



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 307 008	2 116 566
Sum inntekter		2 307 008	2 116 566
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		1 936 181	1 833 805
Sum kostnader		2 073 101	1 970 725
Driftsresultat		233 907	145 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 560	22 009
Sum finansinntekter		29 560	22 009
Annen finanskostnad		159 482	101 839
Sum finanskostnader		159 482	101 839
Netto finans		-129 922	-79 830
Resultat før skattekostnad		103 985	66 010
Årsresultat		103 985	66 010
Totalresultat		103 985	66 010
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 985	66 010
Sum overføringer og disponeringer		103 985	66 010



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		90 685 370	90 685 370
Sum varige driftsmidler		90 685 370	90 685 370
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		656 006	663 926
Sum finansielle anleggsmidler		656 006	663 926
Sum anleggsmidler		91 341 376	91 349 296
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		76 252	70 684
Sum fordringer		76 252	70 684
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		590 612	666 111
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		590 612	666 111
Sum omløpsmidler		666 865	736 795
SUM EIENDELER		92 008 240	92 086 090

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		58 160 111	58 056 126
Sum opptjent egenkapital		58 160 111	58 056 126
Sum egenkapital		58 164 611	58 060 626
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 894 958	3 174 977
Øvrig langsiktig gjeld		30 830 870	30 830 870
Sum annen langsiktig gjeld		33 725 828	34 005 847
Sum langsiktig gjeld		33 725 828	34 005 847
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 360	1
Leverandørgjeld		79 441	19 616
Sum kortsiktig gjeld		117 801	19 617
Sum gjeld		33 843 629	34 025 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 008 240	92 086 090



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424684

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 987 979 291
ULLERN PARK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 307 008	2 116 566
Sum inntekter		2 307 008	2 116 566
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		1 936 181	1 833 805
Sum kostnader		2 073 101	1 970 725
Driftsresultat		233 907	145 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 560	22 009
Sum finansinntekter		29 560	22 009
Annen finanskostnad		159 482	101 839
Sum finanskostnader		159 482	101 839
Netto finans		-129 922	-79 830
Resultat før skattekostnad		103 985	66 010
Årsresultat		103 985	66 010
Totalresultat		103 985	66 010
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 985	66 010
Sum overføringer og disponeringer		103 985	66 010



Organisasjonsnr: 987 979 291
ULLERN PARK BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		90 685 370	90 685 370
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		656 006	663 926
Sum anleggsmidler		91 341 376	91 349 296
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		76 252	70 684
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		590 612	666 111
Sum omløpsmidler		590 612	666 111
SUM EIENDELER		92 008 240	92 086 090
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	58 160 111	58 056 126
Sum opptjent egenkapital	58 160 111	58 056 126
Sum egenkapital	58 164 611	58 060 626
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 894 958	3 174 977
Øvrig langsiktig gjeld	30 830 870	30 830 870
Sum annen langsiktig gjeld	33 725 828	34 005 847
Sum langsiktig gjeld	33 725 828	34 005 847
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 360	1
Leverandørgjeld	79 441	19 616
Sum kortsiktig gjeld	117 801	19 617
Sum gjeld	33 843 629	34 025 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	92 008 240	92 086 090



Organisasjonsnr: 987 979 291
ULLERN PARK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5615

Ullern Park Borettslag



Velkommen til årsmøte i Ullern Park Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

13. mai 2024 kl. 18:00, Øraker skole, Lilleakerveien 60, 0284 Oslo. I samlingsalen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. 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. Orientering ang. Rehabilitering
8. Fjerne tuja trær langs privat vei v/116a/b
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ullern Park Borettslag



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

Aleksandar Damcevski v/ OBOS Forvaltning AS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsberetning 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000



Sak 7

Orientering ang. Rehabilitering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har hatt en omfattende befaring med rådgiver og entreprenør i forbindelse med vanninntrenging i garasjeanlegg og noen fellesområder i trappeganger. Vedlagt: Rapport og et grovt estimert kostnadsoverslag.

Forslag til vedtak
Dette er en orienteringssak

Vedlegg
2. 3.00 Rapport visuell befaring 14.09.2023 (ID 142144).pdf

Sak 8

Fjerne tuja trær langs privat vei v/116a/b

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tuja trær som ofte må kuttes/beskjæres og som er begynt å visne/bli brune flere steder. Disse bør fjernes og ordne med plen og lavere buskvekster. Dette ordnes bl.a. ved dugnad.

