



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 633 382  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 562 331	5 108 592
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 562 331</b>	<b>5 108 592</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		140 928	143 766
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 035	
Annen driftskostnad		4 621 933	4 177 342
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 809 896</b>	<b>4 321 108</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-247 565</b>	<b>787 485</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		66 475	100 426
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>66 475</b>	<b>100 426</b>
Annen finanskostnad			182
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>182</b>
<b>Netto finans</b>		<b>66 475</b>	<b>100 244</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-181 090</b>	<b>887 729</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-181 090</b>	<b>887 729</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-181 090</b>	<b>887 729</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-181 090</b>	<b>887 729</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-181 090	887 729
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-181 090</b>	<b>887 729</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		188 140	
Sum varige driftsmidler		188 140	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		188 140	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 522	53 728
Andre fordringer		181 638	698 783
Sum fordringer		194 160	752 511
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 005 957	2 688 536
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 005 957	2 688 536
Sum omløpsmidler		2 200 117	3 441 047
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 388 257</b>	<b>3 441 047</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 057 481	2 238 571
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 057 481</b>	<b>2 238 571</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 057 481</b>	<b>2 238 571</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		254 707	1 133 147
Annen kortsiktig gjeld		76 068	69 330
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>330 775</b>	<b>1 202 477</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>330 775</b>	<b>1 202 477</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 388 257</b>	<b>3 441 047</b>



## Årsmøte 2021

Ullernbakken Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 18. april 2021





## Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Ullernbakken Boligsameie. Avstemningen åpner 12. april kl. 20:00 og lukker 18. april kl. 17:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6064>

Det holdes også et frivillig møte 12. april kl. 18:00 , Teams.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag fra styret – oppheving av tidligere årsmøtevedtak om bruk av flaggstang
6. Forslag fra styret – endring av sameiets vedtekter etter innføring av nytt system for lading av ladbare kjøretøy.
7. Forslag fra styret – endring av sameiets vedtekter mht. kortidsutleie
8. Forslag fra styret – utleie av gjesteplasser
9. Forslag fra styret – vakthold v/Securitas
10. Forslag fra styret – oppussing av inngangspartier
11. Forslag fra styret – bytte av inngangsdører til alle leiligheter
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ullernbakken Boligsameie**

Magnus Engh Halvorsen

Odd Einar Bruusgaard

Marthe Meen Hartvedt

Tom Henningsen

Elena Sviland



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Magnus Engh Halvorsen som styreleder og Jan Deram er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring fra egenkapitalen for å dekke årets resultat.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Magnus Engh Halvorsen	Myrhaugen 31 D	2019-2021
Styremedlem	Odd Einar Bruusgaard	Myrhaugen 35	2020-2022
Styremedlem	Marthe Meen Hartvedt	Myrhaugen 33 C	2019-2021
Styremedlem	Tom Henningsen	Myrhaugen 27	2019-2021
Styremedlem	Elena Sviland	Myrhaugen 25 B	2020-2022
Varamedlem	Susanne Mathisen	Kvernveien 20 B	2020-2022
Varamedlem	Anita Holt Moe	Myrhaugen 31 B	2019-2021

### Valgkomiteen

Marianne Fagerli	Myrhaugen 35
Fredrik Lindemann	Myrhaugen 25 D
Frode Wold	Myrhaugen 25 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Ullernbakken Boligsameie

Sameiet består av 102 seksjoner.

Ullernbakken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983633382, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Myrhaugen 25-35

Gårds- og bruksnummer :  
28 830

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Ullernbakken Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 562 331.

Dette er kr 18 456 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving for ladepunkt til ladbart kjøretøy.

Andre inntekter består i Enøk tilskudd fra Klima- og energifondet i Oslo kommune

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 809 896.

Dette er kr 71 904 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energikostnader enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 181 090 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 869 342.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 675 000 til generell drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 66 038. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullembakken Boligsameie.

