



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 325 650
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56
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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 887 194 | 1 866 140 |
| Sum inntekter | | 1 887 194 | 1 866 140 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 91 280 | 91 280 |
| Annen driftskostnad | | 1 262 326 | 1 059 925 |
| Sum kostnader | | 1 353 606 | 1 151 205 |
| Driftsresultat | | 533 588 | 714 935 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 21 343 | 21 795 |
| Sum finansinntekter | | 21 343 | 21 795 |
| Annen finanskostnad | | 179 465 | 219 840 |
| Sum finanskostnader | | 179 465 | 219 840 |
| Netto finans | | -158 122 | -198 045 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 375 466 | 516 890 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 375 466 | 516 890 |
| Årsresultat | | 375 466 | 516 890 |
| Totalresultat | | 375 466 | 516 890 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 375 466 | 516 890 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 375 466 | 516 890 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 1 752 031 | 1 752 031 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 752 031 | 1 752 031 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 1 752 031 | 1 752 031 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 245 558 | 230 221 |
| Sum fordringer | | 245 558 | 230 221 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 387 176 | 1 240 137 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 387 176 | 1 240 137 |
| Sum omløpsmidler | | 1 632 735 | 1 470 359 |
| SUM EIENDELER | | 3 384 766 | 3 222 390 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 3 800 | 3 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 800 | 3 800 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 6 397 776 | 6 773 242 |
| Sum opptjent egenkapital | | -6 397 776 | -6 773 242 |
| Sum egenkapital | | -6 393 976 | -6 769 442 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 8 836 829 | 9 128 684 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 629 921 | 629 921 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 9 466 750 | 9 758 605 |
| Sum langsiktig gjeld | | 9 466 750 | 9 758 605 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 616 | 583 |
| Leverandørgjeld | | 290 607 | 206 495 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 20 769 | 26 149 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 311 992 | 233 227 |
| Sum gjeld | | 9 778 742 | 9 991 832 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 384 766 | 3 222 390 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287341

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 325 650
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56
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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

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, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 959 325 650
BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 887 194 | 1 866 140 |
| Sum inntekter | | 1 887 194 | 1 866 140 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 91 280 | 91 280 |
| Annen driftskostnad | | 1 262 326 | 1 059 925 |
| Sum kostnader | | 1 353 606 | 1 151 205 |
| Driftsresultat | | 533 588 | 714 935 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 21 343 | 21 795 |
| Sum finansinntekter | | 21 343 | 21 795 |
| Annen finanskostnad | | 179 465 | 219 840 |
| Sum finanskostnader | | 179 465 | 219 840 |
| Netto finans | | -158 122 | -198 045 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 375 466 | 516 890 |
| Årsresultat | | 375 466 | 516 890 |
| Totalresultat | | 375 466 | 516 890 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 375 466 | 516 890 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 375 466 | 516 890 |



Organisasjonsnr: 959 325 650
BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 1 752 031 | 1 752 031 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 752 031 | 1 752 031 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 1 752 031 | 1 752 031 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 245 558 | 230 221 |
| Sum fordringer | | 245 558 | 230 221 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 387 176 | 1 240 137 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 387 176 | 1 240 137 |
| Sum omløpsmidler | | 1 632 735 | 1 470 359 |
| SUM EIENDELER | | 3 384 766 | 3 222 390 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 3 800 | 3 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 800 | 3 800 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 6 397 776 | 6 773 242 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum opptjent egenkapital | -6 397 776 | -6 773 242 |
| Sum egenkapital | -6 393 976 | -6 769 442 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 8 836 829 | 9 128 684 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 629 921 | 629 921 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 9 466 750 | 9 758 605 |
| Sum langsiktig gjeld | 9 466 750 | 9 758 605 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 616 | 583 |
| Leverandørgjeld | 290 607 | 206 495 |
| Annen kortsiktig gjeld | 20 769 | 26 149 |
| Sum kortsiktig gjeld | 311 992 | 233 227 |
| Sum gjeld | 9 778 742 | 9 991 832 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 3 384 766 | 3 222 390 |



Organisasjonsnr: 959 325 650
BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56

