

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Afrim Deari
Smalvollveien 44, 0667 OSLO
E-post: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: ullevålsveien 82 a (1-26-0062) . Vår ref.: 5402-1-02

Dato: 12.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: ULLEVÅLSVEIEN 82 AS
Organisasjonsnr: 933772845
Aksjonær: Butenschøn, Nikolai Guss
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 02
Aksjeboenhetsnummer: 00002
Adresse: Ullevålsveien 82 A, 0454 OSLO
Aksjenummer: 25-48
Gnr. 220
Bnr. 88

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 54056303.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering. Kjøpers e-post adresse og telefonnummer må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Styregodkjennelse 20 dager ihht til vedtekter. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøre oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207361992

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,25%
Restsaldo: 1 184 578,00
Innfrielsesdato: 30.03.2034
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207363790
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,25%
Restsaldo: 2 896 599,00
Innfrielsesdato: 30.04.2043
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207371793
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,25%
Restsaldo: 636 248,00
Innfrielsesdato: 30.03.2043
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 11 542,52,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820737179; IN lån 2 - Akonto renter	238,23	
Lån nr: 9820737179; IN lån 2 - Akonto avdrag	124,35	
Lån nr: 9820736379; IN lån 1 - Akonto renter	841,95	
Lån nr: 9820736379; IN lån 1 - Akonto avdrag	439,49	
Eiendomsskatt		1 718,50 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		1 718,50 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		1 718,50 fra 01.06.2026
Felleskostnader	7 770,00	
Eiendomsskatt	1 718,50	
Kabel-tv	410,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 500,-
Fradragsberettigede kostnader: 17 658,-
Annen formue: 6 089,-
Gjeld: 260 602,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207361992
Restsaldo: 49 354,88
Kapitalkostnader: 662,09
IN-avtale: Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207363790
Restsaldo:	160 755,90
Kapitalkostnader:	1 255,66
IN-avtale:	Ja

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207371793
Restsaldo:	45 484,84
Kapitalkostnader:	358,04
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 255 595,62,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.

Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Paula Kjerstadius, e-post: ullevaalsvn82@styrommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Husordensregler for Ullevålsveien 82 AS

Vedtatt på generalforsamling 21.05. 2008

Endret på ordinær generalforsamling 25.05. 2011

Endret på ordinær generalforsamling 15.05.2013

1. Fellesarealer, kjeller og loft.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander utenfor egne boder. Det er heller ikke tillatt å hensette søppel i fellesarealet. Dette både av hensyn til daglig bruk av fellesarealene, men også fordi det må være god passasje i disse områdene ved brann. Fellesarealet på loftet kan benyttes til tørking av tøy.

2. Låsing av dører til fellesarealer.

For å begrense tyveri er det viktig til en hver tid å holde alle dører til fellesarealer låst.

3. Søppel.

Husholdningsavfall og papir/ papp skal kastes i dertil egnede containere i skuret i gårdsrommet. Søppel skal ikke hensesettes på gulvet i skuret.

Gårdens forretninger er pålagt daglig å fjerne alt avfall på fortau og gateløp som skyldes forretningsdriften.

4. Oppganger og baktrapper.

Det skal ikke stå sykler inne i oppgangene. De skal settes i sykkelstativet i gårdsrommet eller i sykkelrom i kjelleren.

5. Lys i fellesarealer

Alle lamper skal slukkes når man forlater fellesarealene på kjeller og loft.

6. Sentraloppvarmingen.

Fyringssesongen er medio september til og med april, ellers ved behov. Det er viktig at vanntrykket er konstant året rundt ellers ødelegges ledningsnettet. Beboerne er selv ansvarlig for å lufte radiatorene. Skifting av gamle lufteskruer og montering av termostater på radiatorene anbefales. Utbedringer bør skje utenfor fyringssesongen.

7. Ledninger og armaturer

Armaturler må holdes i forsvarlig stand.

8. Brannslukningsapparater og røykvarslere.

Aksjeeier er ansvarlig for at det finnes røykvarslere og brannslukningsapparat inne i leilighetene og næringslokale og at disse er i funksjonell stand.

9. Parkering av biler.

Biler skal ikke parkere i gårdsrommet unntatt ved inn- og utlasting.

10. Dyrehold i gården.

Normalt husdyrhold er tillatt.