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

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 1,5% økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Ullernbakken Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

---

#### Konklusjon

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

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

---

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### Øvrig informasjon

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

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

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

---

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

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



Uavhengig revisors beretning – Ullernbakken Boligsameie



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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 23. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## ULLERNBAKKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 633 382, KUNDENR. 6064

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 394 316	4 295 400	4 394 000	4 453 000
Ladepunkt		18 140	0	0	0
Andre inntekter	3	149 875	813 192	149 875	20 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 562 331</b>	<b>5 108 592</b>	<b>4 543 875</b>	<b>4 473 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 928	-17 766	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-128 000	-126 000	-126 000	-128 000
Avskrivninger	12	-47 035	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 219	-5 750	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-169 990	-165 198	-171 000	-174 000
Konsulenthonorar	7	-4 752	-77 615	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 435 163	-951 212	-1 372 500	-675 000
Forsikringer		-488 154	-454 803	-470 000	-505 000
Kommunale avgifter	9	-783 347	-660 454	-795 600	-757 000
Energi/fyring		-467 952	-584 369	-601 000	-601 000
TV-anlegg/bredbånd		-475 451	-466 466	-470 000	-485 000
Andre driftskostnader	10	-788 906	-811 475	-816 200	-852 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 809 896</b>	<b>-4 321 108</b>	<b>-4 881 800</b>	<b>-4 236 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-247 565</b>	<b>787 485</b>	<b>-337 925</b>	<b>236 300</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	66 475	100 426	5 000	5 000
Finanskostnader		0	-182	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>66 475</b>	<b>100 244</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-181 090</b>	<b>887 729</b>	<b>-332 925</b>	<b>241 300</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	887 729		
Fra opptjent egenkapital		-181 090	0		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	188 140	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>188 140</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	9 858
Kundefordringer		12 522	53 728
Forskuddsbetalte kostnader		142 388	627 225
Andre kortsiktige fordringer	13	39 250	61 700
Driftskonto OBOS-banken		1 192 442	1 878 920
Sparekonto OBOS-banken		813 516	809 617
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 200 117</b>	<b>3 441 047</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 388 257</b>	<b>3 441 047</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 057 481	2 238 571
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 057 481</b>	<b>2 238 571</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 068	69 330
Leverandørgjeld		254 707	1 133 147
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>330 775</b>	<b>1 202 477</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 388 257</b>	<b>3 441 047</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2021

Styret i Ullembakken Boligsameie

Magnus Engh Halvorsen /s/

Odd Einar Bruusgaard /s/

Marthe Meen Hartvedt /s/

Tom Henningsen /s/

Elena Sviland /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 927 972
Kabel-TV	466 344
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 394 316</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Enøk tilskudd fra Klima- og energifondet i Oslo kommune	149 875
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>149 875</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-18 048
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 120
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 928</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 128 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 775, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 219.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 752
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 752</b>
-----------------------------	---------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-165 037
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-76 043
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-973 492
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 876
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-8 243
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-121 671
---------------------------------	----------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-8 801
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 435 163</b>
---------------------------------	-------------------

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

Vann- og avløpsavgift	-465 674
-----------------------	----------

Feieavgift	-6 790
------------	--------

Renovasjonsavgift	-310 883
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-783 347</b>
-------------------------------	-----------------

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

Container	-17 930
Driftsmateriell	-3 792
Lyspærer og sikringer	-12 757
Vaktmestertjenester	-496 822
Vakthold	-80 835
Renhold ved firmaer	-161 665
Andre fremmede tjenester	-387
Trykksaker	-1 705
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 775
Andre kontorkostnader	-311
Porto	-3 586
Bank- og kortgebyr	-4 127
Velferdskostnader	-2 215
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-788 906</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	756
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 899
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	361
Kundeutbytte fra Gjensidige	61 459
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>66 475</b>

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

Plantekasser		
Tilgang 2020	235 175	
Avskrevet i år	-47 035	
		188 140
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>188 140</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-47 035****NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt ekstra innbetaling for infrastruktur	39 250
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>39 250</b>



## **STYRETS ARBEID 2020**

### **Administrasjon**

Styret har i 2020 hatt 10 møter og behandlet 71 saker.

