



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 043 004	
Sum inntekter		1 043 004	0
Kostnader			
Lønnskostnad		94 246	
Annen driftskostnad		1 338 563	
Sum kostnader		1 432 809	0
Driftsresultat		-389 805	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 111	
Sum finansinntekter		26 111	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		26 111	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-363 694	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-363 694	0
Årsresultat		-363 694	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-363 694	
Sum overføringer og disponeringer		-363 694	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		741 869	
Sum finansielle anleggsmidler		741 869	0
Sum anleggsmidler		741 869	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		-4 700	
Sum fordringer		-4 700	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		502 142	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		502 142	
Sum omløpsmidler		497 442	0
SUM EIENDELER		1 239 311	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		156 896	
Sum opptjent egenkapital		156 896	
Sum egenkapital		156 896	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		741 869	
Sum annen langsiktig gjeld		741 869	0
Sum langsiktig gjeld		741 869	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 811	
Leverandørgjeld		312 292	
Skyldige offentlige avgifter		669	
Annen kortsiktig gjeld		21 775	
Sum kortsiktig gjeld		340 547	0
Sum gjeld		1 082 416	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 239 312	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 528480

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 28.06.2022



Organisasjonsnr: 994 639 757
ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 043 004	
Sum inntekter		1 043 004	0
Kostnader			
Lønnskostnad		94 246	
Annen driftskostnad		1 338 563	
Sum kostnader		1 432 809	0
Driftsresultat		-389 805	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 111	
Sum finansinntekter		26 111	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		26 111	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-363 694	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-363 694	0
Årsresultat		-363 694	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-363 694	
Sum overføringer og disponeringer		-363 694	



Organisasjonsnr: 994 639 757
ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		741 869	
Sum finansielle anleggsmidler		741 869	0
Sum anleggsmidler		741 869	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		-4 700	
Sum fordringer		-4 700	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		502 142	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		502 142	
Sum omløpsmidler		497 442	0
SUM EIENDELER		1 239 311	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		156 896	
Sum opptjent egenkapital		156 896	



Sum egenkapital	156 896	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	741 869	
Sum annen langsiktig gjeld	741 869	0
Sum langsiktig gjeld	741 869	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 811	
Leverandørgjeld	312 292	
Skyldige offentlige avgifter	669	
Annen kortsiktig gjeld	21 775	
Sum kortsiktig gjeld	340 547	0
Sum gjeld	1 082 416	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 239 312	0



Organisasjonsnr: 994 639 757
ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

2286 Ullerntoppen Boligsameie





Til seksjonseierne i Ullerntoppen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 2. juni 2022 kl. 18.00 i Samfunnshuset Vest på Røa.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ullerntoppen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE**

torsdag 2. juni 2022 kl. 18.00 i Samfunnshuset Vest på Røa

Konstituering:

- Registrering av fremmøtte og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av sakliste og innkalling
- Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles:

1. Styrets årsrapport for 2021
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2021
3. Fastsettelse av styrehonorar for 2021
4. Budsjettforslag 2022 og fastsettelse av andel felleskostnader
5. Innkomne forslag
 - a. Forslag fra styret – kapitalinnkalling
 - b. Forslag fra styret - Ordensregler for Ullerntoppen Boligsameie
 - c. Forslag fra styret v/advokat Ola Fæhn vedr fullmakter til styret i fbm Protan-saken

Komplett saksfremstilling av sakene er tatt inn som vedlegg lenger bak i heftet.

6. Valg

Oslo, 18.05.2022
for styret i Ullerntoppen Boligsameie

Vedlagt følger:

- Styrets årsrapport for 2021
- Årsregnskap 2021 og budsjett 2022
- Revisjonsberetning 2021



STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2021

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Hege Isaksen	valgt i 2020 for 2 år
Styremedlem:	Jan Erik Tvedt	valgt i 2020 for 2 år
Styremedlem:	Geir Haugen	valgt i 2020 for 2 år
Varamedlem:	Vigdis Løyning	valgt i 2021 for 1 år
Varamedlem:	Ulla Simensen	valgt i 2021 for 2 år
Varamedlem:	Annecken Rør	valgt i 2021 for 2 år

2. GENERELT OM SAMEIET

Forretningsførsel og revisjon

Regnskapet ble i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Eiendomsdrift AS. Fra 01.01.2022 er OBOS Eiendomsforvaltning AS forretningsfører. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Eiendommen

