



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 019 651
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULLEVÅLSV 107 AS
Forretningsadresse: v/ 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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 950 190	1 826 788
Sum inntekter		1 950 190	1 826 788
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Annen driftskostnad		3 283 467	1 177 253
Sum kostnader		3 391 862	1 285 648
Driftsresultat		-1 441 672	541 140
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		183	892
Sum finansinntekter		183	892
Annen finanskostnad		219 843	230 838
Sum finanskostnader		219 843	230 838
Netto finans		-219 660	-229 946
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 661 332	311 194
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 661 332	311 194
Årsresultat		-1 661 332	311 194
Totalresultat		-1 661 332	311 194
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 661 332	311 194
Sum overføringer og disponeringer		-1 661 332	311 194



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		978 128	978 128
Sum varige driftsmidler		978 128	978 128
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		978 128	978 128
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 094	
Andre fordringer		50 505	48 818
Sum fordringer		52 599	48 818
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		601 312	144 687
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		601 312	144 687
Sum omløpsmidler		653 911	193 504
SUM EIENDELER		1 632 039	1 171 633

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		114 500	114 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		114 500	114 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 715 957	6 054 624
Sum opptjent egenkapital		-7 715 957	-6 054 624
Sum egenkapital		-7 601 457	-5 940 124
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 014 099	7 004 612
Sum annen langsiktig gjeld		9 014 099	7 004 612
Sum langsiktig gjeld		9 014 099	7 004 612
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 205	21 800
Leverandørgjeld		166 647	29 714
Annen kortsiktig gjeld		30 545	55 631
Sum kortsiktig gjeld		219 397	107 145
Sum gjeld		9 233 496	7 111 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 632 039	1 171 633



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305678

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 019 651
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ULLEVÅLSV 107 AS
Forretningsadresse: v/ 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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 01.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 931 019 651
ULLEVÅLSV 107 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 950 190	1 826 788
Sum inntekter		1 950 190	1 826 788
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Annen driftskostnad		3 283 467	1 177 253
Sum kostnader		3 391 862	1 285 648
Driftsresultat		-1 441 672	541 140
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		183	892
Sum finansinntekter		183	892
Annen finanskostnad		219 843	230 838
Sum finanskostnader		219 843	230 838
Netto finans		-219 660	-229 946
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 661 332	311 194
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 661 332	311 194
Årsresultat		-1 661 332	311 194
Totalresultat		-1 661 332	311 194
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 661 332	311 194
Sum overføringer og disponeringer		-1 661 332	311 194



Organisasjonsnr: 931 019 651
ULLEVÅLSV 107 AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		978 128	978 128
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		978 128	978 128
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 094	
Andre fordringer		50 505	48 818
Sum fordringer		52 599	48 818
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		601 312	144 687
Sum omløpsmidler		653 911	193 504
SUM EIENDELER		1 632 039	1 171 633
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		114 500	114 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		114 500	114 500



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 715 957	6 054 624
Sum opptjent egenkapital	-7 715 957	-6 054 624
Sum egenkapital	-7 601 457	-5 940 124
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 014 099	7 004 612
Sum annen langsiktig gjeld	9 014 099	7 004 612
Sum langsiktig gjeld	9 014 099	7 004 612
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 205	21 800
Leverandørgjeld	166 647	29 714
Annen kortsiktig gjeld	30 545	55 631
Sum kortsiktig gjeld	219 397	107 145
Sum gjeld	9 233 496	7 111 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 632 039	1 171 633



Organisasjonsnr: 931 019 651
ULLEVÅLSV 107 AS

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

5291 Ullevålsveien 107 AS





Til aksjonærene i Ullevålsveien 107 AS

Velkommen til generalforsamling, onsdag 4. mai 2022 kl. 18:30 – Baker Hansen, Ullevålsveien 95.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ullevålsveien 107 AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Ullevålsveien 107 AS
avholdes onsdag 4. mai 2022 kl. 18:30 – Baker Hansen, Ullevålsveien 95.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker til behandling.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Styret i Ullevålsveien 107 AS