### **Informasjon til sameierne**

Styret har tatt i bruk beboerportalen Vibbo som primær kommunikasjonskanal. Løsningen erstatter fullt og helt den hjemmesideløsningen. Den har til en viss grad også erstattet sameiets Facebook-gruppe, selv om det meste av informasjon fremdeles kommuniseres i begge kanaler.

I særlige tilfeller benyttes også oppslag i gangene som et supplement til informasjon på Vibbo og Facebook.

### **Dugnad**

Som en følge av smittesituasjonen som har rådet i store deler av 2020, har dugnadsarbeidet blitt fordelt på flere dager enn vanlig, og med større grad av individuell gjennomføring.

Det ble gjennomført dugnader i perioden 5. – 14. mai samt 14. – 23. september. Jan Deram gjorde som vanlig en svært god innsats som dugnadskordinator, i meget godt samarbeid med Tom Henningsen.

### **Ryddedager**

Det ble arrangert ryddedag 28. april og 14. oktober.

### **Grøntgruppe**

Vi har en engasjert grøntgruppe som besørger planting og stell av blomster i blomsterkasser, i tillegg til at de har en viktig funksjon ifb. dugnader.

### **Utearealer**

I 2020 ble resten av møblementet i sameiets felles uteområde modernisert. Det ble kjøpt inn nye blomsterkasser, samt nye benker for å erstatte de gjenstående gamle benkene som ikke ble skiftet ut i 2019.

### **Rehabiliteringsprosjektet**

I 2020 ble det siste av gjenstående etterarbeider som følge av reklamasjoner utført.

### **Vannskader**

Etter de siste utbedringene som ble gjort av avløpssystem og ventilasjonskasser på yttertak i 2018/2019, har det ikke vært tilfeller av nye vannskader som følge av vanninntrenging utenfra.

Det har imidlertid vært et visst antall forsikrings saker knyttet til vannskader som følge av lekkasjer oppstått inne i seksjonene. Styret minner i den anledning alle seksjonseiere om plikten til å vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Dette omfatter også vedlikehold av våtrom, rensing sluk og avløpsrør frem til fellesledning, å sørge for at rør og armaturer ikke lekker, m.m. Se også vedtektenes punkt 4-1.



## **Endring av bærende konstruksjon**

*Etasjeskillere (gulv/tak) og bærende vegger er å anse som del av fellesområdet og beboerne kan derfor ikke ta seg til rette uten avtale med styret.*

Som følge av vedtektsendring fra årsmøtet 24. april 2019, må alle beboere som ønsker å utføre endringer av bærende konstruksjoner (f.eks. betongvegger, gulv og tak), søke og få godkjenning av styret før gjennomføring. Dette gjelder ikke enkle inngrep som å montere lamper, bilder, etc.

Det er forbundet med svært stor risiko å gjøre slike inngrep i etasjeskillere (gulv/tak) og bærende elementer/vegger for øvrig. Man kan risikere forskyvninger og at gulv bryter sammen.

For å forenkle søknadsprosessen, har styret har utarbeidet et eget søknadsskjema som man finner på sameiets hjemmeside. Det må også legges ved en tegning som illustrerer endringen. Inngrep i bærende konstruksjoner kan også være søknadspliktige overfor Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

## **Vannmåler**

Ullembakken Boligsameie installerte i begynnelsen av mai 2015 vannmåler. Det betyr at alt vann som brukes måles og betales for.

Vis nøysomhet med vannforbruket, både kaldt og varmt. Spart vann gir lavere kostnader for deg!

Dersom f.eks. cisternen på et toalett er i ustand, kan det påføre sameiet mange tusen kroner i økte kostnader pga. vannmengden som forbrukes. Alle beboerne plikter å sørge for vedlikehold av rørsystem og installasjoner i egen leilighet.

Vannmåleren har ført til at vi nå betaler mindre for vannforbruk enn før den ble installert og vi den gang betalte et antatt forbruk.

## **Hjemmeside / Vibbo**

I 2020 har styret migrert sameiet fra gammel hjemmesideløsning til OBOS' nye beboerportal, Vibbo.

