars 3.et i 16B
- Karoline Sæhl og Frank Løvik overtok underetasjen 14. april i 14A 14. april
- Victoria Plesner og Martin Mikkelsen overtok 15. november 3. et i nr 12

Velkommen ☺

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det ble avholdt 8 styremøter i 2023, 2 før årsmøte i mai, og 6 etter. Styrearbeidet har som tidligere år vært preget av store og små saker. Tidsmessig har styret brukt mest tid på:

- Slutføring av taket:
 - Etablering av luftkanaler i selve taket
 - Sikringskroker på alle tak
 - Installert overløp på takene i 14 og 16 som kompensasjon for at det bare ble satt opp ett nedløp
 - Etterarbeid på taket i 16B som følge av nye lekkasjer.
 - Alle tak skal nå være i orden
- Vedtektene:
 - Utarbeidet forslag til nye vedtekter i samarbeid med advokat hos Huseierne
 - Innhentet samtykke fra alle sameiere om endring av vedtektene vedr vedlikehold.
- Økonomistyring:
 - Etablering av nye regnskaps- og budsjetttrutiner
 - Avklaringer i forhold til Obos om prinsipper for regnskapsføring
- Årlig gjennomgang av eksisterende avtaler

Andre oppgaver;

- Nytt styringssystem for lys og vifte i garasjen
- Ny sikringssskap i alle tavlerommene for fellesstrøm



- Skiftet termostaterne til varmekablene i sjaktene samt nytt styringssystem av dem.
- Ny nøkkelbryter til varmekablene foran garasjeporten
- Videreutviklet styreportalen, en nettportal for styrearbeidet i regi av Obos
- Reforhandlet forsikringsavtalen som resulterte i en reduksjon på kr 37.000,-
- Slutført arbeidet med fuktmålinger
- Startet arbeidet med å finne ny administrator av ladeanlegget i garasjen
- Innhentet tilbud på nye toppbeslag på pipene
- Innhentet tilbud på maling av bygningene
- Oppdatert vedlikeholds- og HMS-plan
- HMS-runde
- HMS internundersøkelse 2023
- Etablert ny arbeidsavtale med Thomas «vaktmester, gjeldende fra 2024
- Etablert bokhylle i garasjen for gratis bokbytte etter et beboerinitiativ
- Samordning av: utskifting av vinduer og av sikringskap
- Uteområdet:
 - Dugnad 3. mai:
 - Raking og rydding
 - Klipping av busker og trær
 - Mosefjerning og vask av vegg
 - Slutført arbeidet med knotteplast og elvestein langs grunnmuren på nr 12.
 - Fjerning av røtter utenfor 14A og B
 - Flekkmaling

I tillegg har styret sendt ut informasjonsskriv og meldinger via Vibbo, bl.a. om HMS og internkontroll, arbeid på tak og terrasser, rensing av sluk mm.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 301 761.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energiforbruk og –kostnader

Styret har de siste årene gjennomført tiltak for å redusere strømforbruket, bl.a skiftet termostatene til varmekablene i sjaktene, nye sikringsskap med bedre styringssystem av varmekablene, redusert temperaturen på ovnene i trappeoppgangene samt at vi kontinuerlig følger med på forbruket. Dette har gitt resultater:

Energiforbruk og kostnad 2021 – 2023:

År	Forbruk kwh	Kostnad kr.
2021	151 500	214 100
2022	115 500	200 700
2023	97 600	138 000

Styret vil fortsatt jobbe for redusert forbruk, men tror nok det meste av potensiale nå er tatt ut.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullerntoppen Boligsameie.

Konsulentonorar

I forbindelse med oppussing av bygningene har styret engasjert Opak v/Jan Schau til å lede prosjektet. Forberedende arbeid som innhenting av tilbud, kontraktsmøter og –avtale mm. vil foregå i år, mens selve arbeidet vil bli gjennomført neste år, med oppstart våren 2025. Den forberedende fasen er budsjettert med kr 95 000,-

Drift og vedlikehold

Budsjettposten omfatter variable drifts- og vedlikeholdskostnader og er heftet med stor usikkerhet da det er vanskelig å forutsi hvilke kostnader som plutselig kan påløpe. For 2024 har styret budsjettert med følgende:

VVS	- 70 000
Elektro	- 20 000
Uteområdet	- 30 000
Garasjeanlegg	- 10 000
Dugnad, container, div utstyr	- 10 000
Andre variable kostnader	- 60 000
Drift og vedlikehold i alt	-200 000

**Lån**

I forbindelse med renovering av takene i 2015/16 tok Ullerntoppen Boligsameie opp et IN-lån i Handelsbanken. Låneordningen innebærer at den enkelte seksjonseier har en individuell mulighet til å nedbetale sin andel av lånet. Pr. i dag har ca 2/3 benyttet seg av denne muligheten.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E7GC6-FEMFQ-PPUP7-ILDXM-84EMT-OPBHH



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-08 11:33:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E7GC6-FEMFQ-PPUP7-ILDXM-84EMT-OPBHH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 994 639 757, KUNDENR. 2286

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 225 019	1 167 273	1 219 000	1 330 000
Ladeinntekter EL-bil		13 819	5 830	2 000	8 000
Andre inntekter	3	63 195	614 991	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 302 033	1 788 093	1 221 000	1 338 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 805	-34 174	-5 600	-4 000
-Styrehonorar	5	-50 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-11 196	-15 300	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-62 400	-60 000	-62 000	-66 000
Konsulenthonorar	7	-17 886	-24 916	0	-95 000
Drift og vedlikehold	8	-392 451	-362 636	-350 000	-200 000
Forsikringer		-186 549	-226 660	-235 000	-215 000
Kommunale avgifter	9	-150 276	-159 860	-186 700	-200 700
Energi/fyring		-137 922	-200 679	-130 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 548	-100 548	-100 500	-103 000
Andre driftskostnader	10	-258 323	-212 023	-177 400	-180 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 394 356	-1 436 796	-1 297 200	-1 263 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-92 323	351 297	-76 200	74 300
Innbetalt andel fellesgjeld		0	214 295	0	0
DRIFTSRESULTAT		-92 323	565 592	-76 200	74 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 617	27 141	1 000	0
Finanskostnader	12	-30 003	-29 120	-22 000	-36 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		614	-1 979	-21 000	-36 000
ÅRSRESULTAT		-91 709	563 612	-97 200	38 300
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	563 612		
Fra annen egenkapital		-91 709	0		



10

Ullentoppen Boligsameie

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	70
Kundefordringer		-3 188	0
Forskuddsbetalte kostnader		191 679	175 165
Andre kortsiktige fordringer	13	194	92 091
Driftskonto OBOS-banken		238 588	258 269
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	21 445
Sparekonto OBOS-banken		1 566	0
SUM OMLØPSMIDLER		428 874	547 040
<hr/>			
SUM EIENDELER		428 874	547 040
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-113 069	-21 361
SUM EGENKAPITAL		-113 069	-21 361



11

Ullerntoppen Boligsameie

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	414 830	455 134
SUM LANGSIKTIG GJELD		414 830	455 134

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		18 677	26 482
Leverandørgjeld		88 367	35 516
Skyldige offentlige avgifter	16	412	28 843
Påløpte renter		7 919	6 344
Påløpte avdrag		9 814	10 154
Annen kortsiktig gjeld	17	1 924	5 927
SUM KORTSIKTIG GJELD		127 113	113 266

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		428 874	547 040
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7. mai 2024

Styret i Ullerntoppen Boligsameie

Jan Erik Tvedt

Are Enger

Tore Simensen

**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 KONTTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 054 164
TV	100 548
Lånekostnad I (adm)	67 881
Regulering IN lån 1 (adm)	2 426
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 225 019

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

Garasjeportåpner	750
Flyttegebyr	9 000
Nøkler	750
Skadeutlegg	52 695
SUM ANDRE INNTEKTER	63 195

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-15 390
Påløpte feriepenger	-1 924
Arbeidsgiveravgift	-9 491
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 805

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 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 196.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 925
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 961
SUM KONSULENTHONORAR	-17 886

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-187 175
Drift/vedlikehold VVS	-3 868
Drift/vedlikehold elektro	-182 938
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 064
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 090
Kostnader dugnader	-2 315
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-392 451

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

Vann- og avløpsavgift	-83 675
Feieavgift	-2 678
Renovasjonsavgift	-63 924
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-150 276