Ullerntoppen Boligsameie er et registrert boligsameie i Oslo. I følge oppdelingsbegjæring av 15.07.77 ble sameiet inndelt i 21 boligseksjoner. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne. Selskapet er registrert i Brønnøysundregisteret og har org.nr. 994 639 757. Selskapet eier tomten gnr 28 bnr 940, 941, 942 og 943

Selskapet har ingen faste stillingshjemler. Pr. d.d har selskapet 1 person som arbeider som vaktmester på timebasis. Arbeidsoppgavene blir tildelt av styret, og vil variere fra år til år.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige, med forsikringsnr 81972114. Forsikringen er en fullverdiforsikring inkludert styreansvarsforsikring, rettshjelp, forsikring mot husleietap og huseieransvar. Egenandelen er kr 10 000,-. For glasskade i boenhet er egenandelen kr 2 000, og for naturskade kr 8 000.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige endringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen, men ved betydelig standardheving som vil påvirke fullverdigrunnlaget, må selskapet varsles.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, idet dette ikke er omfattet av sameiets forsikring.

Skader skal meldes av den enkelte direkte til Gjensidige på telefon 915 03100. Skaden meldes også til styret.



HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1 januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Ligningsoppgave for 2021

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk, ble sendt samtlige seksjonseiere i februar 2021.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Vibbo

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

3. EIERSKIFTER

Det har ikke vært eierskifte i 2021.

4. STYRETS ARBEID

2021 har vært et år med svært mange arbeidskrevende oppgaver. Det skyldes i hovedsak opprydding av gamle saker, samt nye vedlikeholdssaker. Det har vært gjennomført 9 formelle styremøter i tillegg til mange avklaringsmøter, arbeid pr. telefon og epost. I tillegg har det vært avholdt et ekstraordinært årsmøte.

Alle varamedlemmer skal møte på alle styremøter, og har oppgaver på lik linje med styremedlemmene. Dette for å spre belastningen på styremedlemmene.

De største oppgavene i 2021 var:

- Bytte av forretningsfører fra Enqvist til OBOS
 - Innføring av Vibbo og ny løsning for styrearbeid
- Oppfølging etter renovering av utvendige tak
 - Reklamasjon på ikke tilfredsstillende arbeid, i samarbeid med OPAK/Takråd og advokat
 - Ekstraordinært årsmøte. Følgende er utført etter vedtak på møtet :
 - Utbedring av tak etter funn av kuldebro flere steder.
 - Testet ut i 14b i 3.etg
 - Installasjon av beslag over slisse.
 - Testet ut i 16b i 3.etg
 - Oppfølging av vanninntrenging/fukt i flere leiligheter, i samarbeid med Takråd og Reco
 - Installasjon av elektronisk måling av fukt i alle leiligheter som ligger under utvendig tak eller terrasse
 - Korrespondanse med en sameiers advokat ang Taksaken
- Nytt callinganlegg og nytt nøkkelsystem – anbud og forberedelser
- Utredning ang varmekabler i rørgate for å kunne minske strømforbruket
- Utredning ang opprydding av felleskostnader og fordelingsbrøk
- HMS arbeid
 - HMS plan
 - HMS-runde
- Oppfølging av forsikringsavtale Gjensidige
- Redigering av vedtektene med bistand fra jusshjelp hos Huseierne
- Redigering av ordensreglene
- **Diverse mindre vedlikehold og arbeid**
 - Bytte av vifte i garasjen
 - Div justering av lys og vifte i garasjen
 - Reparasjon av varmtvannstank
 - Reparasjon av ringeklokker i nr.16b
 - Fjerning av røtter på gangvei 16a og asfaltering av gangvei
 - Flekkmaling av fasaden

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAPET**Generelt**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.



Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 043 004.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes kreditnota fra Enqvist.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 432 809.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte strømpriser, samt kostnader i forbindelse med Taksaken.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 363 694 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 898 766.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 2021

Forsikring

Avtaleperioden er ett år fra 15. oktober,

Premieendringer er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullerntoppen Boligsameie.

Styret har en avtale med Gjensidige om lavere premie når taksaken er ferdig.

Lån

Ullerntoppen Boligsameie har lån i Handelsbanken.

Annuitetslån. innfrielsestidspunkt er iht. gjeldende nedbetalingsplan oktober 2031.

