



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 019 651  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULLEVÅLSV 107 AS  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 971 540	1 950 190
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 971 540</b>	<b>1 950 190</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Annen driftskostnad		1 416 969	3 283 467
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 525 364</b>	<b>3 391 862</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>446 176</b>	<b>-1 441 672</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		491	183
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>491</b>	<b>183</b>
Annen finanskostnad		332 497	219 843
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>332 497</b>	<b>219 843</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-332 006</b>	<b>-219 660</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>114 170</b>	<b>-1 661 332</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>114 170</b>	<b>-1 661 332</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>114 170</b>	<b>-1 661 332</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>114 170</b>	<b>-1 661 332</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		114 170	-1 661 332
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>114 170</b>	<b>-1 661 332</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		978 128	978 128
Sum varige driftsmidler		978 128	978 128
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		978 128	978 128
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			2 094
Andre fordringer		59 476	50 505
Sum fordringer		59 476	52 599
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		212 940	601 312
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		212 940	601 312
Sum omløpsmidler		272 416	653 911
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 250 544</b>	<b>1 632 039</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		114 500	114 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>114 500</b>	<b>114 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 601 787	7 715 957
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 601 787</b>	<b>-7 715 957</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 487 287</b>	<b>-7 601 457</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		8 571 139	9 014 099
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 571 139</b>	<b>9 014 099</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 571 139</b>	<b>9 014 099</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 396	22 205
Leverandørgjeld		126 824	166 647
Annen kortsiktig gjeld		37 472	30 545
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>166 692</b>	<b>219 397</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 737 831</b>	<b>9 233 496</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 250 544</b>	<b>1 632 039</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393882

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 019 651  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ULLEVÅLSV 107 AS  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023

---

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



Organisasjonsnr: 931 019 651  
ULLEVÅLSV 107 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 971 540	1 950 190
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 971 540</b>	<b>1 950 190</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		108 395	108 395
Annen driftskostnad		1 416 969	3 283 467
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 525 364</b>	<b>3 391 862</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>446 176</b>	<b>-1 441 672</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		491	183
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>491</b>	<b>183</b>
Annen finanskostnad		332 497	219 843
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>332 497</b>	<b>219 843</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-332 006</b>	<b>-219 660</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>114 170</b>	<b>-1 661 332</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>114 170</b>	<b>-1 661 332</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>114 170</b>	<b>-1 661 332</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		114 170	-1 661 332
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>114 170</b>	<b>-1 661 332</b>



Organisasjonsnr: 931 019 651  
ULLEVÅLSV 107 AS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		978 128	978 128
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		978 128	978 128
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		59 476	2 094
Sum fordringer		59 476	50 505
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		212 940	601 312
Sum omløpsmidler		212 940	601 312
Sum omløpsmidler		272 416	653 911
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 250 544</b>	<b>1 632 039</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital			
Sum innskutt egenkapital		114 500	114 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		114 500	114 500



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	7 601 787	7 715 957
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 601 787</b>	<b>-7 715 957</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 487 287</b>	<b>-7 601 457</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 571 139	9 014 099
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 571 139</b>	<b>9 014 099</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 571 139</b>	<b>9 014 099</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 396	22 205
Leverandørgjeld	126 824	166 647
Annen kortsiktig gjeld	37 472	30 545
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>166 692</b>	<b>219 397</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 737 831</b>	<b>9 233 496</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 250 544</b>	<b>1 632 039</b>



Organisasjonsnr: 931 019 651  
ULLEVÅLSV 107 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

5291 Ullevålsveien 107 AS





## Til aksjonærene i Ullevålsveien 107 AS

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 4. mai 2023 kl. 18:30 - Baker Hansen, Ullevålsveien 95.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ullevålsveien 107 AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Ullevålsveien 107 AS  
avholdes torsdag 4. mai 2023 kl. 18:30 - Baker Hansen, Ullevålsveien 95.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om å endre avtale med Telia om levering av TV og internett
- B) Stenging av søppelsjakter
- C) Endring av husordensregler

