



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 292 434	2 228 632
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 292 434</b>	<b>2 228 632</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	55 717
Annen driftskostnad		1 784 347	1 353 195
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 841 397</b>	<b>1 408 912</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>451 037</b>	<b>819 720</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 749	25 296
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 749</b>	<b>25 296</b>
Annen finanskostnad		167 188	201 456
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>167 188</b>	<b>201 456</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-142 439</b>	<b>-176 160</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>308 598</b>	<b>643 560</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>308 598</b>	<b>643 560</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>308 598</b>	<b>643 560</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>308 598</b>	<b>643 560</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		308 598	643 560
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>308 598</b>	<b>643 560</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 521 804	2 521 804
Sum varige driftsmidler		2 521 804	2 521 804
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 521 804	2 521 804
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		28 492	26 465
Sum fordringer		28 492	26 465
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 001 234	883 402
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 001 234	883 402
Sum omløpsmidler		1 029 726	909 867
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 551 530</b>	<b>3 431 671</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		132 000	132 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>132 000</b>	<b>132 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 333 524	3 642 122
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 333 524</b>	<b>-3 642 122</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 201 524</b>	<b>-3 510 122</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 433 075	6 712 126
Øvrig langsiktig gjeld		132 000	132 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 565 075</b>	<b>6 844 126</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 565 075</b>	<b>6 844 126</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		951	917
Leverandørgjeld		187 028	96 372
Annen kortsiktig gjeld			378
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>187 979</b>	<b>97 667</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 753 054</b>	<b>6 941 793</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 551 530</b>	<b>3 431 671</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 556477

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2022



Organisasjonsnr: 933 772 845  
AS ULLEVÅLSVEIEN 82

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 292 434	2 228 632
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 292 434</b>	<b>2 228 632</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	55 717
Annen driftskostnad		1 784 347	1 353 195
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 841 397</b>	<b>1 408 912</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>451 037</b>	<b>819 720</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 749	25 296
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 749</b>	<b>25 296</b>
Annen finanskostnad		167 188	201 456
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>167 188</b>	<b>201 456</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-142 439</b>	<b>-176 160</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>308 598</b>	<b>643 560</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>308 598</b>	<b>643 560</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>308 598</b>	<b>643 560</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>308 598</b>	<b>643 560</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		308 598	643 560
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>308 598</b>	<b>643 560</b>



Organisasjonsnr: 933 772 845  
AS ULLEVÅLSVEIEN 82

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

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

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

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

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

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		28 492	26 465
Sum fordringer		28 492	26 465

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 001 234	883 402
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 001 234	883 402

Sum omløpsmidler		1 029 726	909 867
------------------	--	-----------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 551 530</b>	<b>3 431 671</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



Udekket tap	3 333 524	3 642 122
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 333 524</b>	<b>-3 642 122</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 201 524</b>	<b>-3 510 122</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 433 075	6 712 126
Øvrig langsiktig gjeld	132 000	132 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 565 075</b>	<b>6 844 126</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 565 075</b>	<b>6 844 126</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	951	917
Leverandørgjeld	187 028	96 372
Annen kortsiktig gjeld		378
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>187 979</b>	<b>97 667</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 753 054</b>	<b>6 941 793</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 551 530</b>	<b>3 431 671</b>



Organisasjonsnr: 933 772 845  
AS ULLEVÅLSVEIEN 82

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

5402 Ullevålsveien 82 AS





## Til aksjonærene i Ullevålsveien 82 AS

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 1. juni 2022 kl. 18:00 i lokalene til Baker Hansen Adamstuen.**

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 82 AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuelt 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 82 AS**  
**Avholdes onsdag 1. juni 2022 kl. 18:00 i lokalene til Baker Hansen Adamstuen.**

---

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 OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Subsidiere beboere med utskift av gamle vinduer
  - B) Port gjennom gjerdet mot nabobakgård
  - C) Tilbud på løfteplattform i oppgang A - en orienteringssak
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 23.05.2022  
Styret i Ullevålsveien 82 AS

Tor Ivar Grina /s/      Anna Karoline Harnæs Foss /s/      Paula Kjerstadius /s/      Anders Waltila /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Tor Ivar Grina	Ullevålsveien 82 D	2021 – 2022
Styremedlem	Anna Karoline Harnæs Foss	Ullevålsveien 82 C	2020 – 2022
Styremedlem	Paula Kjerstadius	Ullevålsveien 82 A	2021 – 2023
Styremedlem	Anders Waltila	Ullevålsveien 82 D	2021 – 2023
Varamedlem	Siri Rossing Larsen	Ullevålsveien 82 C	2021 – 2022
Varamedlem	Rannveig Sørskaar	Ullevålsveien 82 A	2021 – 2022

#### Valgkomiteen

Christina Kullmann Five	Ullevålsveien 82 A	2021 – 2022
Peder Lykke	Ullevålsveien 82 B	2021 – 2022
Ingrid Hannisdahl Ytreland	Ullevålsveien 82 B	2021 – 2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

#### 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 med følgende adresse:

Ullevålsveien 82 A,b,c,d

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er PWC.



## STYRETS ARBEID

Styrets arbeid det siste året har bestått av forefallende oppgaver knyttet til økonomi og løpende drift av selskapet.