Adressen er [www.ullembakken.no](http://www.ullembakken.no) (alternativt <https://vibbo.no/ullembakken>). Her finner man det meste av informasjon om sameiet, som for eksempel vedtekter, husordensregler og årsberetninger. Styret bruker også sidene til å holde sameiere løpende orientert om vårt arbeide og annen relevant informasjon. Vi oppfordrer alle til å ta en titt på hjemmesiden med jevne mellomrom.

Vibbo finnes også som app til mobiltelefon.

**Facebook**

Vibbo vil i økende grad benyttes til fordel for Facebook, men sameiets Facebook-gruppe er fremdeles i drift. Alle beboere oppfordres til å søke opp gruppen og be om medlemskap.

**HMS – helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret har utarbeidet en internkontrollhåndbok som skal bidra til å oppfylle kravene i internkontrollforskriften, brann- og eksplosjonsvernloven og forvaltningsloven. Her finnes målsetning for HMS-arbeidet og prosedyrer som beskriver hvordan styret ivaretar internkontroll av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg, gassinstallasjoner, brannvarsling og redning og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Vårt hovedmål er at vi ikke skal oppleve skader på personer, materielle verdier eller natur som følge av våre aktiviteter. HMS-arbeidet gjennomføres iht. gjeldende lover og forskrifter. Styret gjennomfører årlige vernerunder. Risikovurdering gjøres primært mot våre indre og ytre gassanlegg i samråd med Norsk Gassnett AS.

I 2020 ble det også gjennomført akkreditert tilstandskontroll av sameiets gassanlegg.

**Vedlikehold av gasspeiser**

I forbindelse med rehabiliteringen la vi opp helt nytt ledningsnett for gassanlegget. Dette er såkalt «rør-i-rør», slik at vi ikke får lekkasjer i sameiet. I tillegg ble ledningsnettet lagt skjult.

Vi har avtale med Alfa Olis & VVS AS om årlig kontroll av gasspeisene, samt avtale med RSM Gas Services AS som uavhengig kontrollorgan for akkreditert tilstandskontroll av anlegget.

**Papp- og papircontainer**

Papp- og papircontaineren blir fort full. Vi ber om at alle bretter sammen esker før de kastes. I tillegg ber vi om at det ikke plasseres noe ved siden av containeren. Hvis det ikke er plass i containeren, må avfallet tas med tilbake og kastes ved en senere anledning. Som alle vet; det er kun papp og papir som skal kastes i containeren.

*Styret oppfordrer beboere med større mengder papp/papir om å levere dette på Smestad Gjenbruksstasjon.*

**Parkering**

Ifølge husordensreglene pkt. 4 skal de 4 oppmerkede parkeringsplassene på snuplassen og de 10 plassene i nedre garasje i MH 25 bare benyttes til korttids gjesteparkering.

Styret har ingen p-plasser til disposisjon, mtp. utleie på fast basis.

**System for lading av ladbare kjøretøy**

I 2019 ble det etablert infrastruktur for lading av ladbare kjøretøy i alle garasjene, samt løsning for strømstyring og fakturering av forbruk.

Sameiet har inngått drifts- og serviceavtale med Datek installasjon. Sameiet eier infrastrukturen selv, og står fritt til å benytte andre leverandører.



Bestilling av godkjent ladeboks og tilkobling til systemet gjøres gjennom henvendelse til styret. Det er ikke anledning til oppkobling av andre ladeløsninger.

### **TV og internett**

Sameiet er tilknyttet Telia (Get) som leverandør av TV og internett, via fiber. Fiber ble installert våren 2018. Vi bandt oss for fem år. Etter de fem årene eier sameiet i sin helhet infrastrukturen og kan benytte andre leverandører.

Spørsmål knyttet til tjenester og funksjoner rettes til Telias kundetjeneste. Se deres hjemmeside på [www.telia.no](http://www.telia.no) for kontaklinformasjon.