Tone Alexandra S. Larsen Aleksandra Roos Stein Ole Kolstad Varhaug

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tone Alexandra S. Larsen	Maria Dehliis Vei 35
Styremedlem	Aleksandra Roos	Ullevålsveien 107 D
Styremedlem	Stein Ole Kolstad Varhaug	Ullevålsveien 107 D
Varamedlem	Gunnar M. Henriksen	Risbakken 19

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

Generelle opplysninger om Ullevålsveien 107 AS

Aksjeselskapet består av 40 leiligheter og 3 forretningslokaler knyttet til aksjer. Ullevålsveien 107 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931019651, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Ullevålsveien 107

Gårds- og bruksnummer:

216 250

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

Ullevålsveien 107 AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



STYRETS ARBEID 2021-2022

Det har siden siste generalforsamling vært avholdt sju styremøter. Ut over dette har styret hatt utstrakt kommunikasjon per telefon og e-post, og diverse møter med fagpersonell.

Styret har ikke påført gården kostnader utover tildelt honorar.

Det har ikke vært noen vannlekkasjer, strømbrudd eller innbruddsforsøk dette året.

Alle tre garasjene er utleid.

Av bygningsmessige forhold kan følgende nevnes:

- Det er fortsatt tendenser til vannansamling i brønntanken i bakgården, noe som tyder på at det siger vann inn i tanken fra grunnen via rørgjennomføringer. Vaktmester følger opp dette med Dråpe AS (tidl. Energico).
- Låskassen i jernporten til bakgården ble skiftet ut i september 2021.
- Det har vært problemer med defekt sylinder til inngang B for automatisk døråpner, og dette ble utbedret i september 2021. Brudd på strømtilførsel til kontakt til postlås-kontakt funnet og utbedret. Omfattende feilsøk i samråd med Porttelefonservice var nødvendig for å få løst problemet.
- Gjerde mot Ullevålsveien 109 ble ødelagt etter arbeider med å fjerne trær fra nabotomten i september. Nytt gjerde satt opp ca. en måned etter at skadeverket ble observert.
- Gården opplevde lite/begrenset varmt vann fra beredersystemet et par dager i november. Dette skyldes defekt styring på shuntventil mellom varmpumpe og akkumulator-tanker. Anlegget ble tvangskjørt på nøddrift for å forsyne gården med varmt tappevann før feilen ble utbedret av Dråpe AS (tidl. EnergiCo AS).
- Gulvet i vaskeriet sparklet og malt to strøk epoxy maling i januar 2022, og i februar ble rørgjennomføringer i vaskeriet tett med brannhindrende tetningsmasse fra Fire Safe. Vaskeriet kan nå regnes fullverdig som egen branncelle
- Fra mars 2022 er det montert hengelås med kode satt på dører til søppelrom A, B, C og D. Søppelrommene må være lukket til enhver tid for å hindre spredning av brann i en brannsituasjon. Først når dør er lukket er søppelrommene å regne som separate brannceller. Låste dører forhindrer også at uvedkommende gjenstander blir henlagt i rommene.
- Varmerør fra energibrønner i bakgården har denne vinteren ikke påført «telehiv» med samme utslag som tidligere vintere. Etter at to energibrønner ble installert i mars 2020 har bergvarmeanlegget vist høyere temperaturer på «kuldebærer inn/ut» gjennom varmpumpen. Derved har det oppstått mindre nedfrysing av grunnen der varmerør krysser bakgården.

**Ferdigstilte prosjekter:**

I overgangen november/desember 2021 ble den nedgravde oljetanken i bakgården fjernet. Arbeidet ble utført av Avavi AS. Grunnen under tanken ble bekreftet friskmeldt av Avavi, som sendte egen rapport til Oslo kommune. Det må tilbakefylles ekstra subbus 0-20mm på stedet der tanken ble fjernet før ny asfaltering kan utføres.