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



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.05.22

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
MUNKEDAMSVIEEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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



BDO AS
MUNKEDANSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemco Dokumentnøkkel: ZL7UM-W4ZU4-JE2N5-H2HL Y-1TU4f-58BBM



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-07 09:37:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZL7UM-W4ZU4-JE2N5-H2HLY-TTU4I-5888M

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Resultatregnskap

Ullerntoppen Boligsameie

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		912 708	912 708	912 708
Andre inntekter	2	130 296	100 300	121 259
Sum driftsinntekter		1 043 004	1 013 008	1 033 967
Styrehonorar		40 000	40 000	40 000
Personalkostnader	3	54 246	37 731	41 041
Kommunale avgifter		157 674	149 500	147 899
Vedlikehold	4	364 044	159 000	169 795
Kollektiv avtale TV /BB		100 548	101 000	100 548
Driftskostnader	5	403 164	308 250	266 255
Honorarer	6	82 533	59 250	192 285
Forsikring		223 300	220 000	202 852
Andre kostnader	7	7 300	12 450	13 033
Sum driftskostnader		1 432 809	1 087 181	1 173 707
Driftsresultat		-389 805	-74 173	-139 740
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	26 111	0	19 179
Netto finansresultat		26 111	0	19 179
Årets resultat		-363 694	-74 173	-120 561
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-363 694	0	-120 561
Sum overføringer		-363 694	0	-120 561



Balanse

Ullerntoppen Boligsameie

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 371	16 662
Lån - ikke innfridd fra sameiere	9	741 869	796 776
Andre fordringer	10	7 819	7 293
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	488 252	640 398
Sum omløpsmidler		1 239 312	1 461 129
Sum eiendeler		1 239 312	1 461 129
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		156 896	520 590
Sum egenkapital	12	156 896	520 590
Gjeld			
Langsiktig gjeld	13	741 869	802 661
Sum langsiktig gjeld		741 869	802 661
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		17 042	15 374
Leverandørgjeld		268 310	97 858
Påløpte kostnader	14	49 792	20 680
Annen kortsiktig gjeld	15	5 402	3 966
Sum kortsiktig gjeld		340 546	137 878
Sum gjeld		1 082 415	940 540
Sum egenkapital og gjeld		1 239 312	1 461 129

OSLO, 31.12.2021
Styret for Ullerntoppen Boligsameie

Hege Isaksen
Styrets leder

Geir Haugen
Styremedlem

Jan Erik Tvedt
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Kabel-TV	100 296	100 300	100 296
Andre inntekter*	30 000	0	20 963
Sum	130 296	100 300	121 259

*Andre inntekter gjelder kreditnota fra Enqvist Boligforvaltning

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Timelønn	37 866	25 000	27 810
Feriepenger	3 862	2 550	2 837
Feriepenger over 60 år	871	575	640
Arbeidsgiveravgift	10 979	9 165	9 264
Arb.giv.avg. avs.	667	441	490
Sum	54 246	37 731	41 041

*Sameiet har en vaktmester som får utbetalt lønn iht innleverte timelister. Arbeidet som vaktmester utførte i 2021 utgjorde ca 7% av et helt årsverk.

Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
Vedlikehold bygning utv.	226 728	100 000	9 527
Vedlikehold utearealer	75 570	30 000	24 325
Vedlikehold bygning innv.	712	0	1 079
Vedl. nøkler, låser, skilt	16 546	0	14 722
Vedlikehold porter	4 160	0	0
Vedlikehold VVS	0	4 000	29 946
Vedlikehold elektro	28 587	10 000	85 266
Vedlikehold garasjeleg	0	15 000	3 753
Vedl.hold ventilasjon	11 741	0	0
Brannsikkerhet, sprinkling	0	0	1 178
Sum	364 044	159 000	169 795



Note 5 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Strøm fellesanlegg	214 077	135 000	95 798
Annen renovasjon	989	8 000	5 666
Skadedyrkontroll	7 314	6 000	7 646
Ekstraordinære kostnader	8 559	0	0
Vaktmestertjenester	140 077	149 000	145 346
Vaktmestertjenester 2	23 441	0	2 850
Andre honorarer	6 605	6 500	6 447
Hjemmeside/internett	750	750	750
Porto	1 352	3 000	1 752
Sum	403 164	308 250	266 255

Note 6 Honorarer

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Revisjon	8 250	8 000	7 625
Forretningsførrel	51 250	51 250	50 000
Ekstraarbeid	8 691	0	0
Konsulenttjenester	9 892	0	0
Honorar juridisk bistand	4 450	0	134 660
Sum	82 533	59 250	192 285