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

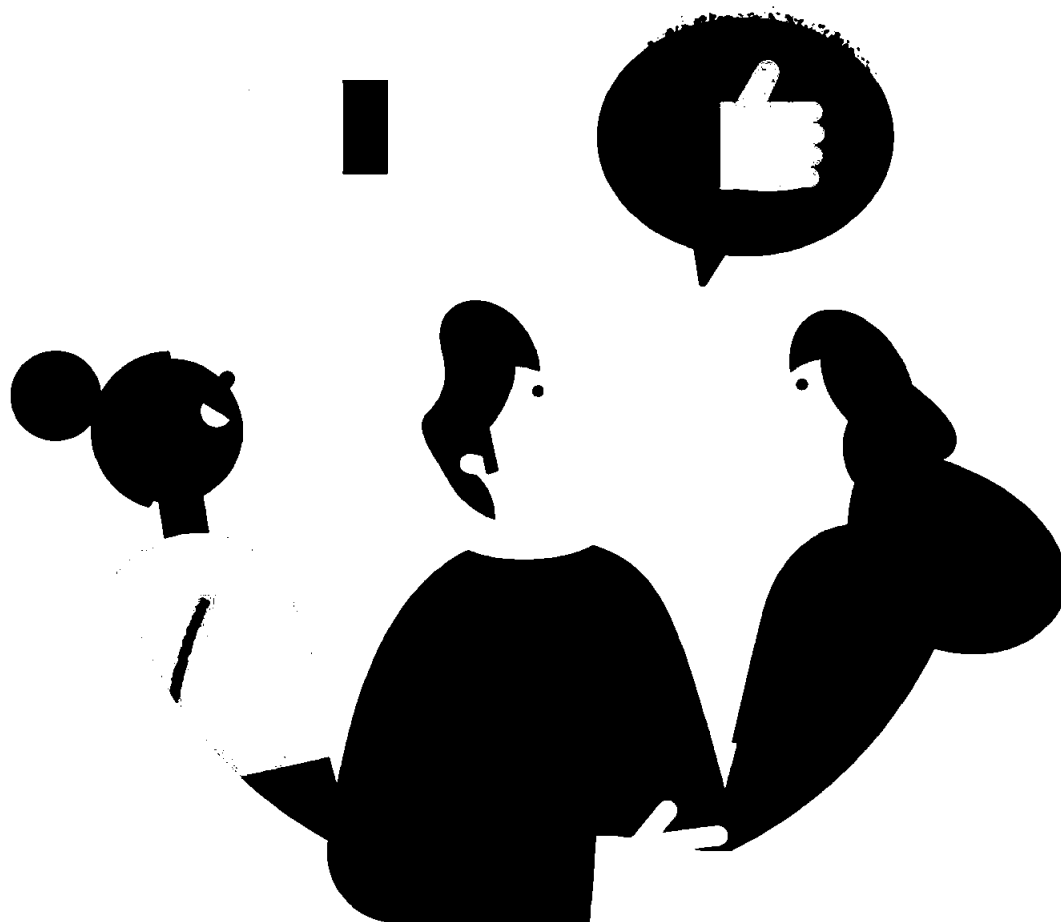
| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5123 Ullevålsveien 56 B/L





Til andelseierne i Ullevålsveien 56 B/L

Velkommen til generalforsamling på Bolteløkka Skole rom 21, 23.03.2022 1800

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ullevålsveien 56 B/L det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Ullevålsveien 56 B/L
avholdes 23.03.2022

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 andelseier 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

3. **GODTGJØRELSER**
 - A) Styret

4. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A. Tilrettelegging for elbil-lading
 - B. Solcellepanel
 - C. Utskiftning av eldre vinduerInnkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 25.02.2022
Styret i Ullevålsveien 56 B/L

Helene Juhl Frost Truls Henriksen Hans Yngvar Theodorsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------|--------------------|
| Leder | Helene Juhl Frost | Ullevålsveien 56 D |
| Styremedlem | Truls Henriksen | Ullevålsveien 56 C |
| Styremedlem | Hans Yngvar Theodorsen | Ullevålsveien 56 C |
| Varamedlem | Karl Fredrik Andersson | Ullevålsveien 56 B |
| Varamedlem | Camilla Høyem | Ullevålsveien 56 D |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Ullevålsveien 56 B/L

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Ullevålsveien 56 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 959325650, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Ullevålsveien 56 A-E

Gårds- og bruksnummer:

217 400

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Ullevålsveien 56 B/L 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.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i foregående år hatt fokus på vedlikehold og opprydning i digitale arkiver. Styret har ønsket lettere oppslag og sporbarhet av hva som har vært gjort tidligere og av hvem slik at det lettere kan følges opp fremover og av fremtidig styrer.

Av utførte oppgaver så har det vært årlig rørispeksjon hvor utbedringer som var av behov ble utført. Det har vært beskjæring av busker og trær og årlig vedlikehold av bergvarmen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021



Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 887 194**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **1 353 606**.