Firmaet Drogseth bygg renoverte høsten 2021 tak, piper og takvinduer i gården (ref. Vedlikeholdsplanen). I forbindelse med renoveringen fikk vi et vanninnsig i oppgang B da en presenning ble blåst av glassoverbygget før nytt glass var montert. Ny presenning ble satt opp samme dag av Drogseth, og skadene utbedret. Taket ble ferdigstilt 20 oktober. Ferdigbefaring ble utført 5. november. Detaljer som ble kommentert på ferdigbefaringen har blitt utbedret i ettertid.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var tilnærmet likt budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var tilnærmet likt budsjett. Det ble brukt noe mindre på drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1.661.332 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 434.514.

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 91.000 til ordinært vedlikehold.

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 kr. 250.000 i energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullevålsveien 107 AS.

Lån

Ullevålsveien 107 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ullevålsv 107 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ullevålsv 107 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XMHY0-C1PDA-SYKID-X6J5A-F6MICY-VEEAI



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-19 10:52:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XMHY0-C1PDA-SYKID-X6J5A-F6MICY-VEEA1

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>



ULLEVÅLSV 107 AS
ORG.NR. 931 019 651, KUNDENR. 5291

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 943 441	1 815 296	1 939 000	1 938 000
Andre inntekter	3	6 749	11 492	10 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 950 190	1 826 788	1 949 000	1 943 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 395	-13 395	-13 400	-13 395
Styrehonorar	5	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 416	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-91 423	-88 890	-91 100	-93 700
Konsulenthonorar	7	-6 277	-5 678	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 951 156	-114 234	-2 236 000	-91 000
Forsikringer		-144 718	-136 599	-141 100	-151 000
Kommunale avgifter	9	-241 602	-239 616	-241 900	-248 500
Energi/fyring		-404 805	-165 799	-190 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-194 582	-191 251	-190 000	-195 000
Andre driftskostnader	10	-240 154	-226 770	-233 500	-243 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 391 862	-1 285 648	-3 448 000	-1 398 095
DRIFTSRESULTAT		-1 441 672	541 140	-1 499 000	544 905
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	183	892	0	1 000
Finanskostnader	12	-219 843	-230 838	-232 000	-255 100
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-219 660	-229 946	-232 000	-254 100
ÅRSRESULTAT		-1 661 332	311 194	-1 731 000	290 805
Udekket tap		-1 661 332	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	311 194		



ULLEVÅLSV 107 AS
ORG.NR. 931 019 651, KUNDENR. 5291

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	943 128	943 128
Tomt		35 000	35 000
SUM ANLEGGSMIDLER		978 128	978 128
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		100	52
Kundefordringer		2 094	0
Forskuddsbetalte kostnader		50 405	48 766
Driftskonto OBOS-banken		600 701	44 079
Sparekonto OBOS-banken		612	100 608
SUM OMLØPSMIDLER		653 911	193 504
SUM EIENDELER		1 632 039	1 171 633
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	114 500	114 500
Udekket tap	15	-7 715 957	-6 054 624
SUM EGENKAPITAL		-7 601 457	-5 940 124
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 014 099	7 004 612
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 014 099	7 004 612
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 545	29 556
Leverandørgjeld		166 647	29 714
Påløpte renter		7 941	7 862
Påløpte avdrag		14 264	13 938
Annen kortsiktig gjeld		0	26 075
SUM KORTSIKTIG GJELD		219 397	107 145
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 632 039	1 171 633



14

Ullevålsveien 107 AS

Pantstillelse	17	20 650 000	11 350 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2022
Styret i Ullevålsv 107 AS