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Kontingenter	1 490	1 500	1 490
Styre- og årsmøter	1 000	750	750
Dugnader, Tilstelninger	0	3 000	0
Bankomkostninger	3 568	3 000	3 704
EHF-fakturagebyr	15	200	0
Diverse kostnader	1 228	4 000	7 110
Øreavrunding	-1	0	-22
Sum	7 300	12 450	13 033

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2021	2021	2020
Bankrenter	0	0	174
Andre finansinntekter*	26 111	0	19 005
Sum	26 111	0	19 179

*Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidige Forsikring ASA



Note 9 Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere

Fordring 01.01.2021	796 776
Akonto renter 2021	-29 040
Rentekostnad lån 2021	27 552
Avregnet renter mars 2021	3 666
Akonto avdrag 2021	-60 188
Avregnet avdrag 2021	-49
Innfrielser 2021	-
For mye innkrevd akonto per 31.12.21	3 152
Fordring pr 31.12.21	741 869

Lån ikke innfridd fra seksjonseierne pr 31.12.21 741 869

Renter/avdrag som er fakturert seksjonseierne avregnes opptil to ganger hvert år.

Forretningsfører har oversikt over hvem som har innfridd sin andel av lånene.

Se også note 13.

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Forskuddsbet. kostnader	7 819	7 293
Sum	7 819	7 293

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Dnb 1503 48 46429	456 336	622 373
OBOS 9820.43.01972	13 890	0
1503 58 57866	18 026	18 026
Sum	488 252	640 398



Note 12 Egenkapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Egenkapital 01.01	520 590	641 151
Tilført fra årets resultat	-363 694	-120 561
Egenkapital 31.12	156 896	520 590

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 13 Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.64827
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2016
Rentesats pr 31.12.21	3,80 %
Beregnet innfridd	15.10.2031
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01. :	802 661
Ordinære avdrag i 2021	60 792
Ekstraordinær innbetaling i 2021	0
Lånesaldo 31.12.21	741 869
Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag	403 588

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

Administrering av denne ordningen gjennom OBOS er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom sameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS, og at hver enkelt seksjonseier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for sameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette. Se sameiets vedtekter.



Note 14 Påløpte kostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Påløpte renter	5 811	6 073
Påløpt strøm	43 981	14 607
Sum	49 792	20 680

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
Skyldig arbeidsgiveravgift	1	0
Pål. arb.giv.avg. avs. feriep.	667	490
Skyldig feriepenger	4 733	3 476
Sum	5 402	3 966



	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:	
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 162 000
ANDRE INNEKTER	0
SUM INNEKTER	1 162 000
DRIFTSKOSTNADER:	
PERSONALKOSTNADER	-55 650
STYREHONORAR	-40 000
REVISJONSHONORAR	-10 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-62 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-7 000
KONTINGENTER	-1 900
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-206 000
FORSIKRINGER	-241 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-162 500
ENERGI / FYRING	-250 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-101 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-200 300
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 337 350
DRIFTSRESULTAT:	-175 350
FINANSINNEKT/KOSTNAD	
FINANSINNEKTER	0
FINANSKOSTNADER	-31 000
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	-31 000
RESULTAT	-206 350



7. VEDLIKEHOLDSPLAN

Bygningene 12, 14a,14b,16a og 16b

Byggeår: 1977

Plan oppdatert 2022

Bygningsdeler	Tilstand: TG/KG	Gjort hittil	Tidsrom	Beskrivelse	Kostnad
Fasader	2 / 1		0-1 år	Tegl i fasade og piper må gjennomgås, fuger repareres.	
Vinduer	2 / 1	De fleste vinduer er skiftet og i god stand.	0-3år	Noen vinduer gjenstår og bør skiftes.	Hver enkelt sameier
Ytterdører	1 / 0		0-5år	Bytte av låssystem og ringeklokker i alle oppganger	Utført i 2022
Innvendig overflate	1 / 0				
Innerdører	1 / 0				
Yttertak	1 / 0			Komme i mål med utbedring av lekkasje fra tak og terrasser. Utredning/vurdering sluk på tak Utredning/vurdering beslag på terrasser	Pågående
Trapper/balkong	1 / 0				
Utendørs	1 / 0		0-3år	Utbedring av gangvei. Potensielt fjerne røtter og asfaltere deler av veien.	Utført