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 130
Driftsmateriell	-838
Vaktmestertjenester	-236 723
Snørydding	-2 875
Adm. Gebyr tredjepartsoppg.	-361
Kopieringsmaterieill	-150
Trykksaker	-450
Andre kontorkostnader	-1 232
Porto	-400
Kontingenter	-1 990
Bankgebyr	-3 175
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-258 323

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 727
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 566
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	414
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 518
Andre renteinntekter	392
SUM FINANSINNTEKTER	30 617

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-30 003
SUM FINANSKOSTNADER	-30 003

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN-avtale for sameie)	194
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	194

**NOTE: 14****UDEKKET TAP**

Opptjent egenkapital	-327 364
Egenkapital fra administrasjonsavtale tidligere i år	214 295
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	0
SUM UDEKKET TAP	-113 069

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken:

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	1 544 866
Innfridd i år, Innfrielse fra seksjonseiere	0
Nedbetalt i år	40 304
	-414 830
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-414 830

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-412
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-412

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 924
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 924



Ullerntoppen Boligsameie

Forslag til endrede vedtekter

VEDTEKTER FOR ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE¹

Vedtatt på årsmøtet 27.05. 2024

§ 1

Navn og formål

Ullerntoppen Boligsameie består av 21 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 15. juli 1977. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen som har g.nr. 28 og b.nr. 940, 941, 942 og 943 i Oslo.

Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i årsmøtet med 2/3 flertall og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseierne er medeiere av sameiet med en sameiebrøk lik 1/21. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene, dog vil Husordensreglene til enhver tid kunne fastsette begrensninger/vilkår for husdyrholdet.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Innvendige bygningsmessige forandringer skal meldes styret, mens utvendige byggearbeider krever styrets tillatelse. Fasadeendringer krever godkjenning av Plan- og Bygningsetaten.

Sameiet har rett til å føre felles installasjoner, som ledninger, rør og liknende installasjoner, gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren, og til å vedlikeholde disse. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn totalt 90 døgn i året er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Leieforhold som varer 31 dager eller mer, omfattes derfor ikke av denne begrensningen. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Eierskifte må meddeles styret og sameiets forretningsfører skriftlig, med opplysninger om hvem som er ny eier.

Ved eierskifte er selger av seksjonen pliktig til å betale et gebyr på tre ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av ny kjøper. Det kan ikke avtales at andre enn den som selger seksjonen, skal betale gebyret. Større skader ved ut- og innflytting dekkes av den som forårsaker disse.

¹ Tidligere endringer av vedtektene er redegjort for i slutten av dokumentet



Ullerntoppen Boligsameie

§ 3

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesarealer

Den enkelte seksjonseier disponerer en biloppstillingsplass i garasjen. Plassen skal ikke disponeres til fordel for utenforstående, men kan leies ut til andre seksjonseiere eller leietagere så lenge disse bor i sameiet.

Alle seksjonseiere har med styrets samtykke rett til å sette opp et ladepunkt for elbil/ladbar hybridbil i tilknytning til sin plass i garasjen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Seksjonseier i første etasje disponerer 50 kvm av hagen umiddelbart utenfor terrassedøren.

Av hensyn til penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer og lignende er ikke tillatt uten styret samtykke.

Spesiell bruk av hagen og av terrassene, for eksempel til trampoline, boblebad, bålpanne o.l. krever godkjenning av styret.

§ 4

Felleskostnader (husleie)

Felleskostnadene er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader skal fordeles på seksjonseierne forholdsmessig etter opprinnelig kjøpesum iflg. utgangsskjøtene for den enkeltes selveierseksjon fra 1977.

Fordeling av felleskostnadene:

Seksjon 01: 3,7898 %	Seksjon 08: 6,2739 %	Seksjon 15: 3,7898 %
Seksjon 02: 3,7898 %	Seksjon 09: 5,5414 %	Seksjon 16: 6,2739 %
Seksjon 03: 6,2739 %	Seksjon 10: 3,7898 %	Seksjon 17: 5,5414 %
Seksjon 04: 5,4459 %	Seksjon 11: 3,7898 %	Seksjon 18: 3,7898 %
Seksjon 05: 3,1210 %	Seksjon 12: 6,2739 %	Seksjon 19: 3,7898 %
Seksjon 06: 3,7898 %	Seksjon 13: 5,5414 %	Seksjon 20: 6,2739 %
Seksjon 07: 3,7898 %	Seksjon 14: 3,7898 %	Seksjon 21: 5,5414 %

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger og tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran, rør og innvendige sluk.
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Ledninger, brytere, kontakter og sikringsskap fra og med første hovedsikring
- Vinduer og ytterdører
- Kjellerboder



Ullerntoppen Boligsameie

- Vedlikehold og utskiftinger av terrassegulv i 1, 2 og 3 etasje

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over².