Tone Alexandra S. Larsen/S/

Aleksandra Roos/S/

Stein O. Kolstad Varhaug/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 611 420
tv og internett	190 380
Forretningslokale	103 457
Garasje	31 500
Balkong	6 684
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 943 441

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

Flyttegebyr	4 000
Nøkler	2 700
Regnskapskorrigeringer	49
SUM ANDRE INNTEKTER	6 749

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 395

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 95 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 856, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 277
SUM KONSULENTHONORAR	-6 277

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drogseth Bygg AS, takomlegging	-1 792 870
Engelastad Gårsservice, bistand takomlegging	-24 800
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 817 670
Drift/vedlikehold bygninger	-40 314
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-200
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-80 834
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 138
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 951 156

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

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

Vann- og avløpsavgift	-153 496
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-87 679
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-241 602

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-124 392
Renhold ved firmaer	-105 000
Andre fremmede tjenester	-110
Trykksaker	-2 118
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-856
Andre kontorkostnader	-825
Porto	-3 345
Bank- og kortgebyr	-3 007
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-240 154

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	179
SUM FINANSINNTEKTER	183

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-33 968
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-79 141
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 3	-74 859
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 4	-31 791
Andre rentekostnader	-84
SUM FINANSKOSTNADER	-219 843

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	443 128
Oppskrevet 1992	500 000
SUM BYGNINGER	943 128

Tomten er kjøpt

Gnr.216/bnr.250

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



NOTE: 14

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 114 500.
fordelt på 1 145 aksjer à kr 100.

Aksjene er fordelt på følgende måte:

- 1 lokale har 35 aksjer
- 2 lokaler har 18 aksjer hver
- 1 leilighet har 30 aksjer
- 31 leiligheter har 28 aksjer hver
- 2 leiligheter har 26 aksjer hver
- 1 leilighet har 24 aksjer
- 5 leiligheter har 20 aksjer hver

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

NOTE: 15

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 vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2014	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	721 669	
Nedbetalt i år	132 458	
		-1 145 873

OBOS-banken AS, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-4 600 000	
Nedbetalt tidligere	1 656 311	
Nedbetalt i år	169 333	
		-2 774 356

OBOS-banken AS, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-4 460 000	
Nedbetalt tidligere	1 677 408	
Nedbetalt i år	159 500	
		-2 623 092

OBOS-banken AS, lån 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-2 500 000	
Nedbetalt i år	29 222	
		-2 470 778

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-9 014 099****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	9 014 099
Påløpte avdrag	14 264
TOTALT	9 028 363

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	943 128
Tomt	35 000
TOTALT	978 128



Annent informasjon om aksjeselskapet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Ullevålsveien 107 AS har avtale om vaktmestertjeneste med Engelstad Gårdservice

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Diro Oliveira om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565721. 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. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ullevålsveien 107 AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Overgang fra tidligere nettløsning til Vibbo.no	
2021	Renovering av tak, takvindu og piper	
2021	Fjerning av nedgravd oljetank i bakgården	
2020	Graving og tilkobling	Ekstra brønner til bergvarmesystemet.
2020	Fjerning av oljetank i fyrrom.	
2018	Rensing av ventilasjonsanlegg.	Mekanisk rensing av sot og støv i luftkanaler utført med stakefjer. Samtlige ventilasjonskanaler opp fra leiligheter ble rensset med roterende kanalbørste.
2016	Oppussing av oppganger.	Inkl. Sparkling og maling. Utbedring av strie på vegger, maling av vegger, maling av gelender, utskiftning av alle ventildeksler.
2015	Utskiftning av hovedtavle i sikringsskap	
2014	Overgang til bergvarme.	Utskiftning av oljefyr til bergvarme, inkl. utskiftning av varmvannsberedere i fyrrommet.
2011	Nye låser til dører.	Det inkluderte hovedinnganger, kjellerdører, port og dør til bakgård.
2010	Utskiftning av rørledning for varmt vann	
2010	Ny rørledning varmtvann.	
2010	Utskiftning av vinduer og dører.	Dører og vinduer i forretningslokalene ble skiftet.
2007	Oppussing fasade og balkonger bakgård.	Inkludert maling av vinduskarmer og balkongdører.
2007	Oppgradert til digitalt kabel-TV	Inklusive bredbånd fra GET.
2005	Fasaderehabilitering	Oppussing fasade mot Ullevålsveien og Pilestredet. Også malt vinduskarmer.
2004	Utskiftning av porttelefonsystemet	
2004	Nye kjellerdører og dør til bakgård.	
2003	Diverse utbedringer	Utskiftning av dører. Omtrekking av tak, utbedring av terrasser mot Pilestredet, skifte av takrenner, nedløp, sette opp rekkverk.
2001	Våtromsrehabilitering alle bad.	Også skiftet ut soilstammer.
2001	Rehabilitering fyrhus	
2000	Oppgradering av fyrrom, inkl. fyrkjele	