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret i Ullevålsveien 107 AS

Tone Alexandra S. Larsen    Aleksandra Roos    Stein Ole Kolstad Varhaug

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tone Alexandra S. Larsen	Maria Dehlis Vei 35
Styremedlem	Aleksandra Roos	Ullevålsveien 107 D
Styremedlem	Stein Ole Kolstad Varhaug	Oskar Braatens Gate 2
Varamedlem	Gunnar M. Henriksen	Risbakken 19

### Valgkomiteen

Elisabeth Sjøli	Ullevålsveien 107 C
Henrik Izzet Thommesen	Ullevålsveien 107 C

### 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 107 AS

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

Gårds- og bruksnummer:

216      250

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

Ullevålsveien 107 AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

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

Styret har ikke påført gården kostnader utover tildelt honorar.

Det har ikke vært noen vannlekkasjer, strømbrudd eller innbruddsforsøk dette året. Vi har heller ikke opplevd feil på gårdens varmeanlegg.

To av tre garasjer er utleid.

### Av bygningsmessige forhold kan følgende nevnes:

- Sårskader på vegg i portrommet utbedret, og porten og rekkverk ved trapp ned til vaskeriet er blitt pusset og malt. Frost- og saltskader på mur-sokkelvegg på fasaden er utbedret.
- Etter fjerning av nedgravd oljetank i desember 2021 har det vært et hull i bakken i bakgården. Vaktmester har fylt på med subbus, og følger opp med mer subbus inntil styret kan prioritere å få avrettet og asfaltert.
- Strømmen til tørkeskap vaskeriet ble avstengt 16 sept., da tørkeskapet er den enheten i vaskeriet som tar mest strøm. Beboere ble varslet med oppslag 9. sept. Tørkeskapet ble ikke avstengt slik at det fortsatt kan brukes til å henge opp tøy etter vask.
- IPSO vaskemaskin i fellesvaskeriet reparert.
- Porten har fått ny hengelås skaffet med samme nøkkeltilgang som før. Den nye hengelåsen er festet med wire til porten slik at tyveri av låsen ikke så enkelt skal kunne gjenta seg.
- Dørene til to av garasjen er stivet opp med innvendig strekkwire slik at de er enkle å lukke, og at de holder seg lukket.
- Utvendige lamper ved alle innganger har vært slått ut av funksjon pga. sporadisk hærverk

Aksjeselskapets utgifter har steget mer enn beregnet og alle prosjekter utover normal drift og vedlikehold har vært satt på vent dette styreåret. På bakgrunn av de økte utgiftene fra blant annet Oslo kommune, renteøkning, etc. har styret møtte øke felleskostnadene 2 ganger i denne styreperioden.

Det kan bli nødvendig med en ytterligere økning av fellesutgiftene i løpet av 2023, og styret har foreslått mulige kostnadskutt under innkomne forslag.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

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

### Vesentlig avvik

Energi / Fyring er høyere enn budsjettert og skyldes økte kostnader på strøm og oppvarming.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter på lån.

### Resultat

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

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 105 724**.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullevålsveien 107 AS.

### Lån

Ullevålsveien 107 AS har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 30 % økning av kategori «felleskostnader» i felleskostnadene fra 1.2.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Ullevålsv 107 AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ullevålsv 107 AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### 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 sameiet 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.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FB72T-0XTH2-KW4XK-ET5N5-G71-GJVEODG