Styrets innstilling
Styret går inn for dette.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir styret godkjenning for å fjerne tuja langs privat vei.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elena Kurnosova

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Emilie Sandvik

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Cecilie Lundeby
- Hanna Sofia Thorsell



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Generelle opplysninger om Ullern Park Borettslag

Borettslaget består av 45 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

10 152

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

Ullern Park Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Hatt 6 møter- 2 fysisk 4 Teams
- Skilting og oppmerking av parkeringsplasser
- Skiftet låssystem
- Fått ordnet med garasjeportåpner via app/tlf.
- Renset og bonet gulv/trapper fellesrom.
- Beskjæring av Tuja langs privat vei v/116 a og b.
- Befaring med fagperson og entreprenør i garasjeanlegg og uteområder i forbindelse med vanninntrenging.
- Gjennomført dugnad, med felles grilling.
- Felles adventfeiring med juletre-tenning, gløgg, pepperkaker mm.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

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

Resultat

Årets resultat på kr 103 985 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler på kr 549 064,- (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 360 000 til ordinær drift.

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.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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 Ullern Park Borettslag.

Lån

Ullern Park Borettslag har et lån i OBOS-Banken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULLERN PARK BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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: EA0GW-M6588-X5A44-DISUQ-V4DB5-35NA1



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		717 178	1 292 450	717 178	549 064
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		103 985	66 010	338 187	387 020
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-280 019	-298 702	-294 000	-287 000
Fradrag for økt langsiktig fordring	14	-51 760	-442 500	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	14	59 680	99 920	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-168 114	-575 272	44 187	100 020
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		549 064	717 178	761 365	649 084
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		666 865	736 795		
Kortsiktig gjeld		-117 801	-19 617		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		549 064	717 178		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		439 501	400 541	453 636	449 172
Innkrevde felleskostnader	2	1 833 502	1 643 224	1 788 364	1 882 828
Ladeinntekter EL-bil		33 119	27 825	0	0
Andre inntekter	3	887	44 975	0	92 340
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 307 008	2 116 566	2 242 000	2 424 340
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 249	-7 857	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-96 985	-93 243	-98 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-106 769	-9 481	-25 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-584 946	-703 856	-330 000	-360 000
Forsikringer		-180 035	-160 767	-177 000	-198 500
Kommunale avgifter	9	-380 873	-301 063	-350 260	-431 990
Energi/fyring		-95 766	-161 883	-193 133	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-265 719	-224 181	-244 000	-279 000
Andre driftskostnader	10	-216 840	-171 474	-214 500	-196 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 073 101	-1 970 725	-1 776 813	-1 863 910
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		233 907	145 840	465 187	560 430
DRIFTSRESULTAT		233 907	145 840	465 187	560 430
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 560	22 009	0	0
Finanskostnader	12	-159 482	-101 839	-127 000	-173 410
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-129 922	-79 830	-127 000	-173 410
ÅRSRESULTAT		103 985	66 010	338 187	387 020
Overføringer:					
Til annen egenkapital		103 985	66 010		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	79 185 370	79 185 370
Tomt		11 500 000	11 500 000
Langsiktige fordringer	14	656 006	663 926
SUM ANLEGGSMIDLER		91 341 376	91 349 296
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		74 982	69 538
Andre kortsiktige fordringer	15	1 270	1 146
Driftskonto OBOS-banken		196 173	57 516
Sparekonto OBOS-banken		394 439	608 595
SUM OMLØPSMIDLER		666 865	736 795
SUM EIENDELER		92 008 240	92 086 090
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 45 * 100		4 500	4 500
Annen egenkapital	16	58 160 111	58 056 126
SUM EGENKAPITAL		58 164 611	58 060 626
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 894 958	3 174 977
Borettsinnskudd	18	30 380 870	30 380 870
Annen langsiktig gjeld	19	450 000	450 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		33 725 828	34 005 847
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		79 441	19 616
Påløpte renter		15 316	0
Påløpte avdrag		23 044	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		117 801	19 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 008 240	92 086 090



10

Ullem Park Borettslag

Pantstillelse	20	90 380 870	90 380 870
Garantiansvar		0	0

Oslo, 1903.2024
Styret i Ullem Park Borettslag

Jarl Johansen /s/

Kari Elisabeth Espeland /s/

Elena Kurmosova /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	1 581 744
Garasjeleie	157 800
Eiendomsskatt	91 558
Akto strøm	16 200
Kapitalkostnader på IN-lån	430 598
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 903
Overført til kapitalkostnader	-439 501
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 847 302

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-13 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 833 502

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Administrasjon	688
El-lading	199
SUM ANDRE INNTEKTER	887

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 249.