VEDTEKTER FOR AS ULLEVÅLSVEIEN 107

Vedtekter for AS Ullevålsveien 107, org nr 931 019 651 ble vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.04.1998.
Endret på ordinær generalforsamling 28.03.2000, 13.06.2006, 28.05.2008, 10.05.2011, 09.05.2012 og 31.05.2016

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Ullevålsveien 107 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 114.500.- fordelt på 1.145 aksjer á kr 100.-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.
Næringslokalene er unntatt denne regelen.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.



2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

(5) Ved kjøp av leilighet betales et innflyttingsgebyr på kr. 2000,- i tillegg til de normale eierskiftegebyr. Leietaker betaler også samme gebyr ved innflytting. Eier plikter å varsle styret om nye leietakere.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Styret skal til enhver tid informeres om hvem som bor i boligen. Innflyttingsgebyr skal betales av leietakere iht. vedtekt 2-3 (5). Hyppig korttidsutleie av bolig i forbindelse med Airbnb eller lignende er ikke tillatt. Aksjeeier kan ikke benytte boligen til næringsvirksomhet.



- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - aksjeeieren er en juridisk person
 - aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som inngangsdører, vinduer, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Endringer som vil påvirke fasaden, for eksempel utskifting av vindu, må ligge innenfor rammer fra Bygningsetaten og skal godkjennes av styret.



(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, o.l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Flytting/endring av kjøkken eller bad gjøres på aksjeeiers ansvar

- Det kreves bruk av autoriserte rørleggere og elektrikere
- Det er ikke tillatt å koble seg direkte til vann- og avløpsrør utenfor boligen
- Våtromsnorm må følges.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.



5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer med unntak av pkt 7-2 (2).

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer har samtykket:

- Bygge nye eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten
- Selge eller kjøpe fast eiendom



- Ombygge eller påbygge hus selskapet eier dersom dette medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 25% av den årlige husleien
- Gjennomføre andre tiltak som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 25 % av den årlige husleien

(3) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.



8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.



10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.



HUSORDENSREGLER FOR ULLEVÅLSVEIEN 107

1. Det er obligatorisk kildesortering av søppel i Oslo. Sjaktene stenges hvis disse bestemmelsene ikke overholdes.

- Alt avfall skal være i riktig pose med dobbel knute, før det kastes i beholderne i bakgården eller ned i sjakten.
- Glass og metall kastes på kommunens returpunkt og aldri i sjakten.
- Papir må kastes direkte i beholderne i bakgården og aldri i sjakten.
- Pappkartonger rives opp og legges i beholderne for papir.
- Avfallscontainer, søppelsekker, " isekk" o.l. skal ikke plasseres på fortauet foran de tre næringslokalene.

2. Kasser, møbler, emballasjer o.l. skal ikke plasseres i gårds- eller portrom, kjeller eller trappeoppganger. Sykler må ikke parkeres i inngangspartiene da dette hindrer ferdsel og rengjøring. Kun barnevogner kan stå i inngangspartiene.