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Sluk på våtrom og terrasse skal renses regelmessig.

For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsskap.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 5.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdspunkt etter §4 samt reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt over. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 6

Byggmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av årsmøtet før byggemelding kan sendes.

§ 7

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

² Vedlikeholdspunktene om at nødvendig reparasjon og utskifting av innvendig sluk, vinduer og ytterdører er seksjonseiers ansvar, er skriftlig enstemmig vedtatt av beboerne høsten 2023, se vedlegg.



Ullerntoppen Boligsameie

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst tre seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøte skal kalles inn med minimum 8 dager og maksimum 21 dagers frist.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver seksjon har en stemme.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøte. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 8

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- 1) Konstituering
- 2) Styrets eventuelle årsberetning
- 3) Regnskap med årsoppgjør
- 4) Valg av styremedlemmer
- 5) Andre saker som er nevnt i innkallingen

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen for innlevering av forslag.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på seksjonseieres bekostning.

§ 9

Møteledelse og avstemming

Årsmøte skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.



Ullerntoppen Boligsameie

- c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- d) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) Samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a.
- g) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).
- h) Endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- a) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- b) Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- b) Oppløsning av sameiet.
- c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.
- d) Tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 10

Styret og styrets oppgaver

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og 2 styremedlemmer. Styret kan ha inntil 3 varamedlemmer. Styret velges av årsmøte for 2 år. Kun fysiske personer kan være medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Man bør tilstrebe å få en representant fra hver oppgang i styret. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 fra styret er til stede. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

§ 11

Habilitetsregler for årsmøte og styre

På årsmøtet kan ingen delta i en avstemning om:



Ullerntoppen Boligsameie

- a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående.
- b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet.
- c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig, og kan stride mot sameiets interesser.
- d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem må i styret ikke delta i behandlingen av avgjørelsen av spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

§ 12

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha én statsautorisert eller registrert revisorer. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 13

Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruksjer, fastsette lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 3 måneder.

§ 14

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal skje skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15

Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13 jf lov om eierseksjoner § 39.

§ 16

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap.



Ullerntoppen Boligsameie

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven §385 og vedtektenes §4 anvendes.

§17

Administrativ IN-ordning

Sameiet har vedtatt å kunne benytte administrative Individuelle Nedbetalings-ordninger (IN) for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån sameiet tar opp.

Administrering av denne ordningen gjennom OBOS er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS, og at hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med sameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for sameiet, seksjonseierne eller seksjonseierenes rettsetterfølgere, av dette.

§ 18

Forholdet til Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

Tidligere endringer av opprinnelige vedtekter av 25.09. 1977:

- Nye vedtekter vedtatt 26.03.1997 til erstatning av opprinnelige vedtekter
- Nye vedtekter vedtatt 25.04.2001
- Tillegg i § 20 vedtatt 25.04.05
- Reviderte vedtekter vedtatt 24.04 2012
- Tillegg i §4, §18 og §21 vedtatt 14.04.2015
- Tillegg i §4, §5, §6, §8 og §21 vedtatt 24.04.2017
- Tillegg i §7 vedtatt 27.02.2019
- Endringer av §2, 3, 4 og 21 vedtatt 26.08.2020
- Eendringer i § 3 og 5, ny §22, gammel § 22 ble § 23, vedtatt 22.11.2021



Vedlegg til Ullerntoppen Boligsameie sine vedtekter

Til alle seksjonseiere i Ullerntoppen Boligsameie:

Oslo 25.10 2023

Vedtektenes punkt om Vedlikehold

Som opplyst på beboermøte i etterkant av årsmøtet 10. mai i år, har styret fått advokat Annita Magnussen i Huseiernes Landsforbund til å vurdere vedtektene våre, og hun hadde en rekke nyttige kommentarer og forslag til endringer. De fleste omhandler forslag til presiseringer samt nye ting vi bør ta inn i vedtektene. Men på punktet om vedlikehold har våre vedtekter et avvik i forhold til Eierseksjonsloven, og dette må vi gjøre noe med.

