



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 772 845  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS ULLEVÅLSVEIEN 82  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 11.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 521 271	2 292 434
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 521 271</b>	<b>2 292 434</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 869 619	1 784 347
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 926 669</b>	<b>1 841 397</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>594 602</b>	<b>451 037</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 885	24 749
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 885</b>	<b>24 749</b>
Annen finanskostnad		226 084	167 188
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>226 084</b>	<b>167 188</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-197 199</b>	<b>-142 439</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>397 403</b>	<b>308 598</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>397 403</b>	<b>308 598</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>397 403</b>	<b>308 598</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>397 403</b>	<b>308 598</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		397 403	308 598
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>397 403</b>	<b>308 598</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 521 804	2 521 804
Sum varige driftsmidler		2 521 804	2 521 804
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 521 804	2 521 804
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		35 784	28 492
Sum fordringer		35 784	28 492
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 057 371	1 001 234
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 057 371	1 001 234
Sum omløpsmidler		1 093 154	1 029 726
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 614 958</b>	<b>3 551 530</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		132 000	132 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>132 000</b>	<b>132 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 936 120	3 333 524
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 936 120</b>	<b>-3 333 524</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 804 120</b>	<b>-3 201 524</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 035 150	6 433 075
Øvrig langsiktig gjeld		132 000	132 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 167 150</b>	<b>6 565 075</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 167 150</b>	<b>6 565 075</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 637	951
Leverandørgjeld		250 292	187 028
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>251 929</b>	<b>187 979</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 419 079</b>	<b>6 753 054</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 614 958</b>	<b>3 551 530</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 571831

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 933 772 845  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS ULLEVÅLSVEIEN 82  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 933 772 845  
AS ULLEVÅLSVEIEN 82

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 521 271	2 292 434
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 521 271</b>	<b>2 292 434</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 869 619	1 784 347
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 926 669</b>	<b>1 841 397</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>594 602</b>	<b>451 037</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 885	24 749
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 885</b>	<b>24 749</b>
Annen finanskostnad		226 084	167 188
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>226 084</b>	<b>167 188</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-197 199</b>	<b>-142 439</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>397 403</b>	<b>308 598</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>397 403</b>	<b>308 598</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>397 403</b>	<b>308 598</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		397 403	308 598
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>397 403</b>	<b>308 598</b>



Organisasjonsnr: 933 772 845  
AS ULLEVÅLSVEIEN 82

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 521 804	2 521 804
Sum varige driftsmidler		2 521 804	2 521 804

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		2 521 804	2 521 804
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		35 784	28 492
Sum fordringer		35 784	28 492

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 057 371	1 001 234
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 057 371	1 001 234

Sum omløpsmidler		1 093 154	1 029 726
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 614 958</b>	<b>3 551 530</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		132 000	132 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		132 000	132 000

Opptjent egenkapital



Udekket tap	2 936 120	3 333 524
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 936 120</b>	<b>-3 333 524</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 804 120</b>	<b>-3 201 524</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 035 150	6 433 075
Øvrig langsiktig gjeld	132 000	132 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 167 150</b>	<b>6 565 075</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 167 150</b>	<b>6 565 075</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 637	951
Leverandørgjeld	250 292	187 028
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>251 929</b>	<b>187 979</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 419 079</b>	<b>6 753 054</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 614 958</b>	<b>3 551 530</b>



Organisasjonsnr: 933 772 845  
AS ULLEVÅLSVEIEN 82

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Ullevålsveien 82 AS

29. juni 2023

Selskapsnummer: 5402





## Velkommen til generalforsamling i Ullevålsveien 82 AS

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

### Dato for generalforsamlingen:

29. juni 2023 kl. 18:00, Baker Hansen Adamstuen.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Forslag om elektroniske nøkler i Ullevålsveien 82

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ullevålsveien 82 AS**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 5402 årsrapport 2022.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt likt som tidligere år til kr 50.000.



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 4

**Valg av tillitsvalgte**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, 2 varamedlemmer for 1 år og valgkomite for 1 år.

**Forslag til vedtak**

Valg av tillitsvalgte gjøres på årsmøtet og valgkomiteen presenterer kandidater på årsmøtet.