NOTE: 7

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-89 644
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 125
SUM KONSULENTHONORAR	-106 769

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-268 310
Drift/vedlikehold VVS	-15 561
Drift/vedlikehold elektro	-7 893
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 803
Drift/vedlikehold heisanlegg	-173 870
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 297
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-17 688
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 554
Kostnader dugnader	-2 973
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-584 946

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-91 595
Vann- og avløpsavgift	-206 761
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-82 261
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-380 873

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 103
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 419
Driftsmateriell	-1 694
Lyspærer og sikringer	-982
Renhold ved firmaer	-87 486
Snørydding	-81 028
Andre fremmede tjenester	-959
Kontor- og datarekvisita	-3 685
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 500
Andre kontorkostnader	-1 731
Bank- og kortgebyr	-2 441
Velferdskostnader	-2 812
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-216 840

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 161
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 844
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 555
SUM FINANSINNTEKTER	29 560

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-110 029
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-49 453
SUM FINANSKOSTNADER	-159 482

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	79 185 370
SUM BYGNINGER	79 185 370

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
Nedkvittert 2020	-45 280
Nye ladestasjoner 2021	52 018
Månedlig innkreving, service og vedlikehold 2021	-38 160
Nedkvittert 2021	-30 000
Nye ladestasjoner og infrastruktur 2022	442 500
Nedkvittert 2022	-56 000
Månedlig innkreving, service og vedlikehold 2022	-43 920
Engangsinnbetaling 1 *10 000 2023	-10 000
Ny ladestasjon 2023 nr.44	24 824
Ny ladestasjon 2023 nr.8	26 936
Månedlig innkreving, service og vedlikehold 2023	-49 680
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	656 006

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**



Avregningskonto IN	1 270
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 270

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	45 381 776
Egenkapital fra IN tidligere	48 917 614
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-36 139 279
SUM ANNEN EGENKAPITAL	58 160 111

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken. Lånet er overført fra Eika Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig, 2005	-60 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 907 409
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	280 019
Nedbetalt tidligere, IN	48 917 614
Nedbetalt i år, IN	0
	-2 894 958

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 894 958
------------------------------------	-------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2005	-30 380 870
SUM BORETTSINNSKUDD	-30 380 870

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-450 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-450 000

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:



Borettsinnskudd	30 380 870
Pantelån	2 894 958
Påløpte avdrag	23 044
Bregnede IN-forpliktelse	12 778 335
TOTALT	46 077 207

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	79 185 370
Tomt	11 500 000
TOTALT	90 685 370



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87228120. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. januar og 30. juli** 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.