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 962 190	1 943 441	1 938 000	2 630 000
Andre inntekter	3	9 350	6 749	5 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 971 540</b>	<b>1 950 190</b>	<b>1 943 000</b>	<b>2 635 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 395	-13 395	-13 395	-13 395
Styrehonorar	5	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-7 726	-8 750	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-94 075	-91 423	-93 700	-97 000
Konsulenthonorar	7	-5 692	-6 277	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-84 514	-1 951 156	-91 000	-91 500
Forsikringer		-158 648	-144 718	-151 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-252 420	-241 602	-248 500	-289 250
Energi/fyring		-344 233	-404 805	-250 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-211 219	-194 582	-195 000	-215 000
Andre driftskostnader	10	-258 442	-240 154	-243 500	-245 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 525 364</b>	<b>-3 391 862</b>	<b>-1 398 095</b>	<b>-1 630 145</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>446 176</b>	<b>-1 441 672</b>	<b>544 905</b>	<b>1 004 855</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	491	183	1 000	0
Finanskostnader	12	-332 497	-219 843	-255 100	-407 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-332 006</b>	<b>-219 660</b>	<b>-254 100</b>	<b>-407 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>114 170</b>	<b>-1 661 332</b>	<b>290 805</b>	<b>597 855</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		114 170	0		
Udekket tap		0	-1 661 332		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	943 128	943 128
Tomt		35 000	35 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>978 128</b>	<b>978 128</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35	100
Kundefordringer		0	2 094
Forskuddsbetalte kostnader		59 441	50 405
Driftskonto OBOS-banken		212 323	600 701
Sparekonto OBOS-banken		617	612
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>272 416</b>	<b>653 911</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 250 544</b>	<b>1 632 039</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	114 500	114 500
Udekket tap	15	-7 601 787	-7 715 957
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 487 287</b>	<b>-7 601 457</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 571 139	9 014 099
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 571 139</b>	<b>9 014 099</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 472	30 545
Leverandørgjeld		126 824	166 647
Påløpte renter		2 396	7 941
Påløpte avdrag		0	14 264
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>166 692</b>	<b>219 397</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 250 544</b>	<b>1 632 039</b>



12

Ullevålsveien 107 AS

Pantstillelse	17	12 350 000	20 650 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2023  
Styret i Ullevålsv 107 AS

Tone Alexandra S. Larsen/s/    Aleksandra Roos/s/    Stein O. Kolstad Varhaug/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	1 642 136
tv og internett	190 805
Forretningslokale	109 065
Garasje	21 600
Balkong	6 684
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 970 290</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-8 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 962 190</b>

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

Flyttegebyr	8 000
Nøkler	1 350
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>9 350</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-13 395
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 395</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 2021/2022, og er på kr 95 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 354, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 726.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 692
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 692</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-29 248
Drift/vedlikehold VVS	-21 890
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 113
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 533
Kostnader dugnader	-1 230
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-84 514</b>

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



**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-163 437
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-88 555
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-252 420</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 500
Container	-8 417
Driftsmateriell	-1 848
Lyspærer og sikringer	-1 299
Vaktmestertjenester	-122 388
Renhold ved firmaer	-110 400
Andre fremmede tjenester	-773
Trykksaker	-1 028
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 354
Andre kontorkostnader	-3 381
Porto	-1 080
Bank- og kortgebyr	-2 976
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-258 442</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	387
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	99
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>491</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-29 809
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 918
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 591
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-261 179
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-332 497</b>

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

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

Tomten er kjøpt

Gnr.216/bnr.250

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

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 114 500.

fordelt på 1 145 aksjer à kr 100.

Aksjene er fordelt på følgende måte:

1 lokale har 35 aksjer

2 lokaler har 18 aksjer hver

1 leilighet har 30 aksjer

31 leiligheter har 28 aksjer hver

2 leiligheter har 26 aksjer hver

1 leilighet har 24 aksjer

5 leiligheter har 20 aksjer hver

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

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den 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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS, innfridd

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2014	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	854 127
Nedbetalt i år	1 145 873

0

OBOS-Banken AS, innfridd

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2005	-4 600 000
Nedbetalt tidligere	1 825 644
Nedbetalt i år	2 774 356

0

OBOS-Banken AS, innfridd

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2005	-4 460 000
Nedbetalt tidligere	1 836 908
Nedbetalt i år	2 623 092

0

OBOS-Banken AS, innfridd

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

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

0

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2022	-8 904 490
Nedbetalt i år	333 351

**-8 571 139****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-8 571 139****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	8 571 139
<b>TOTALT</b>	<b>8 571 139</b>

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

Bygninger	943 128
Tomt	35 000
<b>TOTALT</b>	<b>978 128</b>



## 4. INNKOMNE FORSLAG

Kostnadene økte betraktelig i 2022, og medførte to økinger av felleskostnadene i dette styreåret. Styret har i den forbindelse sett gjennom budsjettet og vurdert hvor selskapet kan spare inn penger.