### **Kontaktinformasjon til beboere**

Styret er opptatt av å sørge for at alle får nødvendig informasjon til riktig tid og på en enklest mulig måte. Vi oppfordrer derfor alle beboerne til å registrere både e-postadresse og sitt telefonnummer, slik at det er enkelt for styret å komme i kontakt.

Vi oppfordrer også alle til å samtykke til digital kommunikasjon, slik at blant annet årsrapport (innkalling til årsmøte), tredjepartsopplysninger (ligningsoppgaver), brev og fakturaer kan bli sendt per e-post. I tillegg åpnes det også opp for muligheten til enkelte varslinger på SMS.

Beboere kan selv endre sine kontaktopplysninger og administrere samtykke til digital kommunikasjon, på egen profilside på Vibbo. Dersom man ikke finner frem, kan man eventuelt sende en e-post til styret på [ullembakken@styrerrommet.no](mailto:ullembakken@styrerrommet.no).

### **Vaktmester og renhold**

Vaktmestertjenesten har vært utført av Vaktmester Andersen AS. Styret har vært fornøyd med tjenestene de har levert.

Styret inngikk i 2014 avtale om trappevask med firmaet Rene Trapper AS.

### **Vakthold**

Som følge av innbrudd i flere av bodene høsten 2016, engasjerte styret Securitas AS til vakthold i sameiet. Beboerne oppfordres til å komme med tilbakemeldinger på hvorvidt de opplever tiltaket som godt.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57130342. 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 meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.



## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Seksjonseier står ansvarlig for regelmessig kontroll og nødvendig vedlikehold av brannsikringsutstyr for egen seksjon.

I 2019 ble det gjennomført felles kontroll av alle slukkeapparater i sameiet.

Styret har inngått avtaler med Aktiv brannvern om årlig kontroll av slukkeutstyr; med Bravida om årlig kontroll av nødlys; og med Everlite om årlig kontroll av røykluker.

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

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Ullembakken Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Utemøbler	Utskiftning av resterende gammelt utemøblement og nye blomsterkasser.
2019	Oppgradering av el-tavle garasje MH25 Ladesystem for ladbare biler	Modernisering av el-tavle etter mange strømbrudd i garasjene i MH25. Nytt, felles ladesystem med strømstyring/lastbalansering og betalingsløsning.
	Oppgradering av el-tavler	Hovedtavlene i alle blokkene ble modernisert.
2018	Utemøbler Installering av fiber	Utskiftning av utemøbler på sameiets fellesområder. TV og internett leveres nå via fiber, med de fordelene dette har for hastighet og fleksibilitet.
2016-2017	Nytt avløpssystem fra tak på MH31 Rehabilitering	Pga. skader og alder ble det gamle avløpssystemet plombert og nytt system er installert. Betong (terrasser, balkonger, garasjer), vinduer/verandadører samt fasade på gavlvegger er totalrehabilitert.
2015 2013	Omtekking og isolering av takene Nye sylindere	Garasjene, kjellerne og sykkelbodene, samt hovedinngangsdører og leilighetene. 1 nøkkel passer til de aktuelle dører.
2012	Skiftet membran, isolasjon og belegning-	Sten på store, øvre torg. Montert avsugsvifter i alle rom med kjellerboder.
2011	Nytt gulvbelegg øvre garasje M 25	Full gjennomgang av samtlige elektriske fellesanlegg.
2010 - 2010 2009 - 2009	Garasje Elektrisitet	Skiftet gulvbelegg i Myrhaugen 25 Oppgradering av leilighetenes sikringsskap
2008 - 2008	Tak	Skiftet takbelegg på alle blokkene



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 131 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 131 000.



Sak 5

**Forslag fra styret – oppheving av tidligere årsmøtevedtak om bruk av flaggstang**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Styret har over en lengre periode mottatt ønsker fra flere beboere om økt bruk av flaggstangen gjennom å heise en vimpel. Da styret i løpet av 2019 forsøkte å etterkomme dette ønsket, ble vi gjort oppmerksomme på følgende årsmøtevedtak fra 23.4.2009:

«Flaggstangen brukes kun når flagget skal heises på offisielle flaggdager. Vimpelen anvendes ikke.»