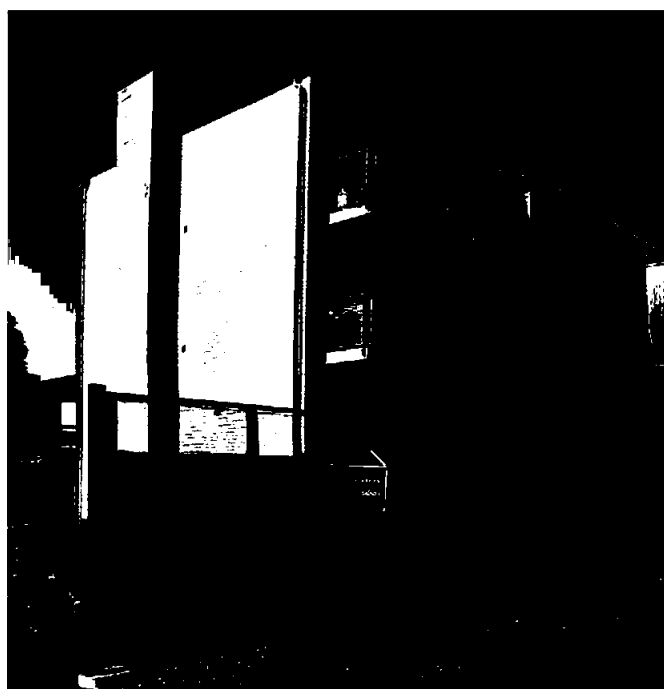


Ullern Park borettslag

Kunde nr. 995615

Ullern Park BRL

Visuell befaring 14.09.2023 – Vanninntrenging i P-kjeller



OBOS Prosjekt AS
September 2023

Kunde nr.:	Prosjektleder:	Kontrollert av:	Dato
995615 Prosjekt nr. 230508	Erling Sundqvist Tor Gundersen		13.10.2023
Dokumentet er elektronisk kontrollert og godkjent			

Vedlegg 2

23 av 36 3.00 Rapport visuell befaring 14.09.2023 (ID 142144).pdf

BESKYTTET

995615 Ullern Park borettslag

Kort rapport fra befaring 14.09.2023 – Vanninntrenging i P-kjeller

1

Innledning

OBOS Prosjekt ble kontaktet av styreleder - Jarl Johansen. Det ble bedt om bistand for å vurdere vanninnsig i parkeringsgarasje, eventuelle betongskader i garasjeanlegget samt hvordan uteområde og betongen i garasjen blir påvirket av nevnte vanninnsig.

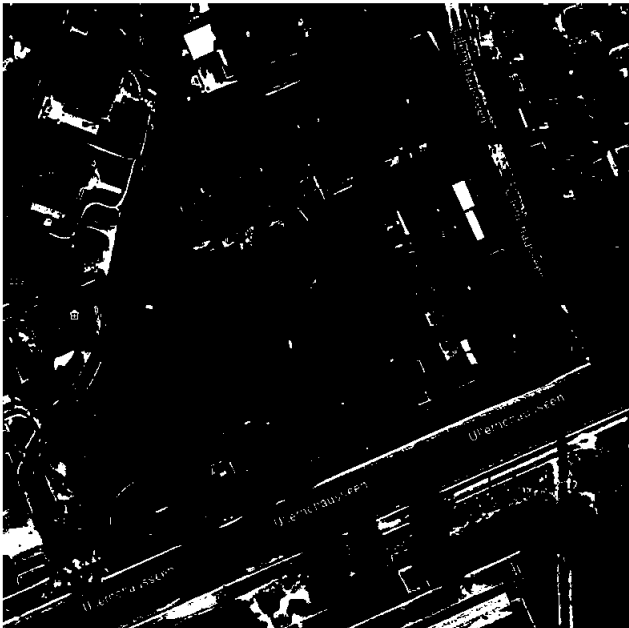
Befaring – Tidspunkt, sted og deltakere


Det ble foretatt en visuell befaring den 12. september 2023. Det ble gjort en befaring av uteområdene og i parkeringskjelleren.

Under befaringen ble det gitt beskjed om at kost/nytte er en viktig faktor. Dette har vi lagt vekt på.

Følgende personer deltok: Jarl Johansen – Ullern Park btl (styreleder)
Erling Sundqvist – OBOS Prosjekt AS (Betongkonsulent)
Tor Gundersen – OBOS Prosjekt AS (Utomhus)

Lokasjon



Befart uteområde – Innkjøring til befart garasje markert med: 

Bygningsmasse – Referanse befaringsobjekt

Adresse: Ullernchausseen 116A-118C, 0284 Oslo

Består av lave blokker med underliggende garasje i 1 plan.

Byggeår: ca. 2004

Vår referanse: ID 142144

Vedlegg 2

Side 1

24 av 36 3.00 Rapport visuell befaring 14.09.2023 (ID 142144).pdf

BESKYTTET

995615 Ullern Park borettslag
Kort rapport fra befaring 14.09.2023 – Vanninntrenging i P-kjeller

2

Visuelle observasjoner utomhus:

Ullernchausseen 116AD-118AC:

I forbindelse med befaringen ble det gjort visuelle observasjoner av uteområdene foran inngangspartier og øvrige fellesområder som delvis ligger over parkeringskjelleren. Bygningsmassen er anlagt i lett skrånende terreng.

Plantekasser i tegl som er anlagt inn mot felles området:

Disse har skader i form av saltutslag på grunn av vannbelastning, og krakelering som følge av frostspreng i teglen. Det antas mangelfull tekking i plantekassene, da boligselskapet har fuktskader ned i garasjekjeller.