Resultat

Årets resultat på kr **375 466** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

Posten drift og vedlikehold er beregnet til kr 433 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 18 640. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ullevålsveien 56 B/L.

Lån



Ullevålsveien 56 B/L har 1 lån i Obos og 2 lån i Eika.
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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

Revisjonsberetning settes inn på to egne sider.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ullevålsveien 56

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Ullevålsveien 56.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q48HC-H7EAJ-YM37N-SPGJJ-5JXQ8-ZL1D6



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-24 11:57:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Q48HC-H7EAJ-YM37N-SPGJJ-5JXQ8-ZLTD6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>





BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56 ORG.NR. 959 325 650, KUNDENR. 5123

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 1 237 132 | 990 991 | 1 237 132 | 1 320 743 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 375 466 | 516 890 | 101 640 | 92 520 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -291 855 | -270 749 | -292 000 | -291 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 83 611 | 246 141 | -190 360 | -198 480 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 320 743 | 1 237 132 | 1 046 772 | 1 122 263 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 1 632 735 | 1 470 359 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -311 992 | -233 227 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 320 743 | 1 237 132 | | |

BORETTSLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56 ORG.NR. 959 325 650, KUNDENR. 5123

RESULTATREGNSKAP



| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 871 336 | 1 866 123 | 1 833 000 | 1 870 000 |
| Andre inntekter | 3 | 15 858 | 17 | 0 | 15 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 887 194 | 1 866 140 | 1 833 000 | 1 885 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -11 280 | -11 280 | -8 460 | -11 280 |
| Styrehonorar | 5 | -80 000 | -80 000 | -80 000 | -80 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 465 | -6 381 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -89 595 | -87 115 | -90 000 | -93 200 |
| Konsulenthonorar | 7 | -7 747 | -3 732 | -15 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -254 863 | -208 359 | -418 000 | -433 000 |
| Forsikringer | | -176 360 | -159 820 | -165 000 | -195 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -223 657 | -220 073 | -220 000 | -229 000 |
| Energi/fyring | 10 | -216 808 | -96 822 | -198 000 | -200 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -155 870 | -153 262 | -152 000 | -155 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -128 962 | -124 362 | -197 400 | -184 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 353 606 | -1 151 205 | -1 551 860 | -1 603 480 |
| DRIFTSRESULTAT | | 533 588 | 714 935 | 281 140 | 281 520 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 21 343 | 21 795 | 500 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -179 465 | -219 840 | -180 000 | -189 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -158 122 | -198 045 | -179 500 | -189 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 375 466 | 516 890 | 101 640 | 92 520 |

Overføringer:

Reduksjon udekket tap 375 466 516 890

BORETTLAGET ULLEVÅLSVEIEN 56
ORG.NR. 959 325 650, KUNDENR. 5123

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|--------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 1 497 031 | 1 497 031 |
| Tomt | | 255 000 | 255 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 752 031 | 1 752 031 |

**OMLØPSMIDLER**

| | | | |
|------------------------------|--|------------------|------------------|
| Restanser på felleskostnader | | 12 006 | 9 057 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 233 552 | 221 164 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 978 960 | 832 804 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 408 216 | 407 333 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 632 735 | 1 470 359 |

SUM EIENDELER**3 384 766** **3 222 390****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

| | | | |
|-------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital 38 * 100 | | 3 800 | 3 800 |
| Udekket tap | 15 | -6 397 776 | -6 773 242 |
| SUM EGENKAPITAL | | -6 393 976 | -6 769 442 |

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

| | | | |
|-----------------------------|----|------------------|------------------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 8 836 829 | 9 128 684 |
| Borettsinnskudd | 17 | 629 921 | 629 921 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 9 466 750 | 9 758 605 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|----------------------------------|--|----------------|----------------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 20 769 | 26 149 |
| Leverandørgjeld | | 290 607 | 206 495 |
| Påløpte renter | | 616 | 583 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 311 992 | 233 227 |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**3 384 766** **3 222 390**

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 18 | 11 782 921 | 11 782 921 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 25.02.2022

Styret i Borettslaget Ullevålsveien 56

Helene Juhl Frost

Truls Henriksen

Hans Yngvar Theodorsen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.



INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 864 408 |
| Lån rørrehabilitering/ Varmt vann | 224 988 |
| Lån Leiligheter | 196 956 |
| Oppvarming/varmtvann | 180 024 |
| Kabel-tv | 146 832 |
| Lån Bergevarme | 101 952 |
| Parkering | 81 600 |
| Trappevask | 65 664 |
| Strøm elbil | 14 410 |
| Nedbetaling | 5 000 |
| Eiendomsskatt | 4 012 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 885 846 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Parkering | -11 200 |
| Strøm elbil | -3 310 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 871 336 |

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

| | |
|------------------------|----|
| Regnskapskorrigeringer | 49 |
|------------------------|----|



| | |
|----------------------------|---------------|
| Etstatning 2019 Gjensidige | 15 809 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 15 858 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -11 280 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -11 280 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 465.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -7 747 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -7 747 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -30 072 |
| Drift/vedlikehold VVS | -120 587 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -41 114 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -10 260 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -36 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -52 794 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -254 863 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -4 014 |
| Vann- og avløpsavgift | -114 747 |
| Renovasjonsavgift | -104 896 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -223 657 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**



| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -37 536 |
| Strøm oljefyr el.bereder | -179 272 |
| SUM ENERGI / FYRING | -216 808 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -4 695 |
| Driftsmateriell | -1 436 |
| Vaktmestertjenester | -37 050 |
| Renhold ved firmaer | -49 214 |
| Snørydding | -29 446 |
| Andre fremmede tjenester | -161 |
| Trykksaker | -865 |
| Andre kontorkostnader | -746 |
| Telefon, annet | -1 318 |
| Porto | -1 007 |
| Bank- og kortgebyr | -3 025 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -128 962 |

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 883 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 212 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 20 248 |
| SUM FINANSINTEKTER | 21 343 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt | -73 187 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -35 827 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -70 451 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -179 465 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1980 | 1 497 031 |
| SUM BYGNINGER | 1 497 031 |

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.217/bnr.400

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

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**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2013 | -4 475 062 | |
| Nedbetalt tidligere | 740 855 | |
| Nedbetalt i år | 129 465 | |
| | | -3 604 742 |

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2016 | -2 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 191 314 | |
| Nedbetalt i år | 54 899 | |
| | | -1 753 787 |

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2016 | -3 936 268 | |
| Nedbetalt tidligere | 350 477 | |
| Nedbetalt i år | 107 491 | |
| | | -3 478 300 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 836 829****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

| | |
|-------------|----------|
| Opprinnelig | -504 880 |
| Øket 1994 | -103 101 |
| Øket 2008 | -21 940 |

SUM BORETTINNSKUDD **-629 921****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 629 921 |
| Pantelån | 8 836 829 |
| TOTALT | 9 466 750 |



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

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 1 497 031 |
| Tomt | 255 000 |
| TOTALT | 1 752 031 |

INNKOMNE FORSLAG

Tilrettelegging for elbillading:

(Innsendt av Styret)

Stadig flere kjøper elbil eller vurderer å gå til anskaffelse av elbil som sitt neste transportmiddel. Per dags dato er etterspørselen større enn tilbudet hva gjelder ladeplasser i vårt borettslag. Med en stadig økende andel av elbileiere og med hjemmel i laderetten anses det som fornuftig å opprette en ladegruppe for å finne de beste ladeløsningene tilpasset vårt borettslag. Nødvendige investeringer må til for å tilrettelegge for fornuftig ladeanlegg. Ladegruppen vil få mandat til gjennomføring og vil ha en investeringsramme på 600 000 (estimat på en komplett infrastruktur eks. tilskuddsordning).

Det kan være krevende å få plass lading for elbil i sameiet, men det er fullt mulig å få på plass gode løsninger. Lademulighet kan også øke verdien på boligen din. Det finnes i dag teknologiske løsninger gjennom smarte ladeanlegg som fordeler kostnader rettmessig og kan balansere strømmettet.

Kostnadsfordeling; Investering følger alminnelig fordelingsbrøk

Solcellepanel

(Innsendt av Sook Berge Buer)

I lys av dagens høye strømpriser og utsikter om fortsatt høy strømpris i årene (*ev tiden*) fremover, ønsker (*ev. vurderer*) Hadde det vært ønskelig å undersøke mulighetene for å anlegge en bærekraftig og fornybar ekstra strømkilde for fellesarealer og beboere, i tillegg til bergvarmen. Dette for å potensielt kunne senke strømkostnadene våre, samt at man vil kunne ha mulighet til å innhente inntekter fra egenprodusert strøm når prisen er høy. Dette kunne tenkes å redusere andelshaveres felleskostnader på sikt. Det må imidlertid selvsagt fortas en nøye økonomisk beregning, avveining og vurdering, i åpen prosess med andelseiere og i samarbeid med aktuelle etater som Byantikvaren m. fler.