11. Vaskeri og trimrom

Det er brukerne av vaskeriet og trimrommet som sammen må holde orden i disse arealene. Feil ved maskiner og trimapparater meldes til styret.

12. Grilling

Det skal ikke grilles med grillkull på balkonger og terrasser foran leilighetene i gården.

13. Støy

Det skal være ro i gården mellom 23:00 og 07:00. Avvik fra dette kan skje ved spesielle anledninger, men naboene må i disse tilfellene varsles.

14. Lengre fravær fra boenheten

Ved lengre fravær fra boenheten (over 3 måneder) skal beboer gi styret en kontaktperson for tilgang til boenheten ved nødsfall og vedlikeholdsbehov (ref vedtektenes § 4-2-4)

Aksjeeier er ansvarlig for at leilighet/næringslokale holdes temperert slik at vannledninger ikke fryser.

15. Sokkeletasjen

Utskiftning av dører, vinduer og markiser i sokkeletasjen må først godkjennes av styret før noe kan settes i bestilling. Ingen av beboerne eller de som driver forretninger i gården, har anledning til å gjøre endringer på selve fasaden. Dette innebærer opphenging av skilt / reklame eller festing av andre gjenstander til fasaden i sokkeletasjen. Farge og utforming på markiser og skilt må følge gårdens egne retningslinjer. Gården har montert egne skiltkasser over hver forretning. Ved skifte av eier byttes bare selve skiltet i samråd med styret. Her skal det være enhetlig fargebruk og samme bokstavfont.

Alle forretningsdrivende som har behov for bruk av ekstra areal utenfor gården i buen må søke kommunen om tillatelse. Kopi av tillatelsen må sendes til styret. Det er ikke tillat å sette fra seg søppel foran gården. Dette må fjernes umiddelbart. Plassen utenfor gården må brukes i tråd plikten til universell utforming i tråd med diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Det innebærer lik tilgjengelighet for alle i hele fellesarealet. Utemøbler og skilt må ikke stenge for allmenn tilgjengelighet. I praksis vil det si at folk i rullestol, i gåstol, på krykker eller de som har barnevogner, ikke må hindres fra å bruke eller lett kunne passere gjennom området. Det vil ikke være nok å henvise til at man har leid arealet av kommunen. Fører bruken av leid areal til økt ulempe for beboere og besøkende, vil styret bestrid retten til anvendelsen i dialog med kommunen.

16. Oppussing, ombygning og vedlikeholdsarbeider.

Alle aksjeeiere (beboere og næringsdrivende) oppfordres til å vise hensyn ved oppussing, ombygning etc, følgende instruks er gjeldende:

Instruks for oppussingsarbeider

Generelt

Dersom arbeidets art medfører at bestemmelser i Plan- og bygningsloven kommer til anvendelse, så som våtroms- rehabilitering, fasadeendring el. skal skriftlig søknad sendes styret sammen med nødvendig offentlig godkjenning innen noe arbeid iverksettes.

Ved andre større oppussingsarbeider (ombygning og eller vedlikehold) skal styret orienteres om omfanget av arbeidet, før dette arbeidet iverksettes. "Støyende" arbeider bør utføres på hverdager mellom kl. 07:00 og 17:00

Bærende innervegger

Inngrep i bærende konstruksjoner er omfattet av søknadsplikt i hht Plan- og bygningsloven. Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige tillatelser, samt at prosjekterte løsninger underlegges den kontrollen som lovverket til en hver tid definerer som minimum.

Vann, varme og sanitær (VVS)

All avstengning av forbruksvann skal varsles og godkjennes av vaktmester. Avstengning skal legges til tidspunkt hvor det volder minst bry, og øvrige beboere skal varsles minst 24 timer før avstengning kan skje.

I forbindelse med skifte av radiator skal all stenging, nedtapping og demontering avklares og godkjennes av vaktmester, skifte av radiator skal utføres av autorisert/godkjent fagfolk.

Ukontrollerte nedtappinger av fyrkjelen har stort skadepotensial.

Den enkelte aksjeeier står ansvarlig for eventuelle skade som oppstår på fyrkjele og/eller tilhørende fordelingsnett i forbindelse med demontering og/eller endringer i radiatorsystemet.