Bakgrunnen for dette vedtaket var at enkelte beboere med utsikt direkte mot flaggstangen opplevde vimpelen som sjenerende.

Ettersom dette vedtaket ble fattet for over 10 år siden og mange i senere tid har ytret et ønske om at flaggstangen skal benyttes mer enn dette vedtaket tillater, finner styret det riktig å la årsmøtet på ny si sin mening om saken.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet legger ikke føringer for bruk av flaggstangen utover det som følger av alminnelig skikk og bruk gjennom flaggforskriften. Med dette oppheves årsmøtevedtak 6A om bruk av flaggstang fra sameiermøte 23.4.2009.



Sak 6

## **Forslag fra styret – endring av sameiets vedtekter etter innføring av nytt system for lading av ladbare kjøretøy.**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Nytt system for lading av ladbare kjøretøy er installert etter vedtak på ordinært årsmøte i 2019. For at dette systemet skal fungere etter hensikten, er sameiet avhengig av at øvrige kurser i garasjene ikke benyttes til lading. Dette vil også senke sikkerhetsrisikoen ved lading betydelig, og forhindre overbelastning av strømnettet i garasjeanlegget som i senere tid har slått ut både belysning og garasjeporter.

I tillegg til strømstyring har ladesystemet en betalingsløsning som sørger for fakturering av individuelt forbruk.

Vedtektene og husordensreglene må oppdateres til å ta innover seg disse endringene.

Forslag til ny vedtekt, 3-3:

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det er kun tillatt å lade elbil og ladbar hybrid fra godkjent ladepunkt.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

Forslag til endring av husordensregel 23:

23. Strøm

Det er ikke tillatt å benytte strøm fra sameiets kontakter til beboeres kjøleskap, fryseskap og andre permanente installasjoner.

Sameier som ønsker elektrisk kontakt på sin parkeringsplass i fellesgarasjene, bekoster selv montering og nødvendig sikring. Sameier som ønsker installasjon av ladepunkt for elbil eller ladbar hybrid må først sende søknad til styret. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

### **Forslag til vedtak**

Forslaget vedtas slik det står.



Sak 7

**Forslag fra styret – endring av sameiets vedtekter mht. kortidsutleie**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Eierseksjonsloven har fått nye endringer som omhandler begrensning av kortidsutleie, med ikrafttredelse 01.01.20. Som standard er korttidsutleie i mer enn 90 døgn årlig ikke tillatt, men grensen på 90 dager kan fravikes i vedtektene med 2/3 flertall. Maksimalt antall døgn kan iht. loven settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn.

Det foreslås at denne endringen også tas inn i sameiets vedtekter, og at man legger seg på lovens standardbegrensning på 90 dager.

Forslag til nytt punkt (5) under §2-1 rettslig disposisjonsrett:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

**Forslag til vedtak**

Forslaget vedtas slik det står.



Sak 8

## **Forslag fra styret – utleie av gjesteplasser**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

I nedre garasje er det i dag 14 biloppstillingsplasser forbeholdt besøkende til sameiet, i tillegg til 4 plasser på snuplassen. En stor andel av gjesteplassene i garasjen står ofte ledige, samtidig som det forekommer mye ureglementert parkering på gjesteplasser fra beboeres side. Mange har to biler, samtidig som de fleste leiligheter kun disponerer én garasjeplass. Styret mottar også jevnlig henvendelser fra beboere som søker etter plass til leie.

På bakgrunn av disse forholdene, foreslås det at styret gis fullmakt til å leie ut inntil halvparten av gjesteplassene i garasjen til beboere i sameiet.

Husordensreglens punkt 4 foreslås endret til:

### **4. Parkering**

Det er 4 oppmerkede parkeringsplasser ved snuplassen og 14 i nedre garasje i MH 25. Disse plassene skal bare benyttes til korttids gjesteparkering, dersom det ikke er inngått en skriftlig leieavtale med styret.

Styret kan beslutte å leie ut inntil halvparten av plassene i nedre garasje til beboere i sameiet. Styret plikter å sørge for en rettferdig prissetting og fordeling av disse plassene blant de seksjoner som melder sin interesse. Leiekontrakt kan kun inngås for ett år av gangen.