Det er satt opp et innledende møte hos Byantikvaren den 2. mars, for råd og veiledning om de eventuelle mulighetene. Byantikvaren ser ut til å være meget positiv til dette; og det er en rekke relevante økonomiske støtteordninger å søke.

Dette ville kort sagt gå ut på å anlegge solcellepaneler på taket på gården, på sør-øst og/eller vestlige flater (se vedlegg Solkartet): 40 stk panel som produserer 50W, totalt 18kWp installert effekt. Dette gir i sin tur 14 400kWh. Sammenlignet med hver leilighets forbruk per år, ca 17000kWh per år.

- Solcelle inverterne står da i kjeller i C eller teknisk rom i D.
- Strømpris på 1,50 kr gir dette da 21000 kr per år, i 30 år.
- Når strømprisen er høy, kan vi på en lettfattelig måte, skifte fra eget forbruk til å selge egenprodusert strøm til høy markedspris

Et slikt eventuelt foregangsprosjekt vil generere positiv omtale av Borettslagets bygg og bærekraftige og innovative løsninger, og dermed øke verdien på de ulike leilighetene.



Utskiftning av vinduer

(Innsendt av Nina Kristoffersen)

Ønsker å fremme forslag om utskiftning av vinduer. Vinduene er værslitte og dårlig isolert og burde fornyes til dagens standard.

VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Fredrik Andersson

Camilla Høyem





Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid i 2021:

- Gjennomgang av budsjett for 2021
- Organisert dugnad høst 2021
- Inspeksjon varmpumpe sommer 2021
- Årlig rør - og avløps inspeksjon november 2021. Etterfulgt av nødvendig utbedring og vedlikeholdsplan for bygget.
- Beskjæring av trær og busker i hagen
- Utskiftning av parkerings speil
- Opprydning i parkeringsplasser med betaling og fakturering
- Gjennomgang av eldre vedlikehold gjort i gården. Styret har ønsket lettere oppslag og sporbarhet av hva som har vært gjort tidligere og av hvem slik at det lettere kan følges opp fremover og av fremtidig styre.
- Befaring for å se på muligheten for å tilby el-billading på alle p-plasser.

Plan vår 2022:

- Organisere dugnad
- Arbotronist for beskjæring av treet på forsiden
- Bytte av utemøblement
- Fjerning av private eiendeler i fellesområder
- Kontroll av tak/takstein sjekk og utbedre synlig utsatte områder for rasfare.



Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse [adresse] og er åpent hverdager mellom kl. [klokkeslett] og kl. [klokkeslett]. Vaktmester kan også kontaktes på telefon [nummer], e-post [e-post-adresse]. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes/bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke bestilles hos styret. (Bestilling må inneholde etternavn og andelsnummer)

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86755537. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet



Internkontroll innebærer at borettslaget 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 borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ullevålsveien 56 B/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|--|--|
| 2017 | Malt/rehabiliterert vinduer og dører | |
| 2016 | Bergvarme installert | |
| 2013 | Rør-rehabilitering/varmt vannsberedere | Ovennevnte arbeider er startet i mai 2013. |
| 2011 | Nytt tak | |
| 2009 - 2010 | Brannvarslingssystem | Nytt brannvarslingssystem koblet opp mot brannvesenet. |
| 2009 | Nye brannsikre inngangsdører | |
| 2006 | Maling av mur mot Ullevålsveien | |
| 2006 | Nye postkasser | |
| 2006 | Nye calling anlegg | |
| 2006 | Nye rør kjelleroppgang C | |
| 2005 | Nye Søppelhus | |
| 2005 | Uteplass | |
| 2004 | Nytt gjerde mot Ullevålsveien | |
| 2004 | Røykvarslere og brannslanger | Nye røykvarslere og brannslanger i alle leilighetene |
| 2004 | Spyling av Soilrør i alle leiligheter | |
| 2004 | Rehabilitering av fasade | |



| | |
|------|----------------------------------|
| 2001 | Nytt lys i loft- og kjellerboder |
| 1999 | Nytt kabelanlegg |
| 1997 | Asbestsanering på loft/kjeller |
| 1996 | Utskifting av oljetank |
| 1996 | Nye branndører - kjeller |



5123 Ullevålsveien 56 B/L

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
.....

(Eierens underskrift)

(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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