De siste årene har styret vært opptatt av å bygge opp igjen oppsparte midler som egenkapital til finansiering av kommende behov for investeringer og vedlikehold. Oppbyggingen av oppsparte midler er redusert det siste året som følge av markante økninger i energikostnadene, men boligselskapet har en sunn økonomi og styret har vurdert at det til nå ikke har vært nødvendig å øke felleskostnadene utover normal årlig justering for prisstigning.

Styret har ikke kommet i gang med arbeid knyttet til planer for utbedring av bakgården, som vedtatt av generalforsamlingen i 2021 og budsjettert for i 2022. Styret vil vurdere om det skal settes ned en egen arbeidsgruppe som får et delegert ansvar for gjennomføringen av arbeidet.

Styret har gjennom året håndtert tilbakevinnende saker knyttet til drift i næringslokalene, blant annet om sjenerende lukt og utfordringer med håndteringen av avfall.

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

- Håndtert forespørsler om kortidsutleie og fremleie av leiligheter
- Løpende kontakt med bygårdsservice som vaktmester
- Sørget for nøkkelbestillinger
- Arrangert dugnader, vår og høst
- Satt opp juletre i bakgården og krans på alle inngangsdører i desember
- Beplanting i potter utenfor oppgangene
- Arrangert bakgårdskonsert sommeren 2021
- Skiftet ut brannslukningsapparater i alle fellesarealene
- Gjennomført ettersyn og vedlikehold på brannvarslingsanlegg og rømningskilt
- Gjennomført skadedyrkontroll, herunder undersøkelser av utfordringer med møll



## 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 til sammen kr 2 292 434.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 841 397.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til kommunale avgifter og energi.

### Resultat

Årets resultat på kr 308 598 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen. Det betyr at årsresultatet ikke korrigeres, som følge av IN-ordningen.

### 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 841 747.

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 budsjettert med kr 349 000 til vedlikehold som også omfatter kr 250 000 til utbedring av bakgården.

### 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 er 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 er historisk høye har og har vært vanskelige å anslå De er budsjettert til kr 660 000 for 2022. Til sammenlikning var budsjettet for 2021 på kr 440 000, mens regnskapet viser at kostnadene endte på kr 670 552. Til sammenlikning var energikostnadene i 2020 på kr 293 356. Energikostnadene ble derfor mer enn doblet fra 2020 til 2021. På grunn av oppsparte midler fra lave energikostnader i 2020 og kompensasjonsordning fra myndighetene er det foreløpig ikke behov for å gjøre ekstraordinære økninger av felleskostnadene på grunn av høye energipriser.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullevålsveien 82 AS.

### Lån

Ullevålsveien 82 AS har tre lån i OBOS Banken med flytende rente. To av lånene er tilknyttet IN-ordningen. For opplysninger om rentesats, opprinnelig lånebeløp og restsaldo pr. 31.12.21 henvises til note 19 i regnskapet for 2021.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Ullevålsveien 82

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert AS Ullevålsveien 82s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 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.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - AS Ullevålsveien 82



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

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

Oslo, 10. mai 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		289 982	300 956	297 120	286 392
Innkrevde felleskostnader	2	1 998 984	1 927 676	1 920 880	1 964 608
Andre inntekter	3	3 468	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 292 434</b>	<b>2 228 632</b>	<b>2 218 000</b>	<b>2 251 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 717	-7 000	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 420	-4 125	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-89 688	-87 203	-90 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-12 053	-10 198	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-55 289	-44 656	-135 000	-349 000
Forsikringer		-220 073	-196 810	-211 000	-242 000
Kommunale avgifter	9	-427 952	-410 623	-337 500	-350 000
Energi/fyring	10	-670 552	-293 356	-440 000	-660 000
TV-anlegg/bredbånd		-105 468	-103 306	-110 000	-109 000
Andre driftskostnader	11	-197 853	-202 919	-215 000	-197 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 841 397</b>	<b>-1 408 912</b>	<b>-1 610 500</b>	<b>-2 072 550</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>451 037</b>	<b>819 720</b>	<b>607 500</b>	<b>178 450</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>451 037</b>	<b>819 720</b>	<b>607 500</b>	<b>178 450</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	24 749	25 296	0	0
Finanskostnader	13	-167 188	-201 456	-166 000	-172 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-142 439</b>	<b>-176 160</b>	<b>-166 000</b>	<b>-172 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>308 598</b>	<b>643 560</b>	<b>441 500</b>	<b>6 450</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		308 598	643 560		



### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	1 601 804	1 601 804
Tomt		920 000	920 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 521 804</b>	<b>2 521 804</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		27 298	26 367
Andre kortsiktige fordringer	15	1 194	98
Driftskonto OBOS-banken		553 381	136 525
Sparekonto OBOS-banken		447 853	746 877
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 029 726</b>	<b>909 867</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 551 530</b>	<b>3 431 671</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	132 000	132 000
Annen egenkapital	17, 18	-3 333 524	-3 642 122
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 201 524</b>	<b>-3 510 122</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	6 433 075	6 712 126
Annen langsiktig gjeld		132 000	132 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 565 075</b>	<b>6 844 126</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		187 028	96 372
Påløpte renter		951	917
Annen kortsiktig gjeld		0	378
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>187 979</b>	<b>97 667</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 551 530</b>	<b>3 431 671</b>
Pantstillelse	20	10 275 000	10 275 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 05.05.2022  
Styret i AS Ullevålsveien 82