Synlige rør	1 / 0		0-3 år	Eldre rør har isolasjon som muligvis inneholder Asbest. Asbestinnhold må kontrolleres innen neste vedlikehold, reparasjon eller utskifting.	
Varmeanlegg	1 / 0				
Brannsløkking		Hengt opp brannslukningsapparat i garasje 2020			
Ventilasjon	2 / 1	Pipevifter er byttet. Vifte I garasjen er byttet i 2021	0-3år	Pakninger og fundament til vifter er ikke tett, slik at fukt kommer ned i piper. Avtrekksvifter med fundament bør rehabiliteres for å forebygge skadeutvikling. Rehabiliterer alle «hatter» og beslag på lufteventiler. Reparasjon av piper innvendig og utvendig Nye beslag på pipene og beslag over det elektriske anlegget Bytte vifte i garasjen	
Underfordelinger	2 / 1		1-5 år	Underfordelinger av varierende dato og tilstand. De siste vurderes som utgått forventbar levetid. Det anbefales at hovedbrytere til hovedfordelere skiftes fortløpende for å unngå uønsket strømbrydd. Videre anbefales planlegging av utskifting av resterende eldre deler. Eldre deler vurderes å	



				kunne utsettes til perioden 6-10 år.	
Belysning	1 / 0	Bytte av strømbryter i garasjeanlegg 2021. Utført av Euro Elektriske.			

TG:

Tilstanden angis med tilstandsgrader iht. Norsk Standard NS 3424 ved bruk av 4 tilstandsgrader som referansenivå. Tilstandsgrad 0 tilsier ingen symptomer, tilstandsgrad 1 svake symptomer, tilstandsgrad 2 middels kraftige symptomer, tilstandsgrad 3 betydelig kraftige symptomer og omfatter også sammenbrudd og total funksjonssvikt. Ved tilstandsgrad 0 fremstår bygningsdelen som ny uten bemerkninger. Tilstandsgraden i denne rapporten er satt i forhold til den finish som kan forventes og aksepteres for den enkelte bygningsdelen, sett opp imot bygningsdelens alder og forventbare kvalitet.

KG:

Konsekvenser er beskrevet ved angivelse av konsekvensgrader (KG) iht. NS 3424. KG 0 tilsier ingen konsekvenser, KG 1 små og middels konsekvenser, KG 2 vesentlige konsekvenser og KG 3 store og alvorlige konsekvenser. Eksempler på aspekter vi har vurdert konsekvens for er; sikkerhet, helse, ytre miljø, estetikk, energiforbruk, tap av kulturminner, konsekvens for virksomheten, økonomi og andre brudd på lover og forskrifter.



Andre oppgaver

Styret sørger for at det blir utført vedlikeholdsoppgaver jevnlig, både av større og mindre omfang.

Styret arbeider for å holde felleskostnadene lave, og går regelmessig gjennom de avtaler vi har for å se om det er mulig å få bedre avtaler. Kommunale avgifter, strøm til fellesanlegg og vaktmester er høyeste kostnader.

For å holde felleskostnadene lave, er det viktig å merke seg at sameiet har vannmåler, og betaler for forbruk. Pass derfor på å ikke bruke unødig med hverken kaldt eller varmt vann.

7. BUDSJETT 2022

Styret har i samarbeid med forretningsfører utarbeidet budsjett for 2022 som vedlegges innkallingen.

For nærmere detaljer viser vi til vedlagte spesifiserte oversikt.

Oslo, 18.05.2022

Geir Haugen
styremedlem

Hege Isaksen
styreleder

Jan Erik Tvedt
styremedlem

Forslag 5.A Forslag fra styret om Kapitalinnkrevning

Innledning

På ekstraordinært årsmøte 22.11. 2021 ble det informert om at det etter all sannsynlighet ville bli behov for en kapitalinnkrevning våren 2022 for å kunne dekke ekstraordinære utgifter til nødvendige utbedringer av det mangelfulle arbeidet Protan har utført på tak og terrasser.

Som vedtatt på det ekstraordinære årsmøte ble det februar i år montert fuktmålere i alle leiligheter beliggende under yttertak eller terrasse. Styret har nå mottatt rapport fra firmaet Tek Zence, og de konkluderer med at det bør iverksettes tiltak på yttertak i 3 etasje i 14A samt terrassene i 2 og 3 etasje i 14B, samt tak i 3.etg i 14b. I 16 A og B er det gjennomgående sunne fuktverdier i alle etasjer. Videre anbefaler de å fortsette med fuktmålinger fram til oktober slik at det kan utføres målinger når de største nedbørsmengdene finner sted. Da vil vi kunne få mere nøyaktige konklusjoner om sammenhengen mellom nedbør og fukt i betongen.