Sak 5

**Forslag om elektroniske nøkler i Ullevålsveien 82**

**Forslag fremmet av:**

Ingrid H. Ytreland

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag om elektroniske nøkler i Ullevålsveien 82**

*Jeg, Ingrid H. Ytreland, ønsker å fremme et forslag til generalforsamlingen 29. juni 2023 om at vi innfører elektroniske nøkler på hoveddørene i 1 etg. og porten til bakgården i Ullevålsveien 82. Elektroniske nøkler er ikke til hinder for å fortsette å bruke fysiske nøkler.*

*Vi kan f.eks. benytte OBOS sin egen løsning som heter OBOS-nøkkel. Den fungerer som en elektronisk dørlås hvor du kan åpne døren med mobilen og dele nøkler like enkelt som du sender en tekstmelding.*

**Fordeler med elektroniske nøkler (f.eks. OBOS-nøkkel)**

- Man kan fortsette å bruke fysiske nøkler



o Det blir ingen endring for de som fortsatt ønsker å bruke de fysiske nøklene. Dette er fullt mulig. Installasjonen av elektroniske nøkler medfører et lite Bluetooth merke som festes i dørkarmen, den vil ikke synes.

#### · Enklere hverdag

o Beboere har alltid et sett med nøkler på telefonen. Vi kan når som helst dele nøkler med blant annet familie, venner og andre med behov for tilgang. De trenger ikke lenger bruke tid på å lete etter nøkkelknippet – mobilen er alt de trenger. Dette vil også redusere behovet for å ringe på hos naboer etc. når man har glemt nøkler.

o OBOS-nøkkel kan brukes av godkjente tjenesteleverandører for varelevering, postpakker og hjemmetjenester. Med andre ord trenger ingen å være hjemme for å slippe dem inn.

#### · Økt sikkerhet

o OBOS-nøkkel kan ikke mistes på samme måte som fysiske nøkler. I tillegg reduseres mekanisk slitasje. Boligselskapet sparer dermed kostnader knyttet til bestilling av fysiske nøkler og utskifting av slitte nøkkelsylindere. Det blir også færre tapte nøkler i omløp.

#### · Effektivt styrearbeid

o Med OBOS-nøkkel trenger ikke styret holde kontroll på fysiske nøkler som deles ut til utenforstående. Dere trenger heller ikke være fysisk til stede for å slippe inn vaktmester, renholdere eller andre service-og tjenesteaktører.

o Med OBOS-nøkkel kan styret enkelt se alle digitale nøkler og hvem som har tilgang hvor, inkludert delte nøkler. Styret kan også fjerne tilganger med ett enkelt tastetrykk.

#### Informasjon

OBOS-nøkkel er en digital nøkkel som flytter nøkkelknippet ditt til mobilen. Dette gjør det enkelt å åpne dører og dele nøkler med familien, venner og andre. De digitale nøklene er personlig, lett å dele og lett å slette. OBOS-nøkkel er lett å komme i gang med, og krever kun enkel installasjon av en elektronisk lås. Les mer her:

<https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/obos-nokkel/>

#### Kostnader

Pris på OBOS-nøkkel tilsvarer kr 17 per bolig per måned. Et boligselskap med 50 boliger betaler eksempelvis kr 850 per måned for tjenesten. Minstepris er kr 500 per måned. Installasjon koster 200kr per oppgangsdør.



## **Forlag til vedtak**

Det installeres OBOS-nøkkel på alle opphangsdører i U82 inkludert porten til bakgården. Kostnaden for installasjon og mnd.abonnement på OBOS-nøkkel dekkes av felleskostnadene (som må heves 17kr per bolig per mnd).

Hilsen Ingrid Ytreland i B-oppgangen 5 etg.

## **Styrets innstilling**

Styret vurderte tilbud om innstallering av elektronisk Obos-nøkkel på styremøter i 2022. På styremøtet i september ble det under dissens vedtatt å ikke gå til anskaffelse, fordi et flertall i styret antok at de fleste beboere ikke har behov for elektronisk nøkkel.

Saken legges frem for generalforsamlingen for avgjørelse

## **Forslag til vedtak**

Det installeres OBOS-nøkkel på alle opphangsdører i U82 inkludert porten til bakgården. Kostnaden for installasjon og mnd.abonnement på OBOS-nøkkel dekkes av felleskostnadene (som må heves 17kr per bolig per mnd).

## **Vedlegg**

2. Forslag om elektroniske nøkler i Ullevålveien 82.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tor Ivar Grina	Ullevålsveien 82 D
Styremedlem	Paula Kjerstadius	Ullevålsveien 82 A
Styremedlem	Lise Camilla Ruud	Ullevålsveien 82 C
Styremedlem	Anders Waltila	Ullevålsveien 82 D
Varamedlem	Siri Rossing Larsen	Ullevålsveien 82 C
Varamedlem	Erlend Seilskjær	Ullevålsveien 82 A

### Valgkomiteen

Christina Kullmann Five	Ullevålsveien 82 A
Peder Lykke	Ullevålsveien 82 B
Ingrid Hannisdahl Ytreland	Ullevålsvn 82 B

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Ullevålsveien 82 AS

Aksjeselskapet består av 34 leiligheter knyttet til aksjer.