Snuplassen er offentlig område skiltet med parkeringsforbud.

### **Forslag til vedtak**

Forslaget vedtas slik det står



Sak 9

## **Forslag fra styret – vakthold v/Securitas**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Sameiet inngikk i 2016 en avtale med Securitas om vakthold. Dette ble gjort i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet, og som følge av innbrudd i flere av bodene. Avtalen har siden blitt videreført til tross for at omstendighetene er endrede.

Dagens avtale medfører en årlig kostnad for sameiet på ca. kr. 85 000, og omfatter utvendig kontroll av fasader, dører, vinduer og porter, samt innvendig tilsyn av garasjeanlegg. Kontrollen utføres hver kveld hele året, og styret mottar en rapport over ev. avvik.

Sannsynligheten for at vekten skal påtreffe og aktivt hindre ugjerninger er svært liten. Samtidig kan det ikke utelukkes at vaktholdet og ikke minst skiltingen i sameiet kan ha en viss preventiv effekt, og at de som måtte ønske å begå ugagn heller vil søke seg mot andre mål i nabolaget.

Styret ønsker årsmøtets beslutning på hvorvidt dette vaktholdet ønskes videreført.

Ved flertall for forslaget vil avtalen videreføres som i dag.

Ved flertall mot forslaget vil styret avslutte avtalen om vakthold.

### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg nøytrale i saken og imøteser årsmøtets beslutning.

### **Forslag til vedtak**

Avtalen videreføres som i dag.

Sak 10

## **Forslag fra styret – oppussing av inngangspartier**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Sameiet gjennomgikk en omfattende rehabilitering i perioden 2016 – 2017 som betydelig hevet både teknisk og visuell standard for sameiets bygningsmasse. Inngangspartiene ble imidlertid ikke en del av omfanget for denne rehabiliteringen, og bærer preg av dette. Det er derfor ønskelig å nå gi disse et tilsvarende løft som øvrig fasade fikk under rehabiliteringen.

Styret har engasjert Selvaag Prosjekt som har levert et forprosjekt med beskrivelse av jobben, innhenting av tilbud fra 3 ulike leverandører og budsjett for gjennomføringen. Vi ber nå om årsmøtets godkjenning for å gå videre med prosjektet, som innebærer:

- Etablering av ny fasadekledning med limtegl (øvre og nedre felt)
- Utskifting av inngangsdører og glassfelt på blokkene (øvre og nedre felt)
- Nytt beslag og dørautomatikk til de nye dørene
- Nytt låsesystem og callinganlegg
- Nye postkasser - utskifting med delvis eksisterende og delvis ny plassering
- Etablering av ny belysning over postkassene og inngangspartier
- Demping av dører inn til garasjeanlegg for å forhindre støy/skrumling når de lukkes

Prosjektet har en estimert kostnad på kr. 5,6 millioner. Fordelt per seksjon gir dette en ca. snittkostnad på kr. 56 000, men eksakt fordeling vil avhenge av sameierbrøk.

Styret erkjenner at dette kan være en krevende og usikker tid for mange sameiere også i økonomisk forstand, og vil gjerne unngå krav om ekstra innbetaling av et betydelig beløp på forholdsvis kort varsel. Samtidig mener styret at dette er en oppgradering som bør gjennomføres nå, for å slutføre det utvendige rehabiliteringsarbeidet ved å fornye siste rest av en falmende fasade og erstatte slitte og feilutsatte elementer.

Prosjektet foreslås derfor finansiert gjennom felles låneopptak med IN-ordning, der den enkelte seksjon når som helst kan velge å innfri sin andel av lånet. Det tilkommer da et gebyr på kr. 1 875.

De som ikke ønsker å innfri lånet umiddelbart vil få et mindre tilleggsbeløp på månedlig faktura for felleskostnader. Eksakt beløp vil avhenge av sameierbrøk og endelige lånebetingelser. Velger man i stedet å innfri lånet, vil felleskostnadene forbli på dagens nivå.

