



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 998 121	2 521 271
Sum inntekter		2 998 121	2 521 271
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 022 383	1 869 619
Sum kostnader		2 079 433	1 926 669
Driftsresultat		918 688	594 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 033	28 885
Sum finansinntekter		40 033	28 885
Annen finanskostnad		342 426	226 084
Sum finanskostnader		342 426	226 084
Netto finans		-302 393	-197 199
Resultat før skattekostnad		616 295	397 403
Årsresultat		616 295	397 403
Totalresultat		616 295	397 403
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		616 295	397 403
Sum overføringer og disponeringer		616 295	397 403



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 521 804	2 521 804
Sum varige driftsmidler		2 521 804	2 521 804
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 521 804	2 521 804
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 644	35 784
Sum fordringer		44 644	35 784
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		954 679	1 057 371
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		954 679	1 057 371
Sum omløpsmidler		999 323	1 093 154
SUM EIENDELER		3 521 127	3 614 958

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		132 000	132 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		132 000	132 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 319 825	2 936 120
Sum opptjent egenkapital		-2 319 825	-2 936 120
Sum egenkapital		-2 187 825	-2 804 120
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 360 011	6 035 150
Øvrig langsiktig gjeld		132 000	132 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 492 011	6 167 150
Sum langsiktig gjeld		5 492 011	6 167 150
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 675	1 637
Leverandørgjeld		169 255	250 292
Annen kortsiktig gjeld		11	
Sum kortsiktig gjeld		216 941	251 929
Sum gjeld		5 708 952	6 419 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 521 127	3 614 958



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 606811

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 933 772 845
AS ULLEVÅLSVEIEN 82

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 998 121	2 521 271
Sum inntekter		2 998 121	2 521 271
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 022 383	1 869 619
Sum kostnader		2 079 433	1 926 669
Driftsresultat		918 688	594 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 033	28 885
Sum finansinntekter		40 033	28 885
Annen finanskostnad		342 426	226 084
Sum finanskostnader		342 426	226 084
Netto finans		-302 393	-197 199
Resultat før skattekostnad		616 295	397 403
Årsresultat		616 295	397 403
Totalresultat		616 295	397 403
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		616 295	397 403
Sum overføringer og disponeringer		616 295	397 403



Organisasjonsnr: 933 772 845
AS ULLEVÅLSVEIEN 82

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 521 804	2 521 804
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 521 804	2 521 804
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 644	35 784
Sum fordringer		44 644	35 784
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		954 679	1 057 371
Sum omløpsmidler		999 323	1 093 154
SUM EIENDELER		3 521 127	3 614 958
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		132 000	132 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		132 000	132 000
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 319 825	2 936 120
Sum opptjent egenkapital	-2 319 825	-2 936 120
Sum egenkapital	-2 187 825	-2 804 120
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 360 011	6 035 150
Øvrig langsiktig gjeld	132 000	132 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 492 011	6 167 150
Sum langsiktig gjeld	5 492 011	6 167 150
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	47 675	1 637
Leverandørgjeld	169 255	250 292
Annen kortsiktig gjeld	11	
Sum kortsiktig gjeld	216 941	251 929
Sum gjeld	5 708 952	6 419 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 521 127	3 614 958



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5402

Ullevålsveien 82 AS



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:

12. juni 2024 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utskifting av porttelefoner.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ullevålsveien 82 AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen er rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.



Sak 7

Utskifting av porttelefoner.

Forslag fremmet av:

Lise Camilla Ruud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Porttelefonsystem vi har nå ble installert for ca. 25 år siden. Flere opplever dårlig lyd kvalitet.

Det har blitt hentet inn et anbud, og ytterligere et skal leveres, for oppgradering av porttelefonsystemet. Anbud som hentes inn er tilpasset OBOS-nøkkelsystemet. Det kan legges også til rette for kamerafunksjon.