Taknedløp:

De aller fleste taknedløp er koblet til nedgravd korrugerte drenerør (flexirør). Det er stor usikkerhet hvor takvannet ledes. Det antas i de fleste tilfeller at vannet ledes rett på utsiden av parkeringskjelleren.

Fallforhold:

Fallforholdene er flere steder for svake, nærmest motfall (mot bygning). Det er særdeles viktig at overvann (regn/ smeltevann fra snø og is) renner raskt unna og vekk fra bygning/ grunnmur.



Bilde 1: Bildet viser plantekasse i tegl med store busker.

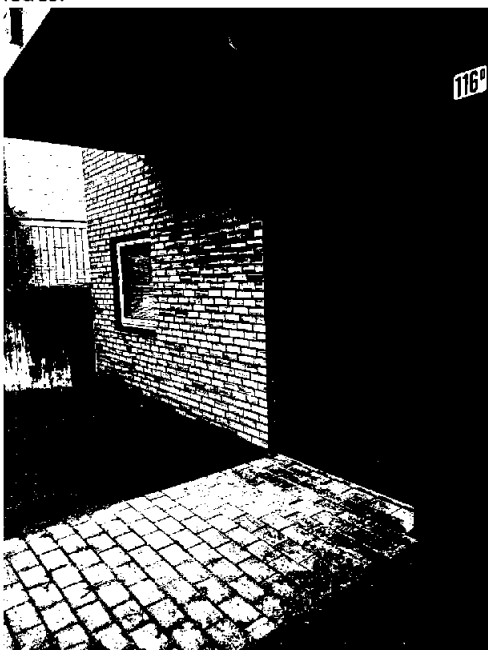
995615 Ullern Park borettslag

Kort rapport fra befaring 14.09.2023 – Vanninntrenging i P-kjeller

3



Bilde 2: Bildet viser eksempel på taknedløp tilkoblet korrugert drensør. Usikkert hvor vann ledes.



Bilde 3: Bildet illustrere situasjon med dårlig fall. Her er det vannansamling på asfalt nært inngangsparti.

Vår referanse: ID 142144

Vedlegg 2

Side 3

26 av 36 3.00 Rapport visuell befaring 14.09.2023 (ID 142144).pdf

BESKYTTET



995615 Ullern Park borettslag

Kort rapport fra befaring 14.09.2023 – Vanninntrenging i P-kjeller

4

Sammendrag

Vurdering av uteområde:

Utomhusanlegget er opparbeidet parkmessig og pent, men fallforholdene flere steder er mangelfulle. Dette gjør at fuktbelastninger blir unødvendig forhøyet der det blir vannansamling.

Plantekassene i tegl antas å være utette. Dette kan være en kombinasjon med feil bruk av membran og/ eller at plantene har blitt store, som gjør at kassene «sprenges» ut av røtter.

Taknedløp føres ned i grunnen med flexi-rør. Ved denne løsning har man ikke kontroll på hvor vannet finner veien. I tillegg blir det lokalt stor vannansamling på ugunstig sted. Det kan også være fare for frostpropp i flexi-rør, særlig i overgang vinter/ vår. Smeltevann som fryser i rør under terreng. Kan føre til at taknedløp ødelegges.

Anbefalte tiltak uteområde:

Vi vil anbefale å fjerne alle plantekassene av tegl. Utføre nødvendige tekke-/ membranarbeider, da man antar at disse punktene er lekkasjepunkter ned i garasjen. Hvis ønskelig bygge nye plantekasser i annet materialet. Nødvendig fallsikring må etableres, hvis man går bort fra plantekasser.

Etablere tilstrekkelig fall på terrenget, og lede overvann på terreng og vannrenner til et nytt element på eiendommen – regnbed/ fordrøyningsbasseng. Regnbed kan lokaliseres mellom internsti og 116 D. Der det nå er en større gressplen. Denne plasseringen er godt egnet, plassert på utsiden av garasjeanlegget. Det betyr at i dette området kan vann infiltreres på en god og forsvarlig måte.