Fasadeendring

Aksjeeier kan ikke, uten skriftlig samtykke fra styret, montere følgende: markiser, solskjermer, blomsterkasser, antenner eller andre innretninger utenfor vinduer eller på/utenfor balkong / vegg. Aksjeeier plikter, i så tilfelle, for egen regning å fjerne eller bytte slike innretninger etter pålegg fra styret.

Bytte av leilighetens ytterdør og vinduer skal på forhånd godkjennes av styret.

Avfallshåndtering

Det skal foreligge en plan for avfallshåndtering i byggeperioden før arbeidene igangsettes.

Planen skal skisseres i søknaden til styret. Det tillates kun midlertidig lagring i gårdens bakgård, dersom bakgården benyttes skal avfall oppbevares i egent utstyr, dvs tilhenger eller tilsvarende.

Rengjøring

Fellesareal er underlagt periodisk renhold. Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for at fellesarealer holdes rene og ryddige også i byggeperioden. Styret forbeholder seg retten til å fakturere aksjeeier selvkost for renholdstjenester dersom dette ikke følges opp.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for AS ULLEVÅLSVEIEN 82

Organisasjonsnummer: 933772845

Møtet ble avholdt 12. mars kl. 18:00, Baker Hansen Adamstuen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Representant fra OBOS, Minda Grodås Christiansen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. 16 aksjonærer tilstede, herav 3 ved fullmakt.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollfører og protokollvitner

Minda Grodås Christiansen foreslås som protokollfører og Tor Ivar Grina og Jan Wold foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak:

Tor Ivar Grina og Jan Wold er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Valg av ny revisor

Ullevålsveien 82 AS har i dag PricewaterhouseCoopers AS (PwC) som revisor. PwC har besluttet å avvike sine revisjonstjenester rettet mot boligselskaper i Norge, og vil derfor ikke lenger kunne påta seg revisjonsoppdrag for selskapets regnskap.

Som følge av dette er selskapet forpliktet til å velge ny revisor. Styret har, i samarbeid med forretningsfører OBOS, vurdert aktuelle alternativer blant etablerte revisjonsselskaper.

Styret legger på derfor frem følgende to alternativer til valg av revisor for Ullevålsveien 82 AS:

Tell AS

Tell AS er et norsk revisjons og rådgivningsselskap etablert i 2025, etter at PwC i Norge skilte ut deler av sin revisjons og rådgivningsvirksomhet rettet mot lokale og mellomstore kunder. Denne virksomheten ble videreført i Tell AS, som i dag opererer som et selvstendig selskap.

Basert på selskapets prisliste for 2025 er honoraret anslått til om lag kr 8600. Det må påregnes at honoraret for 2026 vil bli justert i tråd med ordinær prisregulering.

BDO AS

BDO AS er et av Norges største revisjons og rådgivningsselskaper, og et veletablert revisjonsselskap med lang erfaring og bred kompetanse innen revisjon av blant annet aksjeselskaper og boligselskaper. Selskapet har et langt og godt samarbeid med OBOS.

Basert på selskapets prisliste for 2025 er honoraret i etableringsåret anslått til om lag kr 10500, inkludert et etableringsgebyr på kr 2000. Det må påregnes at honoraret for 2026 vil bli justert i tråd med ordinær prisregulering.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Ullevålsveien 82 AS velger Tell AS som ny revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Ullevålsveien 82 AS velger BDO AS som ny revisor.

✗ Ikke vedtatt.

6. Oppdeling av lnr. 2 og opprettelse av ny bolig

Bakgrunn

Eier av andel 2, Nikolai Butenschøn, har anmodet om å dele eksisterende andel i to selvstendige boenheter:

- en hovedenhet på ca. 115 m²
- en hybelenhet på ca. 35 m²

Den nye boligen har egen inngang og er fysisk avgrenset fra hoveddelen.

Boligaksjeselskapets vedtekter regulerer ikke forbud mot oppdeling av eksisterende andel, og slik sak kan behandles av generalforsamlingen. Oppdelingen innebærer en økning i antall andeler og i antall stemmeberettigede enheter.

Vedtaket krever 2/3 flertall etter vedtektene § 10-1.

Saken behandles med forbehold om kommunal godkjenning (PBE).