Under befarung ble det forklart at vi ikke bare kunne bytte ut tablåene nede ved inngangsdørene, men at vi også må bytte ut telefonene inne i leilighetene. Vi har foreløpig fått inn et anbud, som ligger på ca. 200 000,- totalt. Dette foreslås tatt over budsjettet. Hvis vi ønsker kamerafunksjon i tillegg, vil det ligge på ca. 2500,- ekstra per leilighet, som den enkelte selv kan bekoste. Vi venter på å motta ytterligere et anbud.

Denne saken er ikke lagt inn i prioritetsrekkefølgen beskrevet i årsrapporten, fordi dette er mindre og løpende vedlikehold. Utskifting foreslås utført innenfor en 2-årsperiode og etter at styret har fått kartlagt og prioritert renoveringsbehov i gården.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret gis fullmakt til å sette i gang utskifting av system for porttelefoner innenfor en 2-årsperiode. Kostnadene tas fra gårdens budsjett. Eventuell innstallering av kamerafunksjon kan bekostes av den enkelte, etter ønske.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lise Camilla Ruud	Ullevålsveien 82 C
Styremedlem	Tor Ivar Grina	Ullevålsveien 82 B
Styremedlem	Paula Kjerstadius	Ullevålsveien 82 A
Styremedlem	Erlend Seilskjær	Ullevålsveien 82 A
Varamedlem	Dorita Preza	St. Halvards Vei 16 B
Varamedlem	Anders Waltila	Ullevålsveien 82 D

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 Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er PWC.



STYRETS ARBEID

Styrets arbeid det siste året har bestått av forefallende oppgaver knyttet til løpende drift av selskapet og spørsmål knyttet til behov for utbedringer og vedlikehold.

Økonomi:

For å opprettholde en stabil arbeidskapital og for å holde tritt med kostnadsveksten har styret besluttet å øke felleskostnadene med 6% fra august 2024. Boligselskapet opprettholder en stabil økonomi for løpende drift, men har ikke store oppsparte midler til kommende vedlikehold. En markant og tilsynelatende permanent økning i energikostnadene, samt generell stor kostnadsvekst har gjort at selskapet ikke har spart opp ekstra midler de siste årene. Det 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.

Det vil være gunstig og kostnadsbesparende både for selskapet og den enkelte beboer om selskapet kan komme ut av IN-lånene. I 2024 er gjeldsnivået redusert ved at beboere har gjort ekstraordinære nedbetalinger på IN-lånene for ca. kr 460.000, mer en tredobbelt sammenlignet med nivået på nedbetalingen i 2023 på ca. kr 135.000.

Vedlikehold, løpende drift og framtidige planer

Styret har det siste året jobbet med flere tiltak for vedlikehold, rehabilitering og løpende drift.

I 2022 ble det 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. Dette er enda ikke på plass. For å oppgradere tilbudet må Telia først installere et nytt internett-forsyningspunkt, og styret har gitt tillatelse til at de kan koble seg på vårt el-anlegg mot leiekostnader. Dette skal være en forsyningsstasjon for å dekke nettforsyning til flere gårder i nabolaget. Telias underleverandør OneCo skal stå for denne delen, og de har vært på 4-5 befaringer med styreleder ifm. innstallering av nytt internettpunkt og tilkobling til vårt el-anlegg. OneCo uteble fra en befaring før påske. Etter det har vi ikke hørt noe mer fra dem. Innstallering av nytt nettpunkt og tilkobling til vårt el-anlegg må være på plass før beboere får nye nettkoblingsbokser inne i sine leiligheter. Styret beklager at dette har tatt lang tid, men sendrektigheten i denne saken må tilskrives OneCo og Telia.

Etter en periode med mye istapper fra takrennene har vi inngått avtale med firmaet Ren Service om løpende kontroll og fjerning av istapper ved behov.

På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt å lage en port inn til nabobakgården. Dette ble verken prioritert i fjor eller i år, på grunn av andre presserende oppgaver. Dette er også et spørsmål om gårdens og styrets ansvar knyttet til trampolinebruk av barn utenfra.

Styret har gjennom året håndtert saker knyttet til drift i næringslokalene, som oppussingssaker.