Dersom en seksjon mot formodning skulle misligholde sine låneforpliktelser vil lånebeløpet inndrives av sameiet tilsvarende mislighold av felleskostnader forøvrig, slik at øvrige seksjonseiere ikke vil bli skadelidende.



**Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med leverandør om oppgradering av sameiets inngangspartier som beskrevet, med en kostnadsramme på kr. 5,6 millioner.

Prosjektet finansieres gjennom felles låneopptak med IN-ordning.

Sak 11

### **Forslag fra styret – bytte av inngangsdører til alle leiligheter**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Inngangsdørene til leilighetene er fra byggeår og begynner i stadig flere tilfeller å vise tegn til mye slitasje. Disse dørene omfattes av sameiets felles vedlikeholdsplikt. Styret har i senere tid mottatt henvendelser fra flere beboere som ber om få byttet sin dør fordi den blant annet er utett, skjev og ikke lukker tilfredsstillende. Lydisolering og utseende er heller ikke i tråd med dagens forventninger.

Styret foreslår å i stedet anskaffe og bytte inngangsdører for alle leiligheter i sameiet samlet. En felles oppgradering vil sikre bedre priser og være mer økonomisk enn å bytte dører enkeltvis, i tillegg til at det sørger for at det helhetlige inntrykket i oppgangen ivaretas. Det vil også innebære et felles løft for oppgangene mht. brann- og innbruddssikkerhet, og ikke minst også lyd-/støyisolering.

En felles oppgradering vil ha en kostnad på ca. kr. 17 000. per dør. Dette under forutsetning av at det utføres sammen med prosjektet for oppussing av inngangspartier.

Beløpet foreslås dekket ved å ytterligere utvide felles låneopptak med IN-ordning (jf. forrige sak). Det foreslås at denne kostnaden fordeles på sameierne 1:1 per dør.

Dersom forslaget avvises, vil inngangsdører i stedet måtte byttes basert på en vurdering i det enkelte tilfelle. Dette vil da finansieres over driftsbudsjettet, ettersom disse dørene omfattes av sameiets felles vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtak:

Forutsatt at oppussing av inngangspartier (sak 5F) vedtas, vedtas også følgende:

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med leverandør om bytte av inngangsdører til alle leiligheter. Kostnaden dekkes ved å utvide felles låneopptak med IN-ordning med inntil kr. 1,7 millioner.

Andelen av gjelden fordeles på seksjonene 1:1 per dør.

**Forslag til vedtak**

Forslaget vedtas



Sak 12

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

**Odd Einar Bruusgaard**

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

**Tom Henningsen**

**Nicolai Christian Holthe**

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

**Marthe Meen Hartvedt**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Heidi Mellingen**

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

**Jon Rodvang**

**Vedlegg**

1. Årsmøte 2021 - Valgkomiteens innstilling.pdf

**Valgkomitéens forslag til nytt styre:**

Formann	Odd Einar Bruusgaard	MH 35a	På valg for 2021-2023
Styremedlem	Tom Henningsen	MH 27	På valg for 2021-2023
Styremedlem	Marthe Meen Hartvedt	MH 33a	På valg for 2021-2022
Styremedlem	Elena Albertovna Sviland	MH 25b	Ikke på valg
Styremedlem	Nicolai Christian Holthe	MH 27	Ny, på valg for 2021-2023
Varamedlem	Heidi Mellingen	MH 31b	Ny, på valg for 2021-2023
Varamedlem	Jon Rodvang	MH 25c	Ny, på valg for 2021-2022

**Valgkomitéens forslag til valgkomité:**

Leder	Fredrik Lindemann	MH 25d	På valg for 2021-2022
Medlem	Marianne Fagerli	MH 35a	På valg for 2021-2022
Medlem	Frode Wold	MH 25d	På valg for 2021-2022



Sak 13

**Valg av valgkomité**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Leder** Velges for 1 år

**Fredrik Lindemann**

**Valg av 2 Medlem** Velges for 1 år

**Marianne Fagerli**

**Forde Wold**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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