Fordeling av aksjer

Andel 2 har i dag **24 aksjer á 250 kr.**

Det anbefales en forholdsmessig fordeling basert på areal:

Hoveddel: 18 aksjer

Ny bolig: 6 aksjer

Vedtektsendring

Dersom forslaget blir vedtatt medfører det også endring av vedtektene pkt. 1-1 fra "Boligaksjeselskapet består av 28 boliger og 6 næringslokaler." til "Boligaksjeselskapet består av 29 boliger og 6 næringslokaler."

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget, med forbehold om godkjenning fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

7. Finansiering av betongrehabilitering og asbestsanering

Styret har fått utarbeidet tilstandsrapport for betongkonstruksjoner i kjeller samt gjennomført asbestkartlegging. Tiltakene som fremgår av rapportene vurderes som nødvendig vedlikehold og er gitt høy prioritet sammenlignet med øvrige vedlikeholdsbehov i eiendommen.

I den forbindelse har styret innhentet tilbud på betongrehabilitering og asbestsanering. Det er mottatt ett tilbud på asbestsanering fra AR Miljøsikring AS på kr 475000 ekskl. mva. Videre har to entreprenører vært på befaring og levert tilbud som inkluderer både betongrehabilitering og asbestsanering. Mottatte tilbud er:

- Pussmester AS: kr 798670 ekskl. mva
- Norsk Betongrehabilitering AS: kr 524180 ekskl. mva

Styret har foretatt en samlet vurdering av tilbudene, herunder omfang, kvalitet, metode og gjennomførbarhet, og anbefaler at arbeidene utføres av Pussmester AS.

Basert på mottatte tilbud anslås kostnaden for tiltakene til om lag kr 1000000, med forbehold om eventuelle tilleggsarbeider. For å sikre tilstrekkelig finansiering og nødvendig likviditet har styret søkt om lån i OBOS-banken på inntil kr 1500000 med nedbetalingstid på 30 år. Lånebeløpet gir rom for uforutsette kostnader.

Generalforsamlingen skal ta stilling til både gjennomføring av tiltaket og valg av finansieringsform. Styret legger derfor frem følgende alternativer for finansiering:

- kapitalinnkalling, eller
- låneopptak i selskapet.

Det er i innkallingen presentert et kostnadseksempel som viser hva en kapitalinnkalling på kr 1,5 mill. vil utgjøre for den enkelte aksjeeier, fordelt etter brøken som ligger til grunn for felleskostnadene. Kostnadseksempelen for kapitalinnkalling er basert på et øvre anslag. Endelig kapitalinnkalling vil bli tilpasset faktisk kostnad for tiltaket, og kan dermed bli lavere enn det som fremgår av eksempelet.

Det er også lagt ved et kostnadseksempel som viser en kapitalinnkalling på kr 800 000. Dette forslaget vil være en kombinasjon av kapitalinnkalling og resterende kostnad lån.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen vedtar at betongrehabilitering i kjeller og tilhørende asbestsanering gjennomføres, og at arbeidene utføres av Pussmester AS i henhold til fremlagt tilbud, og finansieres ved kapitalinnkalling.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen vedtar at betongrehabilitering i kjeller og tilhørende asbestsanering gjennomføres, og at arbeidene utføres av Pussmester AS i henhold til fremlagt tilbud, og finansieres ved låneopptak.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Generalforsamlingen vedtar at betongrehabilitering i kjeller og tilhørende asbestsanering gjennomføres, og at arbeidene utføres av Pussmester AS i henhold til fremlagt tilbud, og finansieres ved en kombinasjon. Kr 800 000 i kapitalinnkalling, resterende lån.

 Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 4:

Benkeforslag fra Jan Wold leil. 1: Generalforsamlingen vedtar å avvente saken, og at styret engasjerer en konsulent som holder i og kvalitetsikrer gjennomføringen.

 Ikke vedtatt.

Protokoll til årsmøte 2025 for AS ULLEVÅLSVEIEN 82

Organisasjonsnummer: 933772845

Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Baker Hansen Adamstuen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Som protokollvitne ble Julie Dreyer valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

✓ Vedtatt.