I våre vedtekter står det at *Vedlikehold av egen seksjon, egne kjellerboder, inngangsdører, terrassedør og vinduer i seksjonen, er den enkeltes ansvar fullt ut.*

Videre skiller vi ikke klart mellom *vedlikehold* og *utskifting* noe eierseksjonsloven gjør. Der står det at *vedlikehold av vinduer og dører er seksjonseiers ansvar, mens utskifting er sameiets ansvar.* Det står også at *sameiet har ansvaret for utskifting av sluk i egen seksjon.*

Denne problemstillingen ble lagt fram på beboermøte i etterkant av årsmøtet. De fleste har jo allerede skiftet dører og vinduer for egen regning, så det ble enstemmig vedtatt at man ønsker å beholde dagens ordlyd i vedtektene slik at både *vedlikehold og utskifting av inngangsdører, terrassedør, vinduer og sluk i seksjonen, er den enkelte seksjonseiers ansvar.*

For at en slik ordlyd skal være gyldig kreves det en dokumentert enstemmighet blant alle sameierne, og en slik dokumentert enighet har vi ikke.

For å få det ber vi derfor hver enkelt seksjonseier underskrive på formuleringen under. Styrelederen vil personlig innhente skjemaene slik at hver enkelt kan få svar på de spørsmål de måtte ha før de undertegner.

Skrivet leveres ut i postkassene og via epost onsdag 25. oktober. Uken etter vil styreleder begynne innhenting av skjemaene. Har dere ingen spørsmål kan dere gjerne legge ferdig underskrevet skjema i postkassen ved døra inne i garasjen før 1. november.

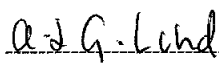
I dialog med Huseierne har styret nå utarbeidet forslag til nye vedtekter. Disse vil bli behandlet på ordinært årsmøte 2024.

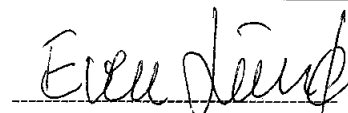
Styret

Endring av vedtektene:

Anne-Lise Grevstad og Even Lund samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Vi er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

Eiere av leilighet nr 1


Anne-Lise Grevstad

Oslo 25/10 - 2023

Even Lund



Endring av vedtektene:

Marit Helene Langset Witsø og Magnus Bordal samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Vi er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

Eiere av leilighet nr 2

Oslo 29.04.24

Marit Helene Langset Witsø

Magnus Bordal

Endring av vedtektene:

Bodil Foss og Trond Foss samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Vi er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

Eiere av leilighet nr 3

Oslo 29/10-2023

Bodil Foss

Trond Foss

Endring av vedtektene:

Jeg, Marit Helene Vedeld, samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Jeg er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

Eier av leilighet nr 4

Oslo 22/10-23

Marit Helene Vedeld

Endring av vedtektene:

Karoline Kilvik Sæhl og Frank Fabiano K Løvik samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Vi er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

Eiere av leilighet nr 5

Oslo 5.4.2024

Karoline Kilvik Sæhl

Frank Fabiano K Løvik

Vedlegg 2

30 av 38

Forslag 1 Nye vedtekter med vedlegg.pdf

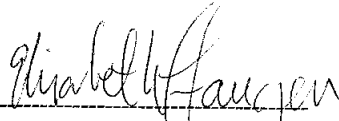


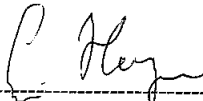
Endring av vedtektene:

Gerd Elisabeth Høiby Haugen og Geir Haugen samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Vi er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

Eiere av leilighet nr 6

Oslo _____


Gerd Elisabeth Høiby Haugen

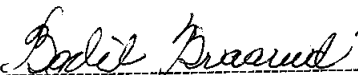

Geir Haugen

Endring av vedtektene:

Jeg, Bodil Braarud, samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Jeg er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

Eier av leilighet nr 7

Oslo 9. november 2023

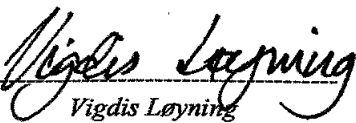

Bodil Braarud

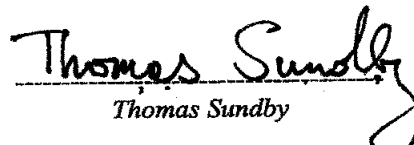
Endring av vedtektene:

Vigdis Løyning og Thomas Sundby samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Vi er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

Eiere av leilighet nr 8

Oslo 26.10.23


Vigdis Løyning


Thomas Sundby

Endring av vedtektene:

Vigdis Løyning og Thomas Sundby samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Vi er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

Eiere av leilighet nr 9

Oslo 26.10.23

Vedlegg 2

Vigdis Løyning

31 av 38

Forslag 1 Nye vedtekter med vedlegg.pdf

Thomas Sundby

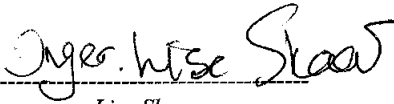


Endring av vedtektene:

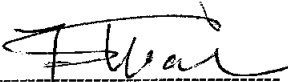
Lise Skaar og Jonny Skaar samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Vi er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

Eiere av leilighet nr 10

Oslo _____



Lise Skaar



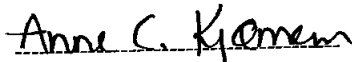
Jonny Skaar

Endring av vedtektene:

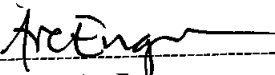
Anne Cathrine Kjærnem og Are Enger samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Vi er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

Eiere av leilighet nr 11

Oslo 28.10.2023



Anne Cathrine Kjærnem




Are Enger

Endring av vedtektene:

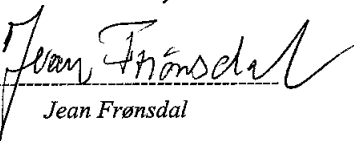
Gro Ranheim og Jean Frønsdal samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Vi er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

Eiere av leilighet nr 12

Oslo 28/10-2023



Gro Ranheim



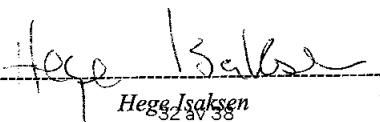
Jean Frønsdal

Endring av vedtektene:

Jeg, Hege Isaksen, samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Jeg er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

Eier av leilighet nr 13

Oslo 01.11.2023



Hege Isaksen

Vedlegg 2

Forslag 1 Nye vedtekter med vedlegg.pdf



Endring av vedtektene:

Jeg, Ingrid Oppegaard, samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Jeg er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

På vegne av eierne av leilighet nr 15

Solna, Oslo, 30/10-23

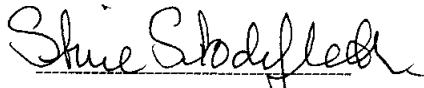

Ingrid Oppegaard

Endring av vedtektene:

Stine Stockfleth og Jan Erik Tvedt samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Vi er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

Eiere av leilighet nr 14

Oslo 27.10.2023


Stine Stockfleth


Jan Erik Tvedt

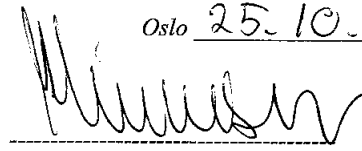
Endring av vedtektene:

Ulla Simensen og Tore Simensen samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Vi er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

Eiere av leilighet nr 16

Oslo 25.10.23


Ulla Simensen

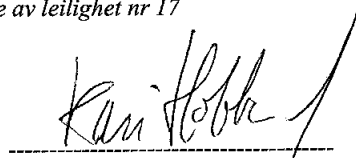

Tore Simensen

Endring av vedtektene:

Kari Hobbesland og Knut Stene samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Vi er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

Eiere av leilighet nr 17

Oslo 1/11-23


Kari Hobbesland


Knut Stene



Endring av vedtektene:

Jeg, Liv Beldring, samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Jeg er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

Eier av leilighet nr 18

Oslo 9/11 2023

Liv Beldring

Endring av vedtektene:

Jeg, Jan Nagell-Erichsen, samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Jeg er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

Eier av leilighet nr 19

Oslo 4/4 2024

Jan Nagell-Erichsen

Jan Nagell-Erichsen

på vegne av:
Susanne Nagell-Erichsen
Margrete Nagell-Erichsen
Karin Nagell-Erichsen

Endring av vedtektene:

Eise-Marie Handegård og Svend Høgh samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Vi er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

Eiere av leilighet nr 20

Oslo 27/10-2023

Eise-Marie Handegård

Eise-Marie Handegård

Svend Høgh

Svend Høgh

Endring av vedtektene:

Jeg, Annik Holter, samtykker i at sameiet beholder dagens ordlyd i vedtektene som sier at det er seksjonseier i Ullerntoppen Boligsameie som har det fulle ansvar for både vedlikehold og utskifting av egen inngangsdør, terrassedør, vinduer og innvendig sluk i seksjonen. Jeg er klar over at dette er et unntak fra eierseksjonslovens ordlyd om vedlikehold.