Tor Ivar Grina /s/

Anna Karoline Harnæs Foss /s/

Paula Kjerstadius /s/

Anders Waltila /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR 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 andelseiernes side inntektsføres 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



beregnete forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 749 876
Kabel-tv	103 704
Eiendomsskatt	76 204
Garasje	67 200
Kapitalkost. lån 2	52 985
Strøm elbil	2 000
Kapitalkostnader på IN-lån	235 013
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 341
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	643
Overført til kapitalkostnader	-289 982
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 998 984</b>

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

Nøkler	3 468
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 468</b>

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

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

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 420.

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

Juridisk bistand, OBOS	-3 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 459
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 053</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-3 469
Drift/vedlikehold VVS	-6 444
Drift/vedlikehold elektro	-8 876
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 747
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 691
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 062
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-55 289</b>

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

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

Eiendomsskatt	-88 090
Vann- og avløpsavgift	-212 617
Feieavgift	-6 413
Renovasjonsavgift	-120 832
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-427 952</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-59 473
Fjernvarme	-611 079
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-670 552</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 968
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 809
Lyspærer og sikringer	-673
Vaktmestertjenester	-114 253
Renhold ved firmaer	-42 850
Andre fremmede tjenester	-18 316
Kopieringsmaterieill	-228
Trykksaker	-721
Andre kontorkostnader	-430
Porto	-887
Bank- og kortgebyr	-2 439
Velferdskostnader	-2 282
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-197 853</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	976
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 773
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 749</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-167 188
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-167 188</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.220/bnr.88

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 194
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 194</b>

**NOTE: 16****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: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-3 902 446
Egenkapital fra IN tidligere år	740 825
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-171 903
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-3 333 524</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. 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: 18****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 enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2009	-2 740 758	
Nedbetalt tidligere	987 861	
Nedbetalt i år	112 936	
		-1 639 961

**OBOS-banken**

Renter 31.12: 3,80 %, løpetid 29 år

Opprinnelig, 2014	-5 393 438	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	780 451	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	135 611	
Nedbetalt tidligere, IN	564 371	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-3 913 005

Lånet er et annuitetslån.

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

**Opprinnelig, 2014**

Renter 31.12: 3,80 %, løpetid 29 år

Opprinnelig, 2014	-1 567 881	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	480 814	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	30 504	
Nedbetalt tidligere, IN	176 454	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-880 109

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-6 433 075**

Lånet er et annuitetslån.

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



**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	6 433 075
Bregnede IN-forpliktelser	568 922
<b>TOTALT</b>	<b>7 001 997</b>

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

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



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Subsidiere beboere med utskift av gamle vinduer

Med økte kostnader for fjernvarme og flere gamle vinduer i gården ønsker jeg å legge inn forslag om å subsidiere beboere med utskift av gamle vinduer til nye slik at fyringsutgiftene kan reduseres.

Vi har gamle vinduer mot bakgården og det er et stort varmetap her.

Jeg legger med tilbud fra 2018 på skiftning av det store 3-deltevinduet og det mindre vinduet som flere har. Prisene har nok steget siden den gang.

Paula K

*Se vedlegg 1*

Styrets legger frem følgende alternativer for avstemming:

1. Generalforsamlingen ber styret utarbeide en ordning med økonomisk støtte til utskiftning av gamle vinduer
2. Generalforsamlingen avviser forslaget

### B) Port gjennom gjerdet mot nabobakgård

Jeg foreslår at det lages en liten port gjennom gjerdet mot nabobakgården slik at barna lettere kan ta seg mellom bakgårdene.

Mange av barna i sameiet kjenner barn som bor i de andre bygårdene med tilknytning til vår bakgård. De har stor glede av å leke med hverandre i de ulike bakgårdene, der de uten trafikk trygt kan bevege seg. Vår bakgård er imidlertid godt gjerdet inn, noe som gjør det vanskelig for barna å besøke hverandre på tvers. De siste årene har barna blant annet tatt i bruk søppelskuret og klatret over gjerdet. Dette har gått ut over en utelampe og taket på søppelskuret og er ikke en god løsning hverken for omgivelser eller barn.

Jeg foreslår derfor at det lages en liten port i gjerdet mellom våre to søppelskur. Denne kan for eksempel lages av vaktmester. Porten skal ha et beslag/ lås på hver side, slik at den kun kan brukes dersom noen på andre siden slipper deg gjennom. På den måten hindres uønsket trafikk gjennom porten og man vil opprettholde kontrollfunksjonen gjerdet har i dag. Videre vil man unngå uønsket trafikk over gjerdene. Denne trafikken vil neppe opphøre uten en port.

Jeg ber om godkjenning fra sameiet til dette forslaget og til at styret kontakter styret i Ullevålsveien 84 b for videre oppfølging.

Mvh Christian Hannisdahl, oppg B.