7. Finansiering av utskifting av porttelefoner

Det ble på årsmøte i 2024 vedtatt å skifte ut alle porttelefoner. I midlertid har vi et etterslep på vedlikehold som må prioriteres. Blandt annet må vi utbedre en rekke avvik ved el-anlegget. Vi har derfor behov for å innhente mer penger til å gjennomføre utskiftingen av porttelefonene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

økning av fellesgjeld for å dekke installasjon av porttelefon

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

innhente kapital direkte fra beoere som en en-gangssum eventuelt delt opp i to avdrag

✓ Forslaget ble vedtatt

8. TV og internett

Telia leverer ikke lenger den tv-pakken vi har blitt forespeilet, med tv2 inkludert. Er det ønskelig fortsette med et TV-abbonement eller skal vi se på muligheten for en billigere internett-leverandør?

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet ber styret innhente tilbud på internett-tjeneste uten TV

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet ber styret innhente tilbud på internett-tjeneste med og uten TV.

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Valg av tillitsvalgte

Valg av nytt styre, varamedlemmer og ny valgkomite

Innstilling

Valgkomiteen legger fram sin innstilling

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Nikolai Guss Butenschøn

Peder Lykke

Følgende stilte til valg:

Nikolai Guss Butenschøn

Peder Lykke

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Dorita Preza

Sara Hegna Hammer

Følgende stilte til valg:

Dorita Preza

Sara Hegna Hammer

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Christina Kullmann Five

Erlend Seilskjær

Følgende stilte til valg:

Christina Kullmann Five

Erlend Seilskjær

Vedtekter

for Ullevålsveien 82 boligaksjeselskap, org nr 933 772 845

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 22.05.2006
Endret på ordinær generalforsamling 24.05.2007, 25.05.2011.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 11.08.2016
Endret på ordinær generalforsamling 15.05.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ullevålsveien 82 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. Boligaksjeselskapet består av 28 boliger og 6 næringslokaler.

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 131 000,- fordelt på 524 aksjer á kr 250,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bestemt bolig.

Aksjer som gir bruksrett til næringslokale kan eies av juridisk person.

(3) I de tilfellene hvor eksisterende aksjeeier ønsker å kjøpe flere aksjer i tilknytning til bolig nummer 2 med det formål å utvide sin opprinnelige aksjeleilighet har styret fullmakt til å tillate et slikt erverv uten å pålegge salg av tidligere aksjer. Det forutsettes at sammenslåingen gjennomføres straks etter kjøp av aksjeleilighet nummer to. Det er kun tillatt å slå sammen 2 opprinnelige aksjeleiligheter. Kjøper gis 6 måneder frist på å fullføre prosessen.

(4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie aksjer for 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.

(5) Aksjeeierne skal ha utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer med boret

(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 3-2

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

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

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

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

3. Boret, bruksrett og bruksoverlating

3-1 Boretten, bruksretten

(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) Bruken av næringslokale og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(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 av boligen reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

(5) Aksjeeier med bruksrett til næringslokale kan ikke uten godkjenning av styret overlate bruken av næringslokale til andre.

Overlating av bruken av næringslokale 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, radiatorer, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Den enkelte aksjeeier skal holde næringslokale, og annet areal som hører næringslokale til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, radiatorer, varmekabler, ventilasjonsanlegg, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap 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, for næringslokale gjelder dette også reparasjon og utskifting av ytterdører samt viduer/termoruter tilhørende butikk/næringslokale.

For næringslokale hvor tillatelse til oppsetting av markiser, skilt og lignede er gitt, skal alle kostnader til oppsetting, vedlikehold samt fjerning, i sin helhet bekostes av aksjeeier.

(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, næringslokale 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, næringslokale 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.

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, næringslokale 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, næringslokale dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

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

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen, næringslokale 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 unødige ulemper for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følger 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 tvangsfullbyrdslovens 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 gjennomføres.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to 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.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styre sakene. 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 mai. Styret skal sende ut skriftlig varsel til alle aksjeeierne om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på ordinær generalforsamling.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal likeledes innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tiel 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
- Valg av valgkomite med 3 medlemmer
- 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) Stemmeliikhet 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 beslutes 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.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5402
AS ULLEVÅLSVEIEN 82

Velkommen til generalforsamling i AS ULLEVÅLSVEIEN 82

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for generalforsamlingen:

8. mai 2025 kl. 18:00, Baker Hansen Adamstuen.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Finansiering av utskifting av porttelefoner
8. TV og internett
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS ULLEVÅLSVEIEN 82

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS , Margrethe Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. s 5402 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 7