Eier av leilighet nr 21

Oslo 31/10-23

Annik Holter

Annik Holter

Forslag 2 fra styret: Valg av finansieringsform for fasadeoppussingen

Bakgrunn:

Sist gang bygningene ble malt var i 2002 og på beboermøte etter årsmøtet i 2023 ble behovet for maling og sjekk av betong og teglfasade diskutert. Det var enighet om at styret skulle jobbe videre med saken.

Vi innhentet derfor tilbud fra 3 firmaer, men tilbudene spriket i alle retninger og var svært vanskelig å sammenligne. For å kunne kvalitetssikre valg av entreprenør og sluttproduktet, besluttet styret å engasjere en prosjektleder som kan hjelpe oss gjennom hele prosessen, slik at vi ikke havner i samme uføre som vi gjorde med takrenoveringen. Vi innhentet tilbud fra Selvaag Prosjekt, OBOS Prosjekt og OPAK og har besluttet å gå videre med Opak.

Opprinnelig plan var å gjennomføre rehabiliteringen nå i år, men det har tatt tid å få inn og bearbeide tilbud. I samråd med Opak har styret derfor besluttet å bruke litt ekstra tid nå i år på forberedende arbeid som innhenting og kvalitetskontroll av tilbud, kontraktsmøter og -avtale mm, slik at alt er klart til oppstart tidlig neste vår.

Hvor mye rehabiliteringen vil koste er pr i dag vanskelig å anslå, men ut fra de innhentede tilbudene på maling og prosjektledelse, antar vi de vil ligge rundt 3,5 mill kr.

Det styret ønsker av årsmøtet nå, er en prinsipiell avklaring på hvordan rehabiliteringen skal finansieres.

Under skal vi se litt nærmere på 2 ulike finansieringsformer.

Vi understreker at alle beregningene under er basert på et antatt kostnadstall lik 3,5 mill.kr, og at den endelige fordelingen på hver enkelt derfor kan bli en annen. Hovedpoenget her er å få fram forskjellene mellom de to ulike finansieringsformene.

To alternative finansieringsformer

Slik styret ser det er det to måter dette kan finansieres på, enten via et felles låneopptak i bank eller via en kapitalinnkreving der den enkelte selv sørger for å skaffe tilveie nødvendig kapital.

Tar vi utgangspunkt i en antatt kostnad på 3,5 mill kr og fordeler beløpet etter fordelingsnøkkelen for felleskostnadene, skal hver leilighet bidra med følgende beløp:

Tabell 1: Antatt totalkostnad fordelt på leilighetstype

U-et i 14A	109 235	
1. et i 12, 14 og 16	132 643	Disse beløpene kan, som sagt, enten dekkes inn via et felleslån og betales ned via husleien f.eks over 15-20 år, eller ved at hver enkelt kan skaffe tilveie beløpet på egen hånd via lån eller oppsparte midler.
2. et i 12, 14 og 16	219 587	
3. et i 12	190 607	
3.et i 14 og 16	193 949	

Vi har i dag et IN-lån som Obos overtok administrasjonen av når vi byttet forretningsfører. Obos sier imidlertid nei til å utvide dagens lån. Det betyr at vi enten må ta opp et felleslån i regi av sameiet og at alle lånekostnader legges inn i husleien, eller at vi foretar en kapitalinnkreving der hver enkelt sørger for å finansiere innskuddet ut fra som passer den enkelte best.

Effekten av felleslån i forhold til et kapitalinnskudd:

Styret har som et eksempel innhentet et lånetilbud på kr 3.500.000,- fra Obos. De kan tilby en nominell rente på 7,35% med nedbetaling over 20 år. (IN-lånet vi i dag har i Handelsbanken har en nominell rente på 7,7%). Dette gir en total lånekostnad på kr 27.926,- pr måned som må dekkes gjennom økte husleier. Obos tar pr i dag ikke betalt for å administrere et slikt felleslån som dekkes av alle gjennom husleien.