Ullevålsveien 82 AS

Omfang og intensitet i støy fra barn som bruker trampolinen ser ut til å ha blitt mindre i år enn i fjor og styret har ikke gjort noen tiltak. Vi minner likevel foreldregruppen om sitt ansvar for å sørge for ansvarlig bruk av 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
- Oppfølging av forsikringssak om vannskade, oppgang B.
- Arrangert dugnader vår og høst, samt bakgårdsconsert sommeren 2023
- Juletre i bakgården og beplantning i pletter utenfor oppgangene

Tyngre oppgraderings- og vedlikeholdssaker i gården

Det styret har jobbet mest med i perioden er tilknyttet fremtidige, kompliserte og kostbare renoveringsprosjekter i gården. Utgangspunktet da nytt styre startet arbeidet høst 2023 var at det som hastet mest var utskifting av en rekke av vinduene mot bakgården. Det fremstod som hensiktsmessig å prosjektere for rehabilitering av bakgårdsfasaden samtidig fordi slik rehabilitering anbefales i en eldre vedlikeholdsplan fra 1990-tallet.

Vi inngikk dermed en avtale med OBOS Prosjekt om prosjekteringsledelse tilknyttet renovering bakgård/vindusutskifting (prosjekteringsledelse til estimert pris av ca. 200 000,-). Vi inngikk samtidig avtale med OBOS om utarbeiding av ny vedlikeholdsplan (til en pris av 55 000,-), som et supplement til ovenfornevnte vedlikeholdsplan fra 1990-tallet.

Før påske 2024 fikk styret oversendt utkast til ny vedlikeholdsplan. Kvaliteten på denne var imidlertid svært dårlig, og vi avsluttet kontrakten om denne fordi den ga lite, og til dels misvisende, informasjon med tanke på planlegging for fremtidig vedlikehold. I denne situasjonen fant styret det hensiktsmessig å fryse den inngåtte avtalen om prosjekteringsledelse omkring vinduer/bakgård med OBOS. Dette fordi det er nødvendig å skaffe oversikt over fremtidige behov på andre måter enn gjennom den bestilte vedlikeholdsplanen. Dette er styret i gang med nå. Nedenfor vil vi redegjøre for, i forventet og antatt prioriteringsrekkefølge, de store renoveringsprosjektene gården står overfor. Sakene henger dessuten sammen med hverandre på måter som tilsier at nevnte rekkefølge kan være hensiktsmessig.

Rekkefølgen vi har satt opp er slik: (1) asbest i kjeller, (2) oversyn og reparasjon el-anlegg, (3) grunnmur/betongproblematikk, (4) drenering bakgård (og sykkelparkering), (5) renovering bakfasade/utskifting vinduer bakfasade.

Hvis asbesten i kjelleren anbefales fjernes raskt, mener styret dette har førsteprioritet. Oversyn og utbedring av el-anlegg har fått andreprioritet. Hvis grunnmur og betongen har skader som av fagfolk anbefales å tas raskt, mener styret dette har tredjeprioritet. Som fjerde prioritet mener vi drenering i innerste del av bakgård og ut mot Ullevålsveien bør tas, fordi dette er årsak til grunnmurproblematikken. Utskifting av gamle vinduer og behov for fasaderenovering mot bakgården har dermed femteprioritet.

(1) Asbest i kjelleren

Asbest kan forårsake flere alvorlige sykdommer, blant annet en rekke kreftformer, og er totalforbudt siden 1985. Risikoen for helseskade oppstår når løse asbestfibre opptrer i form av støv



som kan tas inn via innånding. Kartlegging av asbest kan både redusere senere kostnader og beskytte mot eksponering.

På grunn av en del synlige skader på antatt asbestisolerte rør i kjelleren, bestilte styret, ved Erlend Seilskjær, i april en kartlegging for å skaffe kunnskapsgrunnlag. Arbeidet blir utført av Eirik Wærner i Multiconsult, som skal være blant landets fremste miljøkartleggere. Multiconsult er en ren rådgiverbedrift og har derfor ingen egeninteresse av å foreslå omfattende tiltak for miljøsanering.