### 4 A) - Forslag om å endre avtale med Telia om levering av TV og internett

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:** Det viser seg at dagens avtale med Telia koster langt mer enn det vi krever inn over felleskostnadene. Gården betaler i dag for den største TV-pakken hos Telia, og styret mener gården ikke bør betale for mer enn en grunnpakke med TV og internett. Det bør være opp til den enkelte eier å velge eventuelle tilleggsprodukter. Styret har derfor bedt Telia om to tilbud på avtale om TV og internett. Å beholde dagens avtale vil medføre at styret setter opp felleskostnadene.

Tilbud 1 er grunnpakke med startpakke for TV og internett til en månedlig kostnad av 359 kr. Pakken er innenfor beløpet vi betaler i dag for TV og internett over felleskostnadene (se vedlegg 1).

Tilbud 2 er et tilbud som kun dekker internett. Her kan beboerne selv velge å inngå avtale om TV med Telia. Avtalen vil koste 149 kr og kan bidra til at vi ikke trenger å øke felleskostnadene igjen i år (se vedlegg 2).

**Forslag til vedtak:** Styret får i oppdrag å inngå kontrakt med Telia basert på tilbud 1.

**Styrets innstilling:** Styret innstiller tilbud 1, som inneholder en grunnpakke for TV og internett fra Telia. Den nye pakken vil senke kostnadene til gården, og fremdeles opprettholde et greit tilbud til TV og internett for beboerne. Den nye pakken krever ingen økte felleskostnader, da det er innenfor summen vi krever inn over felleskostnadene i dag.

---

### 4 B) - Stenging av søppelsjakter

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:** Gården har søppelsjakter i alle fire oppgangene. Vi leier i dag et firma som 3 ganger i uken frakter søppelet fra de 4 søppelrommene til søppelkassene i bakgården. Det samme firmaet vasker også oppgangene, søppelsjaktene og gulvet i vaskeriet, i tillegg til å måke snø hver vinter. Den totale kostnaden for kontrakten er 112.200 per år, hvor søppelsjaktene (48.28%) koster gården 54.168,- per år.

**Forslag til vedtak:** Styret får i oppdrag å stenge lukene til søppelsjaktene og avvikle søppelrommene.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår å stenge søppelsjaktene.

---



## 4 C) - Endring av husordensregler

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:** Det er lydt i gården og det er stor forskjell mellom hva de enkelte beboerne oppfatter som støy. Det kan også være problematisk på kveld og natt å lokalisere hvem som bråker, og listen er høy for å kravle ut av sengen for å klage direkte til naboen.

Innledningen til punkt 5 viser også til at natten regnes fra 23.00 til 07.00 (klokken 09.00 i helgene), og dette mener styret bør gjenspeiles i siste underpunkt om nabovarsling.

Punkt 5 i husordensreglene sier følgende:

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

- Høy musikk/musikkøving og høy støy (boring/hamring/banking/sliping) skal ikke finne sted mellom kl. 17-18 eller etter kl. 21.00.
- Ved større oppussing av leilighet over lengre tid skal støyende arbeid ikke forekomme etter kl. 17.00 og ikke på søndager.
- Nabovarsel må settes opp minst to -2- dager i forkant av fester. Lyden skal dempes senest kl. 02.00.