Styrets legger frem følgende alternativer for avstemming:

1. Generalforsamlingen ber styret jobbe for at det lages en liten port gjennom gjerdet mot nabobakgården, Ullevålsveien 84B
2. Generalforsamlingen avviser forslaget



## C) Tilbud på løfteplattform i oppgang A - en orienteringssak

Til styret i Ullevålsveien 82

Vi har bodd i 5. etasje siden 1997 og ønsker fremdeles å bli boende, selv om vi begge to begynner å bli godt voksne. Min kone, Inger Elisabeth Ødegaard, har leddplager, som gjør at mange trapper innimellom kan oppleves tungt. Da vi trives i gården – og med våre naboer – ønsker vi å bli boende så lenge som mulig. Det finnes forskjellige løsninger til ulik pris, som krever større og mindre inngrep i trapperommet. En tradisjonell heis ville kreve at man går ned med en sjakt i kjelleren og fortrinnsvis fører den opp til loftet. I og med at gården har valgt ikke å bygge ut loftet, er ikke det en farbar vei å gå. Det finnes imidlertid andre alternativer i dag.

Vi har hentet inn anbud på det som omtales som en løfteplattform. Den har en løftekapasitet på 13 meter og vil akkurat nå opp til reposit / plattformen i 5. etasje. Løfterplattformen monteres rett på gulvet i 1. etasje. Det er ikke nødvendig å skjære seg inn i eksisterende trapper. Den er svært stillestående, men også langsom. Men for dem som av ulike grunner, i perioder eller permanent, får problemer med å gå i trapper, er dette en mulig løsning for å kunne bli boende i leiligheten. For oppgang A sin del vil dette være en løfteplattform med indre mål på 80 x 80 cm. Tilbudet fra firmaet CIBES er 510 000 kroner eks. mva for plattformen og montering – se vedlegg. Det finnes også en rekke andre vedlegg som er tilgjengelig ved behov. Se ellers hjemmeside: <https://www.cibeslift.com/no/offentlig-lofteplattformer-fra-cibes-lift/>

Dette er ikke en sak vi har drøftet med våre naboer ennå, så vi vet ikke hvor stor interessen måtte være. De som eventuelt blir med på et slikt prosjekt, vil få tilgang på en elektronisk nøkkel som aktiverer plattformen. Det hindrer unødvendig bruk og slitasje. Å få tilgang til en slik løfteplattform vil utvilsomt forhøye verdien på leilighetene og sikre at familie og venner får lett adgang. Jo flere som ser seg tjent med å bli med på et slikt prosjekt, jo billigere vil det til slutt bli. Tanken er at gården som sådan ikke skal belastes for dette. Dette vil beboerne i den enkelte oppgang finansiere selv.

Det er ønsket fra myndighetene at flest mulig kan bli boende i egne leiligheter lengst mulig. En bygård som vår bør kunne tilpasses folk i ulike stadier av livet. Håper er at styret formelt sett ikke har innvendinger mot et slikt prosjekt, og at beboerne i oppgang A fatter interesse. Hvor vidt generalforsamlingen som sådan skal fatte en kollektiv beslutning i saken, eller om dette vil være en sak mellom styret og oppgang A sine beboere, bør styret kunne finne ut av innen generalforsamlingen skal holes.

Mvh

Jørgen Haavardsholm

Se vedlegg 2

### Styrets legger frem følgende alternativer for avstemming:

1. Generalforsamlingen er positiv til innstallering av løfteplattformer i oppgangene hvor beboere går sammen om et initiativ og det er tilstrekkelig plass. Generalforsamlingen ber styret samarbeide med et eventuelt initiativ for å sikre at det utarbeides rammer og retningslinjer for innstallering, drift og finansiering, herunder innretning og organisering av eierskap til installasjonen og ansvaret for drift og vedlikehold.
2. Generalforsamlingen avviser forslaget



**VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL NYE TILLITSVERV:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Valgkomiteen legger frem sin innstilling på generalforsamlingen

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Valgkomiteen legger frem sin innstilling på generalforsamlingen

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Paula Kjerstadius, Ullevålsveien 82A 2021 - 2023

Anders Waltila, Ullevålsveien 82D 2021 - 2023

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Valgkomiteen legger frem sin innstilling på generalforsamlingen

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Valgkomiteen legger frem sin innstilling på generalforsamlingen

I valgkomiteen for Ullevålsveien 82 AS

Christina Kullmann Five  
Peder Lykke  
Ingrid Hannisdahl Ytreland



## Annent informasjon om aksjeselskapet

### Styret

Styret kan kontaktes både på e-post: [ullevalsvn82@styrerommet.no](mailto:ullevalsvn82@styrerommet.no)  
Post kan legges i styreleders postkasse om ønskelig.

### Vibbo

Boligselskapet har elektronisk kommunikasjon med beboere som hovedregel. Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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

Vaktmester Bygårdservice AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i boligaksjeselskapet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 905 20 631.

### Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Renhold Senter AS om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Boligaksjeselskapet har fire garasjeplasser, beboere som ønsker leie garasje kan ta kontakt med styret. Alle plassene er per april 2021 utleid.

### Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos styret.