Foreløpig har prøveresultatene avdekket både hvitasbest (krysotil) og brunasbest (amositt). Funnene er særlig knyttet til varmerørene fra byggeåret som er montert oppunder himling. Siden asbesten flere steder er eksponert ved skader, er det fare for asbeststøv i luften. På grunn av lav romhøyde i kjelleren er det også lett å komme borti rørisolasjonen og frigjøre nytt støv. Styret avventer dermed kartleggingsrapport fra Multiconsult for å planlegge tiltak.

Asbestholdig materiale i bygg skal normalt fjernes, men forsegling, innkapsling og innbygging kan i enkelte tilfeller tillates, for eksempel i påvente av ombygging eller riving. Sanering av asbest kan bli en omfattende og kostbar prosess. Styret ønsker å være føre var og rådet beboerne om å være tilbakeholdne med å bruke kjelleren fram til forholdene har blitt utbedret eller ny beskjed blir gitt.

(2) Oversyn og reparasjon av el-anlegg

Gården har avtale om jevnlig kontroll av el-anlegget med Fagerborg elektriske. Oversyn skjer hvert 5.år. I årets kontroll har det blitt påpekt flere mangler. Tilsendte rapporter har styret enda ikke rukket å behandle, men det vil måtte gjøres raskt av nytt styre.

(3) Grunnmur og betongproblematikk

Styret, ved Paula Kjerstadius, har bestilt en uavhengig aktør til å utarbeide en tilstandsrapport på betongkonstruksjoner i kjeller. Det er en del steder det trenger inn vann utenfra og vi ser en del skade i taket under gjennomgangen til bakgården, skader i tak under garasjeplassene på grunn av vann i vannlåsene under sluk i garasjene. Samt fuktproblematikk mot yttervegg i kjeller. Tilstandsrapporten vil danne underlag for vedlikeholdsplan og utbedring av skader samt forhindre ytterligere skadeomfang.

(4) Drenering bakgård og mot Ullevålsveien

For flere år siden ble om lag halvparten av bakgården drenert i forbindelse med oppgraving av en eldre oljefyringstank. Dette dreier seg om området som ligger nærmest oppgang C og D, og omtrent frem til på midten av de fire garasjene. På grunn av fukt i kjeller nedenfor oppgang A, innenfor sykkelskuret, er det nødvendig å utrede behov for drenering. Det er også sannsynlig at dreneringstiltak bør iverksettes langsmed fortauet i Ullevålsveien. Der er det asfaltert over en kanal langs veggene som tidligere sørget for lufting her. Veggene i kjellerbodene innenfor fortauet har tydelige fuktskader. Fagfolk hentes inn for å vurdere tilstand og behov for drenering.

Tillegg til sak om drenering i bakgård

Dersom området i bakgården må dreneres kan dette ses sammenheng med plassering av sykkelparkeringen i bakgården. Sykkelskuret er plassert tett på inngangen til baktrappen i A-inngangen og vanskeliggjør passasje. Det er også å forvente at behov for sykkelparkering vil øke når det gjelder el-sykler, også slike med bagasjekasser på, som vil kreve mer plass i bakgården. Herunder hører også spørsmålet om vi skal montere skap for lading av sykkelbatterier. Forskriftsmessig montering av slikt skap vil redusere brannrisikoen ved at batterier lades inne i den enkelte leilighet. Vi minner alle om at lading av sykkelbatterier innendør ikke må skje nattetid.



Tilknyttet dette bør også bruken av garasjer vurderes. Styret har sagt opp leieavtalen for garasjene, fordi det har oppstått skader i betongen på grunn av saltavrenning fra bilene, som nevnt i punkt (3) over. Garasjene vil dermed kunne brukes på andre måter, og sykkelparkering kan være et alternativ.