Med utgangspunkt i rapporten var Takråd v/Trond G Hansen på befaring 11.mai der det bl.a ble drøftet hvilke tiltak som bør iverksettes. Takråds foreløpige (muntlige) anbefalinger er som følger:

- Yttertak 14 A utbedres på samme måte som på 14B
- Terrassene i 2. og 3. etasje i 14B utbedres tilsvarende det som er gjort på taket i 14B
- Overgangen mellom beslag og betong på terrasseveggene i 2. og 3. et 14 B fuges på nytt
- Det monteres nye pipebeslag på alle pipene
- Det monteres slissebeslag i 14 A og B.
- Fuktmålingen fortsetter fram til oktober.

Styret har bedt om å få anbefalingen skriftlig, samt at Takråd utarbeider et anbud på arbeidene som vi kan gå ut med. Dessverre rakk han ikke det før årsmøte, men vi er lovet å få det i begynnelsen av juni hvorefter styret umiddelbart vil starte arbeidet med å få inn anbud.

Det er knyttet stor usikkerhet til kostnadsestimatet for dette arbeidet, men foreløpige anslag ligger på rundt kr 500.000,-

I tillegg til denne Taksaken har det påløpt ekstraordinære utgifter til porttelefon og nytt låssystem på om lag 200.000,- kroner og ca. 80.000 kr mer til økte strømutfgifter.

Noe av disse utgiftene er dekket opp ved tæring på egenkapitalen, men styret ser behov for ytterligere midler, og ber årsmøtet om tilslutning til følgende:

Forslag til vedtak:

Det foretas en kapitalinnkrevning fra sameierne på i alt kr 600.000,-. Beløpet fordeles på den enkelte sameier iht vedtektenes §3 Felleskostnader. Dette innebærer følgende fordeling:



Gate- og leil.nr	H nr / Bolig nr	Navn	Fordeling Husleie	Andel kapitalinngreving
Nr 12 - L01	H0102	Anne-Lise Grevstad Even Lund	3,7898	22 739
Nr 12 - L02	H0101	Magnus Bordal Marit Helene Langset Witsø	3,7898	22 739
Nr 12 - L03	H0201	Bodil Foss Trond Foss	6,2739	37 643
Nr 12 - L04	H0301	Marit Helene Vedeld	5,4459	32 675
Nr 14 A - L05	U0101	Irlin Taugbøl	3,121	18 726
Nr 14 A - L06	H0102	Gerd Elisabeth Høyby Haugen Geir Haugen	3,7898	22 739
Nr 14 A - L07	H0101	Bodil Braarud	3,7898	22 739
Nr 14 A - L08	H0201	Vigdis Løyning Thomas Sundby	6,2739	37 643
Nr 14 A - L09	H0301	Vigdis Løyning Thomas Sundby	5,5414	33 248
Nr 14 B - L10	H0101	Lise Skaar Jonny Skaar	3,7898	22 739
Nr 14 B - L11	H0102	Anne Cathrine Kjærnem Are Enger	3,7898	22 739
Nr 14 B - L12	H0201	Gro Ranheim Jean Frønsdal	6,2739	37 643
Nr 14 B - L13	H0301	Hege Isaksen	5,5414	33 248
Nr 16 A - L14	H0102	Stine Stockfleth Jan Erik Tvedt	3,7898	22 739
Nr 16 A - L15	H0101	Helga Margrethe Oppegaard Dag Oppegaard	3,7898	22 739
Nr 16 A - L16	H0201	Ulla Simensen Tore Simensen	6,2739	37 643
Nr 16 A - L17	H0301	Cecilie Bugge	5,5414	33 248
Nr 16 B - L18	H0102	Liv Beldring	3,7898	22 739
Nr 16 B - L19	H0101	Marianne Nagell-Erichsen Jan Nagell	3,7898	22 739
Nr 16 B - L20	H0201	Philip Gelber Bugge Hedda Helena Jansen Bugge	6,2739	37 643
Nr 16 B - L21	H0301	Annecken Røer	5,5414	33 248
			100,0000	600 000



Forslag 5B Ordensregler:

Ordensregler for Ullerntoppen Boligsameie

(Hjemlet i de reviderte Vedtektenes § 2 av 21.11. 2022)

Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligsameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Aktiviteter og støynivå

Sameierne i boligsameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner skal styret varsles og tepper i trappoppgangen tildekkes.

Ved Langvarig banking, boring, sliping, saging og annen støy, skal naboer varsles, og det er kun tiltatt i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

Bruk av boligen.