Skilt kan bestilles av eier hos Norsk Skilt Graving i Hegdehaugsveien 6, 0167 Oslo. Tlf. 22 11 13 90, faks.22 20 55 93. Postkasseskilt: 5cm\*7,9cm. Skilt calling: 5,5cm\*1,5cm.

### Bokstavgavle

Kontakt styreleder for korrigerende av tavlene i oppgangene.

### Forsikring

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

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.



Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. 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.

Boligselskapet har avtale med Fagerborg Installasjon AS om internkontroll av el-anlegg i fellesområdene.

### **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 dognad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **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 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

Eiendomsforvaltning 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.

### **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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ullevålsveien 82 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](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019	Rørfornyning av bunnledning	
2017 - 2018	Nye miljøskap (renovasjon)	Ny standplass.
2017	varmekabler	Utbedret varmekabler i taknedløp mot Ullevålsveien
2017	Brannvern	Byttet alle pulverapparat i fellesareal.
2015	Maling av deler av bakgård	
2012 - 2013	Fasaderehabilitering	
2011 - 2012	Fjerning av oljefyr. Bytte til fjernvarm	
2010 - 2011	Installert brannvarslingsanlegg	
2009 - 2010	Skiftet inngangsdører til leilighetene	



5402 Ullevålsveien 82 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)



**VEDLEGG**

**Vedlegg 1 – Innkommet forslag A: Subsidiere beboere med utskift av gamle vinduer**



**BYGG OG GLASS AS**  
ERFERING, KUNNSKAP OG KVALITET

Enebakkveien 119, 0680 Oslo Tlf. 23 23 03 00

Paula Kjerstadius  
Oslo 4.etg  
[paula@dark.no](mailto:paula@dark.no)

05.10.218

## TILBUD NR 402148 - PRISOVERSLAG UTEN BEFARING

Vi takker for forespørsel og har gleden av å tilby levering og montering av:

		Bredde x høyde mm	
1	Stk	NorDan 3-rams topp-/sidesving utadgående	2 028 1 523 28 395
1	Stk	NorDan 2-rams sidesving utadgående	1 023 1 528 17 900
1	Stk	Miljøavgift	30
<b>3</b>		Sum vinduer	46 325
		RABATT	40
		Total etter rabatt	<b>27 795</b>

### Vinduene leveres hvitmalt innvendig og utvendig

Vinduer og montering totalt		48 627
Utføring og gerekter, isolasjon og forankring	1	4 271
Vannbrett	0,0	-
Transport / Frakt	1	1 200
Bortkjøring av gamle vinduer og materiell	1	1 628
Total eks.mva		55 727
25% MVA		13 932

### Pris total inkl. MVA

**69 658**

Prisen inkluderer demontering av gamle vinduene / dørene montering nye vinduer / dører, med nye utføring og nye karmister slett hvitmalt, på utsiden blir det satt på ny fasadetape mellom vinduskarm og stender samt under og over vinduskarm, lav-eksponerende flexi-skum, glava isolasjons-stimler fra utførings-spor innvendig inntil ytterste kant foring/karmlist innvendig, deretter satt på souda-tape fuktsperre mellom foring og innevegg. alt verktøy, beskyttelses-plåter på gulv dekkingsplast over møbler og rydding etter utført arbeid inkludert.

Vi gjør oppmerksom på at prisen ikke inkluderer fjerning av gardiner, gardinbrett, elektriske kabler, bilder, møbler som må bort pga. vindusutskiftningen. Ej heller remontering av det samme. Vannbrett/blikkbeslag utvendig samt utskifting av belistning utv kommer i tillegg hvis ønskelig. Timepris på eventuelt tilleggsarbeid er kr. 672 eks. mva

Leveringstid fra fabrikk: Ca 6-8 uker

Vi håper tilbudet er av interesse og ser frem til å høre nærmere fra Dem.  
Tilbudet er gyldig i 30 dager fra dags dato.

Vennlig hilsen  
**Bygg og Glass AS**

Birgir Olafsson tlf. 99 11 00 05

**Tilbud akseptert**  
(bekreftelse på mail aksepteres)

Kunde



**Vedlegg 2 – Innkommet forslag C: Tilbud på løfteplattform i oppgang A - en orienteringssak**



**Jørgen Haavardsholm**  
**Prosjekt: Ulevålsveien 82 a**

Deres ref. JH

Vår ref. CT

Vår dato: 04.05.2022

**Tilbud Cibes A5000 løfteplattform Ulevålsveien 82a 0484 Oslo».**

Vi takker for forespørselen, og har herved gleden av å tilby 1 stk. skruedrevet løfteplattform type A5000 levert og montert. **Cibes Lift Norge er et datterselskap i Cibes Lift Group. Vi leverer TEK17 godkjente løfteplattformer i hele Norge.**