(5) Renovering bakgårdsfasade og utskifting av vinduer mot bakgård

Styret har frosset avtalen om prosjektering med OBOS, fordi tiltakene beskrevet over må utredes før endelig prioritet av sakene bestemmes. Avtalen med OBOS tas opp igjen når styret har oversikt over nødvendig rekkefølge og når bakgårdsfasade/vindusutskifting står for tur.

Saken om rehabilitering av bakgårdsfasade og vindusutskifting ble sett under ett fordi kostnader til stillasleie da ville bli begrenset til én gang. Det er ikke sikkert dette er den beste løsningen, i og med at denne saken gis femteprioritet. Kanskje bør utskifting av vinduer tas som egen sak og uavhengig av bakgårdsfasade. Styret vil blant annet raskt få i stand en befaring av vinduer i trappeoppgangene i bakgården, fordi disse er i dårlig forfatning.

I diskusjoner blant beboere og i styret vil det være uenighet om hvem som skal betale for utskiftingen. Vedtektene kan her fremstå som tvetydige.

Nedenfor følger styreleders forståelse. Andre vil kunne se saken annerledes, og andre synspunkter ønskes velkommen til den felles diskusjonen fremover. Dette er ikke en sak som skal stemmes over på årsmøtet i år. Det som skrives under er et bidrag til diskusjon og et forsøk på avklaring i påvente av en fremtidig årsmøtesak om dette. Styreleder har ikke selv behov for utskifting av vinduer mot bakgård.

Vindussaken er komplisert. Det er ikke alle som behøver å skifte vinduer ut mot bakgården. Vinduene vi har nå er skiftet ut til ulike tider. Ifølge vedtektene er det selskapets ansvar å sørge for at vinduer skiftes ut når det er behov for det. Slik står dette formulert under vedtektens § 4-2, Selskapets vedlikeholdsplikt:

«(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter utskifting av vinduer i bolig, herunder nødvendigutskifting av termoruter, og ytterdører til boligen. Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter videre reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.»

Fra gården ble bygget på 1920-tallet så har ulike styrever og årsmøter (som representerer selskapet) til ulike tider organisert utskifting av vinduer. Oppigjennom årene har ikke alle beboere vært med på denne utskiftingen. Det uheldige resultatet av dette ser vi nå ved at noen leiligheter har skrøpelige vinduer. Vinduenes tilstand skal ha vært gjenspeilet i taksering av leilighetene da nåværende beboere kjøpte seg inn.

Selskapet har ikke tidligere hatt lovhjemmel for å tvinge igjennom årsmøtevedtak om obligatorisk utskifting. I dag er dette lovhjemlet, slik at et årsmøtevedtak om utskifting av vinduer vil la seg tvinge igjennom. Ingen kan lenger si nei til utskifting dersom flertallet på årsmøtet vedtar utskifting.

Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter altså utskifting av vinduer. Når noen av vinduene er så skrøpelige som de er i dag, så kan man tenke seg at selskapet ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt. Men som nevnt over, så har selskapet ikke hatt lovhjemmel til å tvinge vedlikeholdsplikten gjennom ved å kreve at alle beboere blir med og betaler for det. I dagens diskusjoner i gården så vil noen (særlig de som har skrøpelige vinder) kanskje mene at selskapet (dvs. alle oss som bor her) skal spleise på utskifting av de skrøpelige vinduene. Andre (særlig de



Ullevålsveien 82 AS

som har vinduer av tilfredsstillende kvalitet) vil mene at dette ikke er riktig, fordi tidligere beboere ikke har vært med på felles organisert utskifting og fordi lovgrunnlaget tidligere ikke har muliggjort obligatorisk utskifting.

Vi har ikke i gården et arkiv som kan dokumentere og følge historikken i hvordan vindusutskiftinger har foregått gjennom tidene. Vi vet ikke hva slags diskusjoner som har funnet sted, hvordan avstemminger har foregått eller hvordan årsmøter og styret har vedtatt og organisert utskifting av vinduer. Det vi har å forholde oss til i dag er dagens vedtekter og dagens lovgrunnlag. Vedtektene selv spesifiserer ikke hvem som skal betale, men de spesifiserer at vinduer er et delt ansvar mellom selskap og aksjeeiere.