Styret ønsker å endre teksten i det siste punktet om nabovarsel til følgende:

*«... Nabovarsel må settes opp minst to -2- dager i forkant i sin egen oppgang og i tilstøtende oppgang (kontakt styret for å få lagt ut informasjon på vibbo.no). Lyden skal dempes senest kl. 23:00. Husk å sette kontaktdetaljer på nabovarselet. ...»*

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen ber OBOS oppdatere teksten i husordensreglenes punkt 5 om nabovarsel til:

*«... Nabovarsel må settes opp minst to -2- dager i forkant i sin egen oppgang og i tilstøtende oppgang (kontakt styret for å få lagt ut informasjon på vibbo.no). Lyden skal dempes senest kl. 23:00. Husk å sette kontaktdetaljer på nabovarselet. ...»*

**Styrets innstilling:** Styret foreslår å endre ordlyden på punkt 5 i husordensreglene.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder foreslås:**

Tone Alexandra S. Larsen      Maria Dehlis vei 35

**B. Som styremedlemmer foreslås:**

Darjan K. Kovacic      Ullevålsveien 107 C

Benedicte Sviland      Ullevålsveien 107 C

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Gunnar M. Henriksen      Risbakken 19

**D. Som valgkomité foreslås:**

Elisabeth Sjøli      Ullevålsveien 107 C

Henrik Izzet Thommesen      Ullevålsveien 107 C

I valgkomiteen for Ullevålsveien 107 AS

Elisabeth Sjøli  
Henrik Izzet Thommesen



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565721. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Overgang fra tidligere nettløsning til vibbo.no	
2021	Renovering av tak, takvindu og piper	
2021	Fjerning av nedgravd oljetank i bakgården	
2020	Graving og tilkobling	Ekstra brønner til bergvarmesystemet.
2020	Fjerning av oljetank i fyrrom.	
2018	Rensing av ventilasjonsanlegg.	Mekanisk rensing av sot og støv i luftkanaler utført med stakefjer. Samtlige ventilasjonskanaler opp fra leiligheter ble renset med roterende kanalbørste.
2016	Oppussing av oppganger.	Inkl. Sparkling og maling. Utbedring av strie på vegger, maling av vegger, maling av gelender, utskiftning av alle ventildeksler.
2015	Utskiftning av hovedtavle i sikringsskap	
2014	Overgang til bergvarme.	Utskiftning av oljefyr til bergvarme, inkl. utskiftning av varmvannsberedere i fyrrommet.
2011	Nye låser til dører.	Det inkluderte hovedinnganger, kjellerdører, port og dør til bakgård.
2010	Utskiftning av rørledning for varmt vann	
2010	Ny rørledning varmtvann.	
2010	Utskiftning av vinduer og dører.	Dører og vinduer i forretningslokalene ble skiftet.



2007	Oppussing fasade og balkonger bakgård.	Inkludert maling av vinduskarmer og balkongdører.
2007	Oppgradert til digitalt kabel-TV	Inklusive bredbånd fra GET.
2005	Fasaderehabilitering	Oppussing fasade mot Ullevålsveien og Pilestredet. Også malt vinduskarmer.
2004	Utskiftning av porttelefonsystemet	
2004	Nye kjellerdører og dør til bakgård.	
2003	Diverse utbedringer	Utskiftning av dører. Omtekking av tak, utbedring av terrasser mot Pilestredet, skifte av takrenner, nedløp, sette opp rekkverk.
2001	Våtromsrehabilitering alle bad.	Også skiftet ut soilstammer.
2001	Rehabilitering fyrhus	
2000	Oppgradering av fyrrom, inkl. fyrkjele	



VEDLEGG 1

# TILBUD FRA TELIA

TIL Ullevålsveien 107

v/ Styret

09.02.2023





## TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Bredbånd 50**
- **Service og vedlikehold**

Beboere som behøver enda raskere bredbånd kan oppgradere individuelt, til rabatterte priser. TV kjøpes individuelt.

---

PRIS PR. HUSSTAND:

149,- / MND

---

### PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

**TV & Strømming** oppgraderingspriser:

TV & Strømming – 5 poeng: 259,- / MND

TV & Strømming – 50 poeng: 479,- / MND

**Bredbånd** oppkjøpspriser:

100 Mbps 359,-	250 Mbps 459,-	500 Mbps 569,-	750 Mbps 629,-	1.250 Mbps 679,-
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	------------------------

Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

Se [Telia.no](https://www.telia.no) for mer informasjon om produkter og tjenester.