3. Alle må rette seg etter samtlige regler for vaskeriet, samt oppslag i vaskeriet og på tavlen utenfor.

- Ingen må ta i bruk vaskemaskiner eller tørketrommel uten å ha gjort seg kjent med hvordan maskinene skal brukes.
- Vaskeriet benyttes etter tur i henhold til gjeldende vaskeliste.
- Strømmen til maskiner og tørketrommel blir borte når det i flg vaskelista ikke er lov til å vaske. Tørketrommel og tørkeskap kan benyttes inntil 30 min inn i neste vaskers tid.
- Våte klær må ikke gjenglemmes i maskin eller i stålkum.
- Vaskeriet skal ryddes og rengjøres etter bruk. Overflødig vaskepulver skal fjernes, lo i filteret på tørketrommel skal fjernes, og klærne skal hentes når de er ferdige. Vinduene skal lukkes, lyset slukkes og rommet skal låses etter bruk.

4. Musikkundervisning tillates ikke uten styrets samtykke. Radio, TV eller musikkanlegg må ikke benyttes slik at de sjenerer øvrige beboere.

5. Om natten (fra kl. 23.00 til kl. 07.00) skal det være ro i leiligheten, så andre beboere ikke forstyrres. Lørdager, søndager og helligdager skal det være ro frem til kl. 09.00.

- Høy musikk/musikkøving og høy støy (boring/hamring/banking/sliping) skal ikke finne sted mellom kl. 17-18 eller etter kl. 21.00.
- Ved større oppussing av leilighet over lengre tid skal støyende arbeid ikke forekomme etter kl 17.00 og ikke på søndager.



- Nabovarsel må settes opp minst to -2- dager i forkant av fester. Lyden skal dempes senest kl. 02.00.

6. Brannvesenet krever at brannbalkongene skal ha fri ferdsel. Stoler og bord må kunne fjernes eller klappes sammen når de ikke er i bruk.

- Banking/risting av tepper, sengetøy o.l. fra brannbalkongene er ikke tillatt.
- Blomsterkasser og -krukker skal henge på innsiden av brannbalkongene.
- Brannbalkongene skal ikke brukes som festareal.
- Røyking på brannbalkongene må gjøres så langt fra naboens vindu/dør som mulig. Man kan kun benytte den del av brannbalkongen som er rett utenfor egen leilighet.
- Alle sluk på balkongene må holdes åpne.

7. Sykler skal parkeres **på sykkelparkering**, slik at de ikke er til sjenanse for andre beboere og arbeid i gården.

8. Salg og fremleie av leilighetene skal meldes og godkjennes av styret. Det er innflyttingsgebyr for beboere og leietakere, jf. vedtektene punkt 2-3 (5).

9. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen uaktsomhet. Eier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av sin husstand, fremleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

- Enhver aksjonær/beboer er ansvarlig for skade som oppstår på gården eller på andre beboeres bolig på grunn av forsømt vedlikehold i egen bolig, og er erstatningspliktig.
- Beboere skal holde bolig og lokaler tilstrekkelig oppvarmet så vannledningsrør og avløpsrør ikke fryser til.
- Det er ikke tillatt å montere antenner/parabolantener eller lignende på fasaden mot Ullevålsveien eller bakgården.

10. Dyrehold er bare tillatt etter særskilt tillatelse fra styret. Ethvert dyrehold skal være uten unødig sjenanse for andre beboere, og må avvikles dersom det kommer berettigede klager på dette.

Vis hensyn til hverandre.

Ordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen 01.04.98.
Tillegg i pkt 5 vedtatt på generalforsamling 26. april 1999.
Tillegg i pkt 9 vedtatt på generalforsamling 28.03.2000.
Omskriving av husordensregler på generalforsamling 31.mai 2016.



5291 Ullevålsveien 107 AS

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.