I vedtektenes § 4-1, om aksjeeierens vedlikeholdsplikt, står følgende to punkter som kan ses i sammenheng med punktet sitert over, om selskapets 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, sikringsskap fra og med førstehovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, radiatorer, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås»

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

Vedtektenes § 4-1 pkt.1 pålegger aksjeeiere å holde boligen, herunder vinduer, i forsvarlig stand. Det står ikke spesifisert hvilke deler av vinduet som gjelder, men det er en rimelig tolkning at formuleringen peker mot at aksjeeiere og selskap har et delt ansvar for (hhv. innside og utside av) vinduene. Her kan igjen legges til at dårlig vinduskvalitet skal speiles i takst ved kjøp.

Pkt. 6 pålegger aksjeeiere å melde fra til selskapet om forhold som selskapet plikter å utbedre. Nåværende aksjeeiere har varslet selskapet ved styret om skrøpelige vinduer de siste par årene. Derfor satte også styret i gang arbeidet med denne saken.

Vinduene er, ifølge vedtektene våre, et delt ansvar mellom selskap og aksjeeier. Selskap har plikt til å organisere og legge til rette for utskifting av vinduer. Det er et arbeid styret har satt i gang, men som har blitt satt på vent fordi styret mener andre saker er mer presserende. I diskusjoner om hva som er selskapets ansvar, vil noen mene at selskapet (oss alle) skal spleise på utskiftingen av skrøpelige vinduer i de boligene som har behov for det. Andre vil mene at de aksjeeierne som trenger nye vinduer, betaler for dem selv. Selskapet har i tidligere tider organisert utskifting av vinduer, men selskapet har ikke gjennom årsmøtevedtak hatt juridiske muligheter for å tvinge aksjeeiere å være med på disse utskiftingene.

Styret vil arbeide videre med disse sakene. Prioriteringsrekkefølgen vil justeres dersom det viser seg nødvendig etter gjennomførte befaringer og utarbeidede rapporter. Kommende årsmøter vil ta stilling til rekkefølge og organisering av rehabiliteringsprosjekter i gården.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 17 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 2023 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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 782 382.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert til kr 350 000 til ordinært vedlikehold. Det skal blant annet dekke kostnader til utredninger og utbedringer av omtalt vedlikeholdsbehov.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men legger til grunn at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i 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 2024.

Budsjettet for 2024 er basert på en økning av felleskostnadene med 6% fra august.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Ullevålsveien 82

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Ullevålsveien 82 som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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.

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



Oslo, 28. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		370 460	319 918	299 004	376 548
Innkrevde felleskostnader	2	2 167 557	2 064 624	2 033 996	2 181 452
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 538 017	2 384 542	2 333 000	2 558 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-7 375	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-95 993	-92 288	-97 000	-101 000
Konsulenthonorar	6	-22 853	-660	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-12 251	-12 965	-349 000	-350 000
Forsikringer		-262 748	-239 392	-263 000	-289 000
Kommunale avgifter	8	-568 305	-464 958	-405 000	-495 000
Energi/fyring	9	-647 268	-661 798	-675 000	-645 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 809	-116 152	-120 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-265 282	-274 031	-237 500	-252 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 079 432	-1 926 669	-2 214 550	-2 352 050
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		458 585	457 873	118 450	205 950
Innbetalt andel fellesgjeld		460 104	136 729	0	0
DRIFTSRESULTAT		918 689	594 602	118 450	205 950
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 033	28 885	0	20 000
Finanskostnader	12	-342 426	-226 084	-280 000	-374 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-302 393	-197 199	-280 000	-374 000
ÅRSRESULTAT		616 296	397 403	-161 550	-148 050
Overføringer:					
Til annen egenkapital		616 296	397 403		