#### Nøkkeldata 1

Type løfteplattform	Cibes skruedrevet løfteplattform type A5000
TEK17 utrustet	NEI
Sertifisering	Løfteplattformen er CE merket og typegodkjent (ref. Maskindirektivet 2006/42/EG & EN 81-41). Tester er utført av DNV (Det Norske Veritas)
Last	500 kg
Antall stopp/dører	5 -5 lysmål dører = 700 x 2000 mm
Styreskap	Integrert i sjaktebunn. Elektriker legger opp hovedbryter i nærheten av sjakten i nederste etasje.
Ca. Løftehøyde (gulv-gulv)	12680mm (pris justeres ved endring +- 500 mm)
Hastighet	0,15 m/s (med henvisning til krav i maskindirektivet)
Utvendige sjaktmål (BxD)	1200 x 1380 mm minimum (Mål er medregnet nødvendige klaringer)
Dører begge sider (gjennomgang)	Nei
Plattform mål (BxD)	L-formet plattform med mål 1100 x 1600 mm
Grop	Ingen grop Ramp
Toppøyde (krav til høyde over gulv øverste etg).	3696mm Heisen avsluttes på 2400mm
Utførelse sjakt	Komplett sjakt i lakkert RAL 9016 utførelse med hjørneprofiler og lister i naturelokert aluminium. (Se for øvrig tegning vedlagt tilbud)
Manøvrering	Pulskjøring fra utside og påholden knapp fra plattform.
Nødevakuering	Batteri nødsenkning (standard)
Utførelse dørfroter	Hele fronter som dekker hele sjaktens bredde. Leveres med stort glassfelt i dørblad, lakkert i RAL 9016 utførelse. Dører er utstyrt med automatiske døråpnerne.

#### Beskrivelse dører (Se for øvrig tegning vedlagt tilbud)

Plan	Type	Hengsling	Dørplassering	Aut.døråpner	Brannklasse dører
1	A20 glass	Høyre	Side A	Ja	Nei
2	A20 glass	Høyre	Side A	Ja	Nei
3	A20 glass	Høyre	Side A	Ja	Nei
4	A20 glass	Høyre	Side A	Ja	Nei
5	A20 glass	Høyre	Side A	Ja	Nei

Cibes Lift Norge AS  
 Et datterselskap av Cibes Lift Group AB  
 Idrettsvegen 149, 5353 STRAUME  
 Tel: +47 56 32 00 09  
 Vakttel: +47 907 59 553  
 Foretaksregisteret: NO913117972MVA

Web: [www.cibeslift.no](http://www.cibeslift.no)  
 E-post: [info@cibeslift.no](mailto:info@cibeslift.no)  
 Faktura: [faktura@cibeslift.no](mailto:faktura@cibeslift.no)



Forts.

## SIDE 2

### Nøkkeldata 2

Plassering skinner/løfte skrue	Høyre (Skinneplassing mot solid vegg/ramme)
Plassering dørfronter	Se vedlagt tegning
Styring	CICON styring med enkel avlesing av feilkoder, og enkelt brukergrensesnitt. Standard med batterinødsenking enhet og frekvensregulert heismotor.
Plattform	L – formet løfteplattform med 1,1 m vertikal panel på skinne side, utstyrt med moderne belyst og integrert manøvertablå (påholden knapp fra plattform – impulsjøring fra dørside). Løfteplattformens vertikale del er pulverlakkert i aluminiums farge, RAL 9006, sort pvc gulvbelegg. Manøvertablå, håndlist og klemlist er i naturelksert aluminium.
Strømdata/tilførselskabel	Motor: 2,1 KW <b>Frekvensregulert heismotor for myk drift</b> 230 V eller 400 V (frekvensregulert heismotor): 3x2,5 kv + j sikret med 16 A C-kar (100 mA jordfeilvern). Ved 400 V må N leder legges frem til tilkoblingspunkt som er i sjakt plan nederste etasje.

### Inkludert i tilbud

Taleanvisning	--
Etasjeanviser plattform	JA
Utvendige etasjeanvisere	JA
Avslutningslister topp sjakt	JA
Lysarmatur i sjaktebunn	JA (ivaretar krav om belysning i sjakt grop)
Tak i sjakt inkl. LED belysning	JA (Tak er utført som platelameller lakkert hvit, RAL 9016. Det leveres LED spot belysning som ivaretar krav til Lux)
Integrert alarm type Safeline MX2 GSM. Programmert til vaktentral	JA Det er krav (ref. NS EN 81-28) til at alarm skal være tilknyttet døgnbemannet vaktentral, og årlig gebyr for alarmmottak er Kr. 2.200,- eks.mva (pris er gjeldende for alle leveranser i 2019). Avtale knyttes direkte mot huseier. Forutsetter GSM signal i bygg. Gebyr vil bli avregnet 1 ste driftsår. (Heisalarm knyttes opp mot GSM abonnement. Sim kort leveres av kunde. Alt. kan sim kort leveres av oss mot et årlig alarm abonnement på Kr. 500,- eks.mva, som kommer som tillegg til gebyr for alarmmottak)
Øvrige inkluderte ytelser	Cibes innehar sentral godkjenning, og det vil bli oversendt samsvarserklæring for PRO og UTF og søknad om ansvarsrett (tiltaksklasse 1). Egenkontroll utført i hht. vårt internkontrollsystem (dersom kunde ønsker kontroll utført av NHK – Norsk Heiskontroll tilkommer det ekstra kostnader). Instruksjon/opplæring, samt gjennomgang av installasjon til bygg etter endt montasje med sluttkunde hvis mulig. FDV dokumentasjon. Registrering av løfteplattform i Nireg register.