Ullevålsveien 82 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933772845, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:  
220 88

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ullevålsveien 82 AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er PWC.



## STYRETS ARBEID

Styrets arbeid det siste året har bestått av forefallende oppgaver knyttet til økonomi og løpende drift av selskapet, herunder oppfølging av forsikringsselskap, entreprenør og eiere på grunn av vannskader.

De foregående årene har styret vært opptatt av å bygge opp igjen oppsparte midler som egenkapital til finansiering av kommende behov for investeringer og vedlikehold. Oppbyggingen av oppsparte midler er redusert de siste årene som følge av markante økninger i energikostnadene, men boligselskapet har en stabil og sunn økonomi og styret har vurdert at det til nå ikke har vært nødvendig å gjøre ekstraordinære økninger av felleskostnadene. Energifkostnadene justert for kompensasjon ligger nå på et stabilt høyt nivå, samtidig som det også har vært en høy vekst i renter og generelle priser det siste året. Styret har derfor besluttet å øke felleskostnadene med 7% fra august 2023 for å holde tritt med kostnadsveksten. Det innebærer likevel at oppbyggingen av egenkapital har stagnert, som igjen betyr at større utbedringer og vedlikehold må lånefinansieres.

Det meste av selskapets gjeld er knyttet til 2 IN-lån. Det betyr at hver enkelt beboer har mulighet til å innfri eller nedbetale raskere på sin andel av lånet. Kapitalkostnadene knyttet til disse blir automatisk justert og belastet den enkelte beboer, særskilt spesifisert på felleskostnadene hver måned. Det positive er at lånetypen gir fleksibilitet til den enkelte. Det negative er at IN-lånene er dyre både for den enkelte beboer og for boligselskapet. IN-ordningen koster boligselskapet ca. kr 20.000 hvert år i «avgift», samtidig som renten er høyere enn det de fleste vil oppnå ved å ta egne lån i banken. Fordi IN-lån er litt på siden av lånemarkedet, så er det også vanskelig for boligselskapet å refinansiere disse lånene eller forhandle om gunstigere rente. Styret har derfor vurdert muligheter for hvordan selskapet eventuelt kan få avviklet IN-lånene, og oppnå gunstigere lånebetingelser.

Styret har det siste året jobbet med flere tiltak for vedlikehold og forbedring. Det er inngått ny avtale med Telia som leverandør av TV og Internett fra 1. juni 2023. Avtalen innebærer at Telia oppgraderer nettet inn i vårt bygg og kan tilby vesentlig raskere nett med synkron hastighet. Styret har også jobbet med spørsmål knyttet til utskiftning av gamle vinduer og behov for fasaderenovering mot bakgården. Styret er i kontakt med OBOS Prosjekt for råd og mulig bistand. Styret har ikke kommet i gang med arbeid knyttet til planer for utbedring av bakgården og åpning av port gjennom gjerdet til naboeiendom. Styret vil komme tilbake til hvilke utbedrings- og vedlikeholdsbehov som bør prioriteres og gjennomføres når.

Styret har gjennom året håndtert tilbakevendende saker knyttet til drift i næringslokalene, blant annet om sjenerende lukt og utfordringer med håndteringen av avfall. Det har også vært håndtering knyttet til omfang og intensitet i støy fra større barn som bruker trampolinen.

Styrets arbeid har ellers bestått av flere mindre saker knyttet til den løpende driften av selskapet. Blant annet:

- Løpende håndtering av henvendelser fra beboere og eiere av næringslokalene
- Løpende oppfølging av vaktmester
- Arrangert dugnadene vår og høst, samt bakgårdsconsert sommeren 2022
- Juletre i bakgården og beplantning i pletter utenfor oppgangene



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 841 225.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 349 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullevålsveien 82 AS.