Beboerne skal sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Beboerne skal påse at luftkanaler holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen, og opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

Beboerne skal straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Sameier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Risting av tøy og lignende fra terrasse eller gjennom vinduer skal ikke forekomme.

Slukene skal til enhver tid holdes rene for skitt, løv og om vinteren fri for snø slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse vil medføre økonomisk ansvar for sameier.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, i luftkaneler og det elektriske anlegget. Bruken av boligen er også regulert av vedtektene §21

Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og rullatorer kan

plasseres i inngangspartiet. Sykler skal plasseres i garasjen. Det er ikke tillat å mate fugler da dette lett kan tiltrekke rotter og mus.
Fellesdører skal alltid være låst.

Søppel

Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall som er sortert og pakket i henhold til kommunale regler. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Annet avfall må sameier selv kjøre bort. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
Hageavfall skal ikke settes bak søppelhuset, men bringes til Gjenbruksstasjon!

Oppbevaring av sportsutstyr og løsøre

Slikt utstyr må ikke oppbevares utenfor inngangene eller i trappeoppgangene, men plasseres i egen bod eller kjellerens fellesrom.

Brannvesenet har gitt tillatelse til at vinter/sommer-dekk, sykler og skiutstyr kan hensettes på egen plass i garasjen. Ingen brennbare ting skal oppbevares i garasjen.

Kjøring og parkering

Hver boenhet har en garasje plass. Gjesteplassene er beregnet for gjester, eller bil nr 2, og skal ikke brukes til langtidsparkering.
Det skal ikke kjøres eller parkeres unødvendig ved inngangene.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreierne må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene, i tilfelle må dette fjernes med det samme.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig til styret. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

Brannvern

Det er sameiers ansvar å ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr, og at utstyret kontrolleres årlig.
Dersom det oppstår eller oppdages feil ved sameiets brannvern utstyr, må dette umiddelbart meldes til styret
Ved salg av boligen skal pålagt brannvern utstyr stå igjen i boligen.

Ressursbruk

Sameierne oppfordres til ikke å sløse med felles varmtvann, samt lys og varmekilder i trappeoppganger, for der i gjennom å bidra til så moderate fellesutgifter om mulig.
Lyset skal slukkes etter bruk i kjeller og trappeoppganger.

Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene kan meldes styret.

5C Forslag fra styret v/advokat Ola Fæhn vedr fullmakter til styret i fbm Protan-saken

Informasjon og forslag til vedtak på de neste to sidene.



Forbrukeradvokaten

SPISSKOMPETANSE PÅ FORBRUKERLOVGIVNING

Oslo, 19. mai 2022

BEBOERINFORMASJON TIL ULLERNTOPPEN BOLIGSAMEIE

Jeg bistår Ullerntoppen Boligsameiet i en tvist mot Protan Entreprenør AS.

I 2012 utførte Protan arbeider på taket i nr 12. I 2015 ble Protan kontaktet på nytt for å få utført tilsvarende arbeider i nr 14 og 16. I 2017 ble det registrert enkelte funn av fuktproblematikk i nr 14 og 16. I 2018 og 19 utførte Protan utbedringsforsøk som ikke løste alle problemer.

Styret har forsøkt å få Protan til å påta seg ansvar, men de har avvist ytterligere ansvar. Styret har først hatt bistand fra OPAK. I 2021 ble selskapet Takråd A. Kalland AS engasjert. Takråd mener at hovedproblemet i forbindelse med arbeidene i 2015/16 er at selskapet ikke fjernet eller snittet taktekkingen ned til isolasjonslaget, for å unngå at det danner seg kondensproblemer. I tillegg er det enkelte andre problemer med det utførte arbeidet. Da Protan gjorde tiltak i nr 12 i 2012, ble snutting utført.

Protan har avvist ansvar, da de mener at snutting av gammelt belegg ikke var en del av oppdraget og at det ikke er vanlig. For å få avklart om denne snuttingen er hovedårsaken til problemene ble Protan engasjert til å gjøre et utbedringsforsøk på nr 14 b. Tiltaket kostet 120.000 kr. Protan avviste at det var en reklamasjonssak, så beløpet måtte dekkes av sameiet.