### **Pris levert og montert løfteplattform i hht. ovenstående beskrivelse Kr 510.000,- Eks mva**



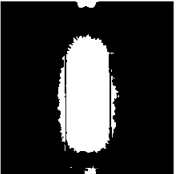
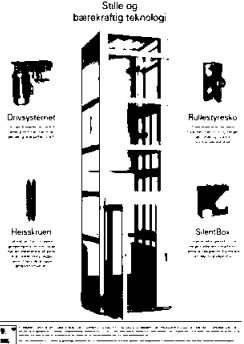
Pris inkluderer ikke fri service i garantitiden – Serviceavtale etableres direkte med huseier

Cibes Lift Norge AS  
Et datterselskap av Cibes Lift Group AB  
Idrettsvegen 149, 5353 STRAUME  
Tel: +47 56 32 00 09  
Vakttel: +47 907 59 553  
Foretaksregisteret: NO913117972MVA

Web: [www.cibeslift.no](http://www.cibeslift.no)  
E-post: [info@cibeslift.no](mailto:info@cibeslift.no)  
Faktura: [faktura@cibeslift.no](mailto:faktura@cibeslift.no)

## SIDE 3

### Opsjoner/ tilbehør medtatt:

	<p>Hitknapp med brikkeleser</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unngå unødvendig bruk av løfteplattformen.</li> <li>• Brukeren må bruke en brikke for å aktivere løfteplattformen</li> <li>• <b>Inkludert i tilbudet</b> <b>Kr 3 800,-</b></li> </ul>
	<p>Lakkert sjakt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hellakkert i valgfri RAL-farge</li> </ul> <p><b>Pris ved forespørsel</b></p> <p>Glasssjakt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Et flott design tiltak kan være å vurdere om deler av sjakten skal erstattes med glass istedenfor tette vegg elementer.</li> <li>• Hvert glasselement bygger 904 mm i høyden.</li> </ul> <p><b>Inkludert i tilbudet</b></p>
	<p>Tak med LED-belysning</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ivaretar kravet om antall LUX.</li> </ul> <p><b>Inkludert i tilbudet</b></p>
	<p><b>EcoSilent – «en stille revolusjon»</b> <b>Kr. 21.900,-</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• EcoSilent systemet gjør løfteplattformen mer stillegående og energieffektiv. Det kan være verdt å ta den ekstra kostnaden.</li> </ul> <p>Se vedlagte produktblad for nærmere informasjon om vår nye innovasjon innenfor løfteplattformer.</p>
<p>El60 Brannjør (priseksempel med liten siktrute)</p>	<p><b>Kr. 16 200,-</b></p>
<p>Brannkjøring i tilfelle utløst brannalarm (ikke i hht. NS EN 81-73)</p>	<p><b>Kr. 1000,-</b></p>



Forts.  
SIDE 4

**Leveringstid:**

Materiell fra fabrikk: Ca. 10 uker (fra godkjent prinsipptegning)  
Montasjetid: Ca. 1 uke

*Det meste ideelle og effektive leveringstidspunktet, er i sluttfasen når de fleste fag er på bygget, og holder på med sine respektive sluttarbeider. Det er i de fleste tilfeller behov for støttearbeider av elektriker og tømmer (innlasting), evt. maler.*

**Betalingsbetingelser (kan forhandles ved evt. bestilling):**

70 % ved oppstart produksjon på fabrikk (etter godkjent prinsipptegning)  
30 % ved slutført montasje og gjennomgang med bygg og ved ferdigstilling av evt. restarbeider  
Faktura pr. 30 dager.

**Forbehold:**

Temperaturkrav for installasjonen er + 5 til + 40 °C (gjelder i sjakt og foran dører).  
Det er ikke medtatt sjaktpaneler bak skinne/maskinside, da den vanlige løsningen er å plassere og feste sjakt til vegg på langsiden i begge etasjer. Pristillegg på ekstra sjaktpaneler og evt. forsterkede skinner sendes på forespørsel. Dersom det oppstår uforutsette forsinkelser i byggefasen, kan det tilkomme kostnader for terminal lagring.

- All emballasje fra Cibes lift Norge forutsettes kastet/ deponert kostnadsfritt på montasjeplassen.

**Valutaforbehold / Prisregulering / Vedståelse av tilbud/Garanti:**

Valutaforbehold: Ikke regulering av valuta  
Prisregulering: Fast pris under forutsetning av at løfteplattform leveres og monteres ila. 12 mnd. fra tilbudsdato.  
Vedståelse av tilbud: 3 mnd. fra tilbudsdato  
Det leveres 3 års fabrikkgaranti på levert materiell\*

**Hvorfor velge oss som samarbeidspartner på heis/løfteplattform:**

- God kvalitet og design (Cibes heisene er kjent for elegant design)
- Alltid konkurransedyktige priser (liten men effektiv organisasjon som fastholder en lav prisstruktur)
- Forutsigbar leveranse (med lettfattelig underlag i form av tegninger og bygningsteknisk beskrivelse)
- Rask leveringstid (vi leverer TEK17 løfteplattformer ca. 9 uker etter bestilling)
- Dyktige montører
- God service til sluttkunde/huseier (trygghet til entreprenørene, at vi gir god service til deres kunder)

Vi håper at tilbudet var oppklarende og interessant, og vi ser frem til å høre fra dem. Vi ønsker alltid å levere best kvalitet og driftssikre heiser til konkurransedyktige priser, og vi ber derfor om å bli kontaktet for evt. forhandling av pris og leveringsbetingelser.