### Lån

Ullevålsveien 82 AS har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Ullevålveien 82

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Ullevålveien 82 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 9402 årsrapport 2022.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 15. juni 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		319 918	289 982	286 392	360 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 064 624	1 998 984	1 964 608	2 035 000
Andre inntekter		0	3 468	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 384 542</b>	<b>2 292 434</b>	<b>2 251 000</b>	<b>2 395 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 375	-5 420	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-92 288	-89 688	-93 000	-97 000
Konsulenthonorar	6	-660	-12 053	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-12 965	-55 289	-349 000	-349 000
Forsikringer		-239 392	-220 073	-242 000	-263 000
Kommunale avgifter	8	-464 958	-427 952	-350 000	-405 000
Energi/fyring	9	-661 798	-670 552	-660 000	-675 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 152	-105 468	-109 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-274 031	-197 853	-197 500	-237 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 926 669</b>	<b>-1 841 397</b>	<b>-2 072 550</b>	<b>-2 214 550</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>457 873</b>	<b>451 037</b>	<b>178 450</b>	<b>180 450</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		136 729	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>594 602</b>	<b>451 037</b>	<b>178 450</b>	<b>180 450</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	28 885	24 749	0	0
Finanskostnader	12	-226 084	-167 188	-172 000	-280 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-197 199</b>	<b>-142 439</b>	<b>-172 000</b>	<b>-99 550</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>397 403</b>	<b>308 598</b>	<b>6 450</b>	<b>-99 550</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		397 403	308 598		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 601 804	1 601 804
Tomt		920 000	920 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 521 804</b>	<b>2 521 804</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		33 090	27 298
Andre kortsiktige fordringer	14	2 694	1 194
Driftskonto OBOS-banken		605 768	553 381
Sparekonto OBOS-banken		451 603	447 853
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 093 154</b>	<b>1 029 726</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 614 958</b>	<b>3 551 530</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	132 000	132 000
Annen egenkapital	16, 17	-2 936 121	-3 333 524
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 804 121</b>	<b>-3 201 524</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	6 035 150	6 433 075
Annen langsiktig gjeld		132 000	132 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 167 150</b>	<b>6 565 075</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		250 292	187 028
Påløpte renter		1 637	951
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>251 929</b>	<b>187 979</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 614 958</b>	<b>3 551 530</b>
Pantstillelse	19	10 275 000	10 275 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.06.2023  
Styret i AS Ullevålsveien 82



Tor Ivar Grina /s/

Paula Kjerstadius /s/

Lise Camilla Ruud /s/

Anders Waltila /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslaget beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 793 640
Kabel-tv	103 704
Eiendomsskatt	97 080
Garasje	67 200
Kapitalkost. lån 2	56 008
Strøm elbil	3 000
Kapitalkostnader på IN-lån	249 652
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	11 352
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	2 906
Overført til kapitalkostnader	-319 918
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 064 624</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-660</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 731
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 394
Kostnader dugnader	-3 841
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-12 965</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-110 118
Vann- og avløpsavgift	-226 387
Feieavgift	-6 413
Renovasjonsavgift	-122 041
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-464 958</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-50 638
Fjernvarme	-611 160
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-661 798</b>

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

Container	-8 904
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 034
Diverse leiekostnader/leasing	-3 500
Driftsmateriell	-900
Vaktmestertjenester	-173 560
Renhold ved firmaer	-57 896
Andre fremmede tjenester	-19 358
Bank- og kortgebyr	-2 432
Velferdskostnader	-447
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-274 031</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	830
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 750
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 305
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>28 885</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-226 084
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-226 084</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	945 554
Kostpris/bokført verdi 2009	656 250
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 601 804</b>

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.220/bnr.88

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	2 694
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 694</b>

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 132 000 fordelt på 528 aksjer à kr 250.

Aksjonærene eier 5 til 24 aksjer hver.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

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

Udekket tap	-3 584 114
Egenkapital fra IN tidligere år	740 825
Egenkapital fra IN 2022	136 729
Reduksjon EK fra IN	-229 561
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-2 936 121</b>

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

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-2 740 758	
Nedbetalt tidligere	1 100 797	
Nedbetalt i år	109 553	
		-1 530 408

**OBOS-banken**

Renter 31.12: 4,95 %, løpetid 29 år

Opprinnelig, 2014	-5 393 438	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	916 062	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	123 888	
Nedbetalt tidligere, IN	564 371	
Nedbetalt i år, IN	106 610	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-3 682 507

Lånet er et annuitetslån.

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

**Opprinnelig, 2014**

Renter 31.12: 4,95% løpetid 29 år

Opprinnelig, 2014	-1 567 881	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	511 318	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	27 755	
Nedbetalt tidligere, IN	176 454	
Nedbetalt i år, IN	30 119	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-822 235

Lånet er et annuitetslån.