Når det gjelder kostnaden ved individuelle kapitalinnskudd, vil den i stor grad avhenge av hva den enkelte klarer å fremforhandle av tilbud fra egen bank, og vil stå fri i valg av låneform og nedbetalingstid.

Etter å ha sjekket tilbudet til noen banker virker det som om den nominelle renten på et privatlån i snitt ligger om lag 2 prosentpoeng under renten på et felleslån.



Årsaken til at et felleslån i regi av sameiet blir relativt dyrere, er at et sameie ikke eier bygningene eller eiendommen, og har dermed ikke noen form for sikkerhet de kan stille opp med. Dette i motsetning til borettslag og den enkelte seksjonseier.

Tabell 2: *Kostnads-effekten pr måned av de to lånealternativene*

Økte utgifter pr mnd etter leilighetstype			Differanse
Leilighetstype	Felleslån 7,35%	Innskudd 5,35%	
U-et i 14A	+ 872	+ 744	-128
1. et i 12, 14 og 16	+ 1058	+ 903	-155
2. et i 12, 14 og 16	+ 1752	+ 1495	-257
3. et i 12	+ 1521	+ 1298	-223
3.et i 14 og 16	+ 1547	+ 1321	-227

Tabell 2 viser effekten av de to lånealternativene basert på en nedbetalingstid på 20 år.

Den enkelte vil med de valgte forutsetningene, komme noe bedre ut av det med et eget kapitalinnskudd framfor at sameiet tar opp et felleslån.

Tabellen under viser hva ny husleien¹ vil bli ut fra hvilken finansieringsform som velges.

Tabell 3: *Ny husleie etter finansiersform*

Ny husleie pr mnd etter leilighetstype			Differanse
Leilighetstype	Felleslån 7,35%	Innskudd 5,35%	
U-et i 14A	3 888	3 016	-872
1. et i 12, 14 og 16	4 720	3 662	-1 058
2. et i 12, 14 og 16	7 814	6 062	-1 752
3. et i 12	6 783	5 262	-1 521
3.et i 14 og 16	6 901	5 354	-1 547

Husleien vil med felleslån bli relativt høy for mange av leilighetene. Effekten av dette, vil være lavere etterspørsel og dermed lavere pris ved salg.

I tillegg til økt husleie vil et felles låneopptak også gi økt fellesgjeld, noe som også påvirker salgsprisen negativt. I følge en masteroppgave ved NHH i Bergen² fra 2018, der de undersøkte mer enn 15.000 boliger i 2016 og i 2017, kom de fram til følgende:

Sitat:

«Resultatene fra analysen viser at én krone mer i fellesgjeld reduserer salgsprisen med omtrent én krone for borettslagsleiligheter. For selveierleiligheter derimot vil én krone mer i fellesgjeld redusere salgsprisen med hele 2,4 kroner. Når det er sagt viser også analysen at selveierleiligheter i gjennomsnitt koster 130.000 kroner mer enn borettslagsleiligheter. Dessuten er det verdt å merke seg at kun 23 prosent av selveierleilighetene har en betydelig andel fellesgjeld.»

Dette tilsier at øker fellesgjelden med for eksempel med kr 150 000,- reduseres salgsprisen med kr 360 000,-

Et siste poeng er at felles låneopptak øker risikoen for den enkelte ved at alle da vil være ansvarlige for lånet, slik at om en seksjonseier ikke betaler går det ut over de andre.

Med dette som utgangspunkt foreslår styret følgende:

Forslag til vedtak: (krever simpelt flertall):

Den forestående rehabiliteringen av fasaden på sameiets bygninger finansieres gjennom en kapitalinnkrevning.

Den enkelte sameier oppfordres allerede nå til å ta kontakt med egen bank for å forhøre seg om lånemuligheter og -betingelser. De med IN-lån oppfordres til å innfri lånet ved å slå det sammen med det nye lånet.

¹ Ser her bort fra utgifter til Altibox og IN-lånet

² <https://openaccess.nhh.no/nhh-xmlui/bitstream/handle/11250/2586110/masterthesis.PDF?sequence=1>



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 2286 Selskapsnavn: Ullerntoppen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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