Med Vennlig Hilsen

**Cibes Lift Norge AS**

*Chris Thompson*

Salgsansvarlig bolig

Cibes Lift Norge AS  
Et datterselskap av Cibes Lift Group AB  
Idrettsvegen 149, 5353 STRAUME  
Tel: +47 56 32 00 09  
Vakttel: +47 907 59 553  
Foretaksregisteret: NO913117972MVA

Web: [www.cibeslift.no](http://www.cibeslift.no)  
E-post: [info@cibeslift.no](mailto:info@cibeslift.no)  
Faktura: [faktura@cibeslift.no](mailto:faktura@cibeslift.no)



\*Eks. nødstrømsbatterier

SIDE 5

## Vedlegg til tilbud

### Info TEK17

#### **§ 12-3. Krav om heis i byggverk**

Byggverk for **publikum og arbeidsbygning** med to etasjer eller flere skal ha heis. **Byggverk med inntil tre etasjer og liten persontrafikk kan ha løfteplattform. Løfteplattform og heis skal være allment tilgjengelig.** Det åpnes for å kunne benytte løfteplattform istedenfor heis i enkelte byggverk der det er liten persontrafikk (VTEK17 definerer dette med 12 arbeidsplasser eller besøkende). Dette gjelder byggverk med inntil tre etasjer, eksempelvis klubbhus, bygning med få arbeidsplasser og lignende. Mulig bruk av løfteplattform vil kunne gjøre det enklere å oppnå bedre tilgjengelighet ved ombygning eller påbygning av eksisterende bygninger.

For **boenheter** er prinsippet at dersom man må gå mer enn én etasje for å komme til boenhetens inngangsdør, skal det være løfteinnretning. Kravet gjelder ikke for småhus med én boenhet som har flere etasjer/plan, eksempelvis enebolig i tre etasjer. Løfteplattform kan benyttes i bygning med tre etasjer når den maksimalt betjener 6 boenheter. Der det er flere enn 6 boenheter i bygningen som har atkomst via løfteinnretningen, må det installeres heis. Dette gjelder både når det er flere boenheter med felles inngangsparti og ved svalgangsløsninger.

#### **NB!**

**Salgsteamet i Cibes Lift er behjelpelig med avklaringer og oppklaring av ulike problemstillinger.**

**Ved tvil er det lokal bygningsmyndighet sine uttalelser som legges til grunn.**

#### **Bygningstekniske støttearbeider:**

- ✓ Eventuell brannisolering/etablering av brann celler.
- ✓ Det må etableres snusirkele (oppvarmet rom) foran heisdører på min. 1500 mm.
- ✓ Fremlegg av tilførsel + kabel til dobbel jordet stikkontakt til nederste etasje. Bygningsmessig informasjon inneholder beskrivelse av utførelse elektro.
- ✓ Maling av sjakkebunn med oljemaling og støvbinding av sjaktvegger (ikke spesielle krav til utførelse, da bygningsvegger er skjult bak vår sjakt).
- ✓ Innlisting av sjakt / dører mot bygningsteknisk konstruksjon.
- ✓ Det er en stor fordel om løfteplattformens ene langside plasseres mot en bygningsteknisk vegg/konstruksjon, da dette gir tilstrekkelig feste for sjaktkonstruksjon. Vi finner som regel en god løsning, hvis langside vegg ikke er mulig.
- ✓ Ventilasjon av sjakt med Ø100 kanal (kan som oftest ventileres til tilstøtende rom i øverste etasje – forutsetter tilstrekkelig luftvolum i tilstøtende rom, samt at vår sjakt ikke er plassert i brannklassifisert bygningsmessig sjakt).
- ✓ Tak i sjakt (dersom tak ikke er medtatt – se side 2).
- ✓ Lys i topp av sjakt som skal gi min. 50 Lux når plattform står parkert i nederste etasje (dersom lys ikke er medtatt – se side 2).

#### **Lydnivå Cibes A5000 (ikke EcoSilent):**

Lydnivå målt fra plattform når A5000 kjører oppover er 63 – 65 dB, avhengig av hvilken belastning som er på plattformen.

Lydnivå målt fra utside sjaktdør er 50 – 52 dB, avhengig av hvilken belastning som er på plattformen.

Cibes Lift Norge AS  
Et datterselskap av Cibes Lift Group AB  
Idrettsvegen 149, 5353 STRAUME  
Tel: +47 56 32 00 09  
Vakttel: +47 907 59 553  
Foretaksregisteret: NO913117972MVA

Web: [www.cibeslift.no](http://www.cibeslift.no)  
E-post: [info@cibeslift.no](mailto:info@cibeslift.no)  
Faktura: [faktura@cibeslift.no](mailto:faktura@cibeslift.no)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [gef@obos.no](mailto:gef@obos.no)

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