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

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-6 035 150**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	6 035 150
Beregnete IN forpliktelser	647 993
<b>TOTALT</b>	<b>6 683 143</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 601 804
Tomt	920 000
<b>TOTALT</b>	<b>2 521 804</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 54056303. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Rørfornyning av bunnledning	
2017 - 2018	Nye miljøskap (renovasjon)	Ny standplass.
2017	varmekabler	Utbedret varmekabler i taknedløp mot Ullevålsveien
2017	Brannvern	Byttet alle pulverapparat i fellesareal.
2015	Maling av deler av bakgård	
2012 - 2013	Fasaderehabilitering	
2011 - 2012	Fjerning av oljefyr. Bytte til fjernvarm	
2010 - 2011	Installert brannvarslingsanlegg	



2009 - 2010 Skiftet inngangsdører til  
leilighetene



## Forslag om elektroniske nøkler i Ullevålsveien 82

Jeg, Ingrid H. Ytreland, ønsker å fremme et forslag til generalforsamlingen 29. juni 2023 om at vi innfører elektroniske nøkler på hoveddørene i 1 etg. og porten til bakgården i Ullevålsveien 82. Elektroniske nøkler er ikke til hinder for å fortsette å bruke fysiske nøkler.

Vi kan f.eks. benytte OBOS sin egen løsning som heter OBOS-nøkkel. Den fungerer som en elektronisk dørlås hvor du kan åpne døren med mobilen og dele nøkler like enkelt som du sender en tekstmelding.

### Fordeler med elektroniske nøkler (f.eks. OBOS-nøkkel)

- **Man kan fortsette å bruke fysiske nøkler**
  - Det blir ingen endring for de som fortsatt ønsker å bruke de fysiske nøklene. Dette er fullt mulig. Installasjonen av elektroniske nøkler medfører et lite Bluetooth merke som festes i dørkarmen, den vil ikke synes.
- **Enklere hverdag**
  - Beboere har alltid et sett med nøkler på telefonen. Vi kan når som helst dele nøkler med blant annet familie, venner og andre med behov for tilgang. De trenger ikke lenger bruke tid på å lete etter nøkkelknippet – mobilen er alt de trenger. Dette vil også redusere behovet for å ringe på hos naboer etc. når man har glemt nøkler.
  - OBOS-nøkkel kan brukes av godkjente tjenesteleverandører for varelevering, postpakker og hjemmetjenester. Med andre ord trenger ingen å være hjemme for å slippe dem inn.
- **Økt sikkerhet**
  - OBOS-nøkkel kan ikke mistes på samme måte som fysiske nøkler. I tillegg reduseres mekanisk slitasje. Boligselskapet sparer dermed kostnader knyttet til bestilling av fysiske nøkler og utskifting av slitte nøkkelsylindere. Det blir også færre tapte nøkler i omløp.
- **Effektivt styrearbeid**
  - Med OBOS-nøkkel trenger ikke styret holde kontroll på fysiske nøkler som deles ut til utenforstående. Dere trenger heller ikke være fysisk til stede for å slippe inn vaktmester, renholdere eller andre service-og tjenesteaktører.
  - Med OBOS-nøkkel kan styret enkelt se alle digitale nøkler og hvem som har tilgang hvor, inkludert delte nøkler. Styret kan også fjerne tilganger med ett enkelt tastetrykk.

### Informasjon

OBOS-nøkkel er en digital nøkkel som flytter nøkkelknippet ditt til mobilen. Dette gjør det enkelt å åpne dører og dele nøkler med familien, venner og andre. De digitale



nøkklene er personlig, lett å dele og lett å slette. OBOS-nøkkel er lett å komme i gang med, og krever kun enkel installasjon av en elektronisk lås. Les mer her:

<https://www.obos.no/boligforvaltning/tjenester/obos-nokkel/>

### **Kostnader**

Pris på OBOS-nøkkel tilsvarer kr 17 per bolig per måned. Et boligselskap med 50 boliger betaler eksempelvis kr 850 per måned for tjenesten. Minstepris er kr 500 per måned. Installasjon koster 200kr per oppgangsdør.

### **Forlag til vedtak**

Det installeres OBOS-nøkkel på alle oppgangsdører i U82 inkludert porten til bakgården. Kostnaden for installasjon og mnd.abonnement på OBOS-nøkkel dekkes av felleskostnadene (som må heves 17kr per bolig per mnd).

Hilsen Ingrid Ytreland i B-oppgangen 5 etg.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 29.06.23

**Selskapsnummer:** 5402 **Selskapsnavn:** Ullevålsveien 82 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.