Det ble anbefalt at man avventet om tiltaket hadde ønsket effekt til våren 2022. Det er ikke registrert nye fuktproblemer i 14 b etter dette. Det er derfor grunn til å tro at tilsvarende tiltak vil løse problemene. I så fall bør tilsvarende tiltak gjennomføres på samtlige tak og takterrasser som gjenstår. Det vil si på ytterligere tre tak og åtte takterrasser. Basert på erfaringene med nr 14 b, anslås dette å koste samlet i størrelsesorden 1.3 millioner kr. Basert på rådgivning fra Takråd er imidlertid planen å ikke ta all tekking i hele sameiet på samme tid. Den foreløpige planen er å ta taket i 14 A og terrassene i 14 B i første omgang og så gjøre noen utbedringer på beslagene. Deretter vil det foretas nye målinger til høsten før man eventuelt går videre med ytterligere tiltak. Foreløpig anslag for disse arbeidene er rundt 500.000 kr, men det er knyttet usikkerhet til denne summen.

For å unngå foreldelse ble det tatt ut forliksklage mot Protan med et krav på 1.3 millioner kr. Protan besvarte ikke klagen innen fristen, så sameiet fikk dom på at Protan skulle betale hele summen. Protan har imidlertid i ettertid fått oppfriskning for å ha oversittet svarfristen og har nå engasjert advokat. Saken skal opp i forliksrådet på nytt. Jeg har nå en dialog med advokaten for å se om det er mulig å forhandle frem en minnelig løsning.



Er det ikke mulig å komme frem til en minnelig ordning må sameiet vurdere om man skal ta ut rettslige skritt i saken. Sameiet har forsikringsdekning på inntil 400.000 til dekning av egne saksomkostninger i en slik tvist. Dette vil dekke omkostningene med å føre en sak for domstolene, med mindre det skulle dukke opp noe ekstraordinært som at den f.eks. må ankes og derfor behandles flere ganger i retten. Egenandelen er kr 10.000 + 20% av kostnadene som påløper.

Rettshjelpsdekningen vil imidlertid ikke dekke saksomkostninger, dersom sameiet skulle tape og dømmes til å dekke Protans kostnader. En slik sak vil ofte kunne gjennomføres for et par hundre tusen for hver advokat, men beløpet vil også kunne komme opp i høyere summen enn dette. Risikoen med retts sak er derfor egenandelen til egen advokat, vitner mv. og eventuelt motpartens saksomkostninger dersom man taper fullstendig.

Jeg foreslår at styret gis fullmakt til å følge opp saken både i forhold til hvilke arbeider som bør gjøres, hvem som skal engasjeres og å ta stilling til om sameiet skal gå i rettslig prosess mot Protan Entreprenør.

Det foreslås at årsmøtet gir en fullmakt med slikt innhold:

1. Styret gis fullmakt til å igangsette nødvendige utbedringsarbeider av tak og takterrasser for å sikre sameiets bygninger.
2. Styret gis fullmakt til å følge opp reklamasjonen og eventuelt ta ut rettslige skritt på vegne av sameiet mot Protan Entreprenør AS.
3. Styret gis fullmakt til å representere sameiet i en slik sak og eventuelt til å forhandle frem minnelige løsninger med Protan Entreprenør AS.

Med vennlig hilsen

Ola Fæhn
Advokat



Sak 6 : Valg

Styret har i 2021 bestått av:

Styreleder:	Hege Isaksen	valgt i 2020 for 2 år
Styremedlem:	Jan Erik Tvedt	valgt i 2020 for 2 år
Styremedlem:	Geir Haugen	valgt i 2020 for 2 år
Varamedlem:	Vigdis Løyning	valgt i 2021 for 1 år
Varamedlem:	Ulla Simensen	valgt i 2021 for 2 år
Varamedlem:	Annecken Rør	valgt i 2021 for 2 år

Geir Haugen og Annecken Rør har bedt seg fritatt pga kapasitetsutfordringer.

Forslag til nytt styre :

Styret bør bestå av sameiere med kapasitet til å utføre de oppgaver som påfaller et styre, samt digital kompetanse.

Styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer er på valg.
Det er fortsatt ledig et verv som varamedlem.

Styreleder:	Hege Isaksen	valgt i 2022 for 1 år
Styremedlem:	Jan Erik Tvedt	valgt i 2022 for 1 år
Styremedlem:	Are Enger	valgt i 2022 for 2 år
Varamedlem:	Ulla Simensen	valgt i 2021 for 2 år
Varamedlem:	Gro Ranheim Frønsdal	valgt i 2022 for 2 år

Vigdis Løyning har sagt seg villig til å fortsette med noen oppgaver, men ikke være med i styret. Vigdis har god kommunikasjon med vaktmesterkompaniet og fortsetter dialogen med dem.



2286 Ullerntoppen Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.