Vår referanse: ID 142144

Vedlegg 2

Side 4

27 av 36 3.00 Rapport visuell befaring 14.09.2023 (ID 142144).pdf

BESKYTTET

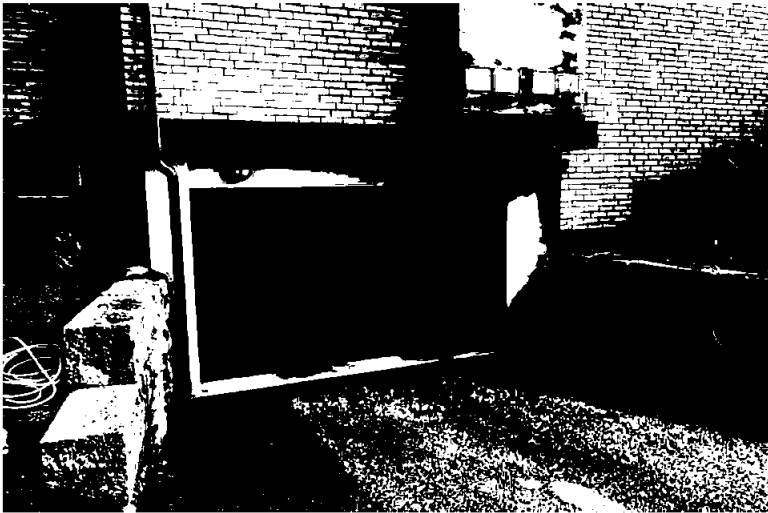
995615 Ullern Park borettslag

Kort rapport fra befaring 14.09.2023 – Vanninntrenging i P-kjeller

5

Observasjoner garasje:

I forbindelse med befaringen ble det gjort visuelle observasjoner i garasjen. Bilder og forklarende tekst under bildene.



Bilde 4: Bildet viser innkjøring til garasje.



Bilde 5 – Bildet viser innkjøring i garasjen. I selve innkjøringen er det betongdekke. Det er usikkert om dette er bærende eller gulv på grunn. I resterende av garasjen er det asfaltert gulv på grunn.

Vår referanse: ID 142144

Vedlegg 2

Side 5

28 av 36 3.00 Rapport visuell befaring 14.09.2023 (ID 142144).pdf

BESKYTTET

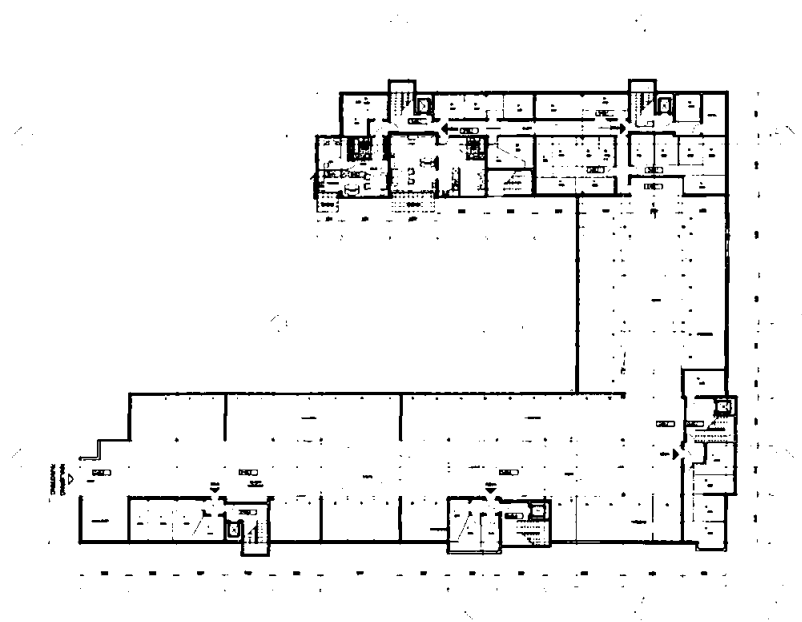
995615 Ullern Park borettslag

Kort rapport fra befaring 14.09.2023 – Vanninntrenging i P-kjeller

6



Bilde 6 – Bilde viser betongdekke videre innover i garasjen som går over til asfaltert gulv på grunn.



Bilde 7 – Bilde av tegning over garasjen fra Oslo Kommune sitt digitale arkiv.