Finansiering av utskifting av porttelefoner

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Det ble på årsmøte i 2024 vedtatt å skifte ut alle porttelefoner. I midlertid har vi et etterslep på vedlikehold som må prioriteres. Blandt annet må vi utbedre en rekke avvik ved el-anlegget. Vi har derfor behov for å innhente mer penger til å gjennomføre utskiftingen av porttelefonene.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Finansiering av utskifting av porttelefoner
- Mot Finansiering av utskifting av porttelefoner

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. økning av fellesgjeld for å dekke installasjon av porttelefon
2. innhente kapital direkte fra beoere som en en-gangssum eventuelt delt opp i to avdrag

Sak 8

TV og internett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Telia leverer ikke lenger den tv-pakken vi har blitt forespeilet, med tv2 inkludert. Er det ønskelig fortsette med et TV-abbonement eller skal vi se på muligheten for en billigere internett-leverandør?

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret innhente tilbud på internett-tjeneste uten TV

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valg av nytt styre, varamedlemmer og ny valgkomite

Innstilling

Valgkomiteen legger fram sin innstilling

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024/2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret Leder: Paula Kjerstadius

Stryemedlem: Erlend Seilskjær

Styremedlem: Amila Topalovic

Styremedlem: Marianne Måseide

Varamedlem: Dorita Preza

Varamedlem: Anders Waltila (flyttet ut)

Valgkomite: Peder Lykke, Christina Kullmann Five, Ingrid Hannisdahl Ytreland.

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per e-post: ullevalsvn82@styrerommet.no

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.

Vedtekter og husordensregler ligger også der.

Generelle opplysninger om AS Ullevålsveien 82

Aksjeselskapet består av 34 enheter knyttet til aksjer.

AS Ullevålsveien 82 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nummer 933 772 845

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

AS Ullevålsveien 82 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Margrethe Christiane Køhler Eggan

Aksjeselskapets revisor er OBOS Eiendomsforvaltning AS

Oppsummering av styrets arbeid /årsberetning 2024/2025.

Det har vært avholdt 8 styremøter i løpet av perioden.

På budsjettmøtet 20 november ble det besluttet å øke felleskostnadene med ytterligere 10% fra 01.01.2025 for å kunne imøtekomme høyere utgifter fremover og for å unngå at vi bruker av oppspart kapital. Det ble også besluttet å redusere styrets honorar fra 150.000 til 50.000 i et forsøk på å holde kostnadene nede.

Det meste av selskapets gjeld er fortsatt knyttet til 2 IN-lån. IN betyr at hver enkelt beboer har mulighet til å innfri eller nedbetale raskere på sin andel av lånet. Kapitalkostnadene knyttet til disse blir automatisk justert og belastet den enkelte beboer, særskilt spesifisert på felleskostnadene hver måned. Det positive er at lånetypen gir fleksibilitet til den enkelte. For selskapets del vil det være gunstig og kostnadsbesparende om selskapet kan komme ut av IN-lånene. Kostnadene ved IN lån er som følger: Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, minimum kr 10 000 og maksimum kr 20 000 per lån. I tillegg påløper det et etableringsgebyr på kr 5 000 for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Sistnevnte er en engangssum.

I 2025 er gjeldsnivået redusert ved at beboere har gjort ekstraordinære nedbetalinger på IN-lånene i 2024 for ca. kr 130.000 mot ca. 460.000 i 2023

Vedlikehold, rehabilitering og løpende drift

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

I 2022 ble det inngått ny avtale med Telia som leverandør av TV og Internett fra 1. juni 2023. Avtalen innebærer at Telia oppgraderer nettet inn i vårt bygg og kan tilby vesentlig raskere nett med synkron hastighet. Dette er enda ikke på plass. Vi har hatt ytterligere noen befaringer primo 2025 og det ser nå ut som dette vil komme på plass i løpet av 2025. Styret beklager at dette har tatt lang tid, men sendrektigheten i denne saken må tilskrives OneCo og Telia.

Omfang og intensitet i støy fra barn som bruker trampolinen ser ut til å ha blitt mindre i år enn i fjor og styret har ikke gjort noen tiltak. Vi minner likevel foreldre om sitt ansvar for å sørge for ansvarlig bruk av trampolinen.