Ullevålsveien 82 AS

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 601 804	1 601 804
Tomt		920 000	920 000
SUM ANLEGGSMIDLER		2 521 804	2 521 804
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		43 730	33 090
Andre kortsiktige fordringer	14	914	2 694
Driftskonto OBOS-banken		490 867	605 768
Sparekonto OBOS-banken		463 812	451 603
SUM OMLØPSMIDLER		999 323	1 093 154
SUM EIENDELER		3 521 127	3 614 958
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	132 000	132 000
Annen egenkapital	16,17	-2 319 825	-2 936 121
SUM EGENKAPITAL		-2 187 825	-2 804 121
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	5 360 011	6 035 150
Annen langsiktig gjeld		132 000	132 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 492 011	6 167 150
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		169 255	250 292
Påløpte renter		31 339	1 637
Påløpte avdrag		16 336	0
Annen kortsiktig gjeld	19	11	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		216 941	251 929
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 521 127	3 614 958
Pantstillelse	20	10 275 000	10 275 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.06.2024
Styret i AS Ullevålsveien 82



Ullevålsveien 82 AS

Lise Camilla Ruud

Tor Ivar Grina

Paula Kjerstadius

Erlend Seilskjær

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital



Ullevålsveien 82 AS

fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 845 955
Eiendomsskatt	131 892
Kabel-TV	119 510
Garasjeleie	67 200
Kapitalkostnader IN lån II	65 617
Strøm elbil	3 000
Kapitalkostnader på IN-lån	293 597
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 145
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	2 101
Overført til kapitalkostnader	-370 460
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 167 557

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-20 670
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	-22 853

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 488
Drift/vedlikehold elektro	-3 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 249
Kostnader dugnader	-1 765
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 251

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



Ullevålsveien 82 AS

bygningene.

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-147 392
Vann- og avløpsavgift	-279 182
Feieavgift	-3 825
Renovasjonsavgift	-137 906
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-568 305

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-43 581
Fjernvarme	-603 687
SUM ENERGI / FYRING	-647 268

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-10 764
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-601
Lyspærer og sikringer	-1 086
Vaktmestertjenester	-146 333
Renhold ved firmaer	-72 750
Snørydding	-2 875
Andre fremmede tjenester	-23 525
Trykksaker	-126
Andre kontorkostnader	-253
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-2 425
Velferdskostnader	-1 384
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-265 282

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 406
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 209
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 418
SUM FINANSINTEKTER	40 033

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-342 260
Renter på leverandørgjeld	-166
SUM FINANSKOSTNADER	-342 426



Ullevålsveien 82 AS

NOTE: 13

BYGNINGER

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

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 (IN-lån)	914
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	914

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	-3 047 941
Egenkapital fra IN tidligere år	877 554
Egenkapital fra IN 2023	460 104
Reduksjon EK fra IN	-609 542
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-2 319 825

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

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.



Ullevålsveien 82 AS

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-2 740 758	
Nedbetalt tidligere	1 210 350	
Nedbetalt i år	99 497	
		-1 430 911

OBOS-banken

Renter 31.12: 6,65 %, løpetid 29 år

Opprinnelig, 2014	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 646 512	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	94 525	
Nedbetalt tidligere, IN	670 981	
Nedbetalt i år, IN	371 949	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-3 216 033

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS-banken

Opprinnelig, 2014

Renter 31.12: 4,95% løpetid 29 år

Opprinnelig, 2014	-1 567 881	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	539 073	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	21 013	
Nedbetalt tidligere, IN	206 573	
Nedbetalt i år, IN	88 155	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-713 067

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-5 360 011**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto (IN-lån)	-11
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11



Ullevålsveien 82 AS

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	5 360 011
Påløpte avdrag	16 336
Beregnete IN-forpliktelser	728 116
TOTALT	6 104 463

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

Bygninger	1 601 804
Tomt	920 000
TOTALT	2 521 804



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. 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 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	



Ullevålsveien 82 AS

2009 - 2010 Skiftet inngangsdører til
leilighetene



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.06.24

Selskapsnummer: 5402 Selskapsnavn: Ullevålsveien 82 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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