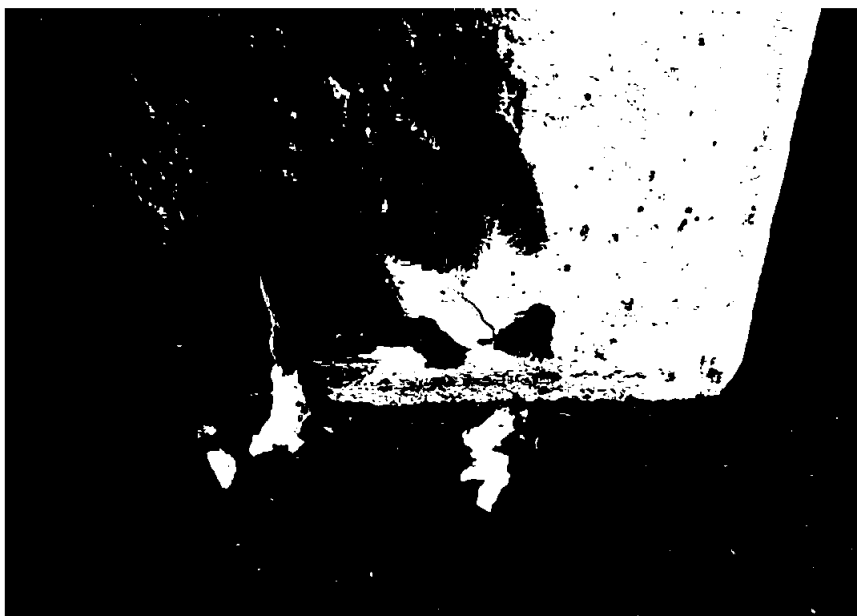
995615 Ullern Park borettslag

Kort rapport fra befaring 14.09.2023 – Vanninntrenging i P-kjeller

7



Bilde 8 – Bilde viser flassende maling på søyle grunnet fuktoppsug.



Bilde 9 – Bilde viser flassende maling på søyle grunnet fuktoppsug. De brune flekkene kommer trolig av at armeringen i søylen korroderer.

995615 Ullern Park borettslag

Kort rapport fra befaring 14.09.2023 – Vanninntrenging i P-kjeller

8



Bilde 10 – Oversiktsbilde fra enden av garasjen. Søylor med tydelig malingsflask markert med rødt.



Bilde 11 – Bilde av sort sopp i tak og på vegg markert med rødt. Kan komme av manglende isolering på utsiden, vanninnsig eller en kombinasjon av begge.

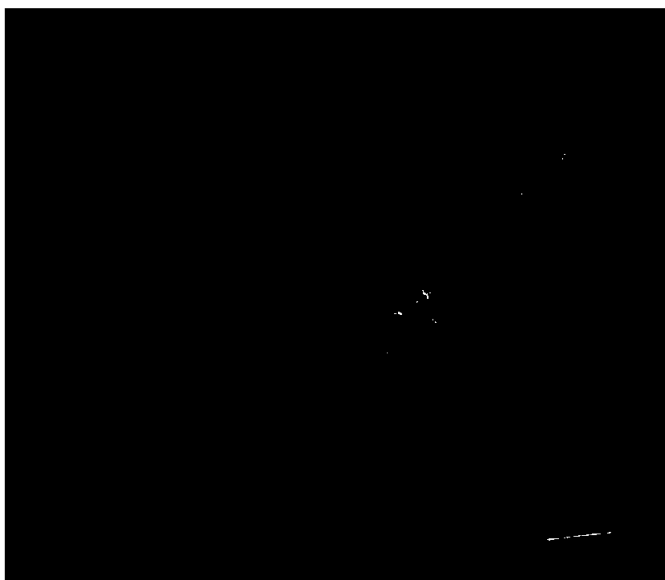
995615 Ullern Park borettslag

Kort rapport fra befaring 14.09.2023 – Vanninntrenging i P-kjeller

9



Bilde 12 – Rennmerker og misfarging på vegg grunnet vanninnsig.