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

- Løpende håndtering av henvendelser fra beboere og eiere av næringslokalene
- Løpende oppfølging av vaktmester
- Oppfølging av forsikringssak om vannskade, oppgang B.
- Arrangert dugnader vår og høst.
- Kjøpe inn nødvendig utstyr (f.eks.hageredskap, industriell støvsuger, gass til grillen)
- Juletre i bakgården og beplantning i potter utenfor oppgangene

Tyngre oppgraderings- og vedlikeholdssaker i gården

Høsten 2025 ble samtlige takrenner og nedløp rensset. I tillegg har varmekablene blitt kontrollert og de fungerer som de skal.

Styret har i 2025 opprettet en digital vedlikeholdsplan i Styrerommet (Obos' nettportal for styrearbeid), under menypunktet *Vedlikehold og bærekraft*. Vedlikeholdsplanen er utfylt og oppdatert i den grad det er mulig, med tanke på at tidligere styrer ikke hadde digitale lagringsmuligheter og en del papirdokumentasjon har forsvunnet. Det er imidlertid tatt inn relevant informasjon fra tidligere tilstandsrapporter og dokumentert vedlikeholdsarbeid. I tillegg har planen blitt oppdatert med de nye rapportene som har kommet til.

Dette vil gjøre det enklere for framtidige styrer å holde oversikt over vedlikehold og tiltak i sameiet, så sant planen vedlikeholdes løpende. Dette vil være en håndterbar oppgave, nå som alt er digitalt og sporbart.

Prioritert rekkefølge for vedlikeholdstiltak: (1) asbest i kjeller, (2) oversyn og reparasjon el-anlegg, (3) grunnmur/betongproblematikk (4) renovering bakfasade/utskifting vinduer bakfasade.

Fjerning/sikring av asbest er lovpålagt og må prioriteres høyt på grunn av helserisiko. Ettersyn og utbedring av el-anlegg har fått andreprioritet. Også dette er lovpålagt. Grunnmur, drenering og betongreparasjon har også høy prioritet, da tilstanden forverres og utgiftene til reparasjon antas å øke. Utskifting av gamle vinduer og behov for fasaderenovering mot bakgården har dermed fjerdeprioritet, da dette er vurdert som mindre akutt.

1. Asbest i kjelleren

Asbest kan forårsake flere alvorlige sykdommer, blant annet en rekke kreftformer, og er totalforbudt siden 1985. Risikoen for helseskade oppstår når løse asbestfibre i form av støv tas inn via innånding. Kartlegging av asbest kan både redusere senere kostnader og beskytte mot eksponering.

På grunn av en del synlige skader på antatt asbestisolerte rør i kjelleren, bestilte styret, i 2024 en kartlegging fra Multiconsult for å skaffe kunnskapsgrunnlag. Prøveresultatene avdekket både hvitasbest (krysotil) og brunasbest (amositt). Funnene er særlig knyttet til isolasjon på varmerørene fra byggeåret som er montert oppunder himling. Siden asbesten flere steder er eksponert ved skader, er det fare for asbeststøv i luften. På grunn av lav romhøyde i kjelleren er det også lett å komme borti rørisolasjonen og frigjøre nytt støv. Asbestholdig materiale i bygg skal normalt fjernes, men forsegling, innkapsling og innbygging kan i enkelte tilfeller tillates, for eksempel i påvente av ombygging eller riving. Sanering av asbest kan bli en omfattende og

kostbar prosess. Sanering av asbesten kan også ha positive sideeffekter, som at varmerørene får en moderne isolering, noe som reduserer spillvarmen vesentlig.

Styret ønsker å være føre var og rådet beboerne om å være tilbakeholdne med å bruke kjelleren fram til forholdene har blitt utbedret eller ny beskjed blir gitt. Det er også viktig å lufte så godt som mulig i kjelleren. Ventiler må aldri blokkeres og vinduer bør holdes åpne når det er mulig. Det er også kjøpt inn en industristøvsuger med Hepa-filter, som skal brukes til renhold. Det må ikke feies med kost, da dette virvler opp støv.

Styret har gått flere befaringer med firmaer som utfører asbestsanering med sikte på å innhente pristilbud. Det har imidlertid ikke lyktes å innhente tilbud fra aktørene, uvisst av hvilken grunn. Dette arbeidet må intensiveres i kommende periode.

(2) Oversyn og reparasjon av el-anlegg

Gården har avtale om jevnlig kontroll av el-anlegget med Fagerborg installasjon. Oversyn skjer hvert 5.