**FORUTSETNINGER FOR AVTALE:**

- Avtaletiden er 3 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets sprednett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.
- For å sikre at Ullevålsveien 107 beboere får oppdatert informasjon om ny avtale og til enhver tid får relevant informasjon tilknyttet beboers abonnement og tjenester i avtaletiden med Telia vil det være mulig at vi vil innhente oppdatert beboerliste i dialog med styret.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.  
Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Emil Andersen  
Key account manager  
Telia Norge AS

Kanaloversikt: [telia.no/5poeng](https://telia.no/5poeng)  
[telia.no/50poeng](https://telia.no/50poeng)



VEDLEGG 2

# TILBUD FRA TELIA

TIL S.5291 ULLEVALSVEIEN 107 AS

v/ Styret

09.02.2023





## TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Bredbånd 50**
- **Kollektiv TV & Strømming – 5 poeng**
- **Service og vedlikehold**

Inkludert i fellesavtalen er 50 Mbps bredbånd sammen med TV & Strømming med 5 poeng. Beboere har 5 poeng for å velge inn og ut enkeltkanaler, i tillegg til 12 faste kanaler. Beboere kan oppgradere tjenester individuelt.

---

PRIS PR. HUSSTAND:

359,- / MND

---

## PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

**TV & Strømming** oppgraderingspriser:

TV & Strømming – 50 poeng: 199,- / MND

**Bredbånd** oppkjøpspriser:

100	250	500	750	1,250
Mbps	Mbps	Mbps	Mbps	Mbps
359,-	459,-	569,-	629,-	679,-

Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

Se [Telia.no](https://www.telia.no) for mer informasjon om produkter og tjenester.



**FORUTSETNINGER FOR AVTALE:**

- Avtaletiden er 3 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets sprednett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.
- For å sikre at S.5291 ULLEVÅLSVEIEN 107 AS sine beboere får oppdatert informasjon om ny avtale og til enhver tid får relevant informasjon tilknyttet beboers abonnement og tjenester i avtaletiden med Telia vil det være mulig at vi vil innhente oppdatert beboerliste i dialog med styret.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.  
Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Emil Andersen  
Key account manager  
Telia Norge AS

**VEDLEGG:**

Produktark <tv/bb/flex/felles/wifi>

Kanaloversikt: [telia.no/5poeng](https://telia.no/5poeng)



## VEDTEKTER FOR AS ULLEVÅLSVEIEN 107

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

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

### 2. Aksjekapital og aksjeeierer

#### 2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

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

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

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

#### 2-2 Sameie i aksjer

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

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



## **2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier**

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

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

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

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

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

## **3. Borett og bruksoverlating**

### **3-1 Boretten**

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

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

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

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

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

### **3-2 Bruksoverlating**

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



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

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

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

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

## 4. Vedlikehold

### 4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### **4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

### **5. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **5-1 Mislighold**

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



## 5-2 Pålegg om salg

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

## 5-3 Fravikelse

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

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

### 6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret

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

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

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

### 7-2 Styrets oppgaver

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

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

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



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

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

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

### **7-3 Styrets vedtak**

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

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **8. Generalforsamlingen**

### **8-1 Myndighet**

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

### **8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **8-3 Innkalling til generalforsamling**

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

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

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



## **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

## **8-5 Møteledelse og protokoll**

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

## **8-6 Stemmerett og fullmakt**

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

## **8-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **9. Inhabilitet og mindretallsvern**

### **9-1 Inhabilitet**

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

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

### **9-2 Mindretallsvern**

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



## **10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning**

### **10-1 Vedtektsendringer**

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

### **10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven**

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

### **10-3 Oppløsning**

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



## HUSORDENSREGLER FOR ULLEVÅLSVEIEN 107

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

*Vis hensyn til hverandre.*

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



5291 Ullevålsveien 107 AS

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

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

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