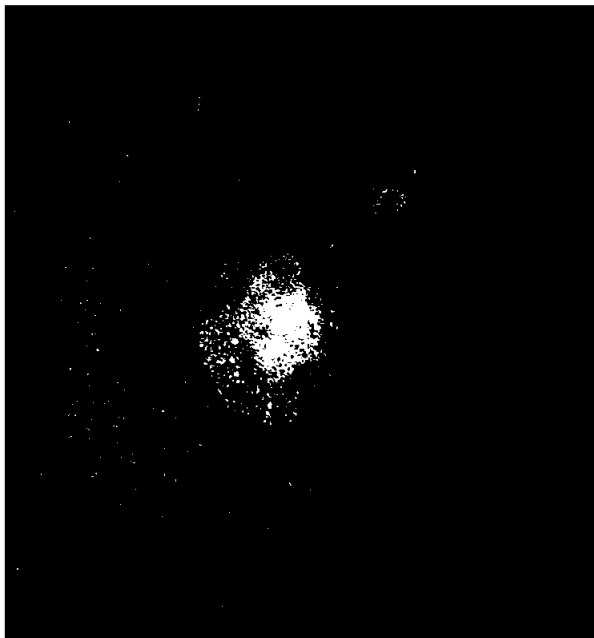


Bilde 13 – Bilde av boblende/flassende maling og misfarging i taket grunnet vanninnsig.

995615 Ullern Park borettslag

Kort rapport fra befarig 14.09.2023 – Vanninntrenging i P-kjeller

10



Bilde 14 – Bilde av asfalt under lekkasjepunktet i taket (Bilde 18).



Bilde 15 – Eksempel på hulkiil/vannskjerm og piggdekkresistent belegg på gulv.

Vår referanse: ID 142144

Vedlegg 2

Side 10

33 av 36 3.00 Rapport visuell befarig 14.09.2023 (ID 142144).pdf

BESKYTTET

995615 Ullern Park borettslag

Kort rapport fra befaring 14.09.2023 – Vanninntrenging i P-kjeller

11



Bilde 16 – Bildet viser eksempel på vannskjerm og hulkilløsning som beskytter nedre del av søyler og utsatte betongvegger.

Sammendrag garasje

Vurdering av garasje:

I første del av garasjen er ubehandlet betongdekke, videre inn i garasjen er det asfaltert gulv på grunn. Om betongdekket er gulv på grunn eller bærende vites ikke. Det som er å finne av tegninger på Oslo kommune sine sider gir ikke et svar på dette. På søyler og vegger ble det observert malingsflass grunnet fukttoppsug. Det ble også observert søyler med brune flekker der malingen hadde sluppet. Dette er trolig flekker fra armeringskorrosjon. Biler drar med seg saltholdig snø, is og vann utenfra. Saltet (klorider) trekker inn i betongen og armeringen begynner å ruste. I taket ble det observert vannførende sprekker med flassende maling og misfarging. Under en av disse sprekke ble det funnet dryppmerker på asfalten. Denne typen lekkasjen vann blir basisk og kan for eksempel føre til lakkskader på biler. Det ble også observert sort sopp i tak og på vegg. Trolig grunnet manglende isolasjon på utsiden, vanninnsig eller en kombinasjon av begge.

Anbefalte tiltak garasje:

Det anbefales at lekkasjer fra uteområde utbedres og at det legges en hulkilløsning og vannskjerm på vegger og rundt søyler, men for at vi skal få gjort en riktig vurdering og gitt gode råd anbefales det en betongundersøkelse av garasjeanlegget, slik at vi kan gjøre en mere grundig vurdering av søyler og vegger og få svar på om klorider har trengt inn i betongen. Det anbefales også å få tak i tegningsgrunnlag og engasjere en statiker som kan gi svar på om betongdekket i garasjen er gulv på grunn eller bærende. Det kan vi være behjelpelig med. Som bildene over viser er det noen skader i garasjen, og en del tilløp til skader. Disse har ikke utviklet seg nevneverdig enda. Det er fornuftig å gjøre tiltak nå før det blir store skader og kostnadene for vedlikehold og utbedring dertil høyere. Etter en betongundersøkelse kan vi anbefale riktig metode for utbedring og bistå med å innhente tilbud på vedlikehold fra entreprenører og følge opp vedlikeholdet i form av prosjekt- og byggeledelse, samt ivareta SHA oppgaver (Sikkerhet Helse og Arbeidsmiljø) som er lovpålagte oppgaver i en slik sammenheng. Det presiseres at det trolig vil være lønnsomt å utføre vedlikehold av garasje og uteområde som et prosjekt.

Vår referanse: ID 142144

Side 11

Vedlegg 2

34 av 36 3.00 Rapport visuell befaring 14.09.2023 (ID 142144).pdf

BESKYTTET



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 5615 Selskapsnavn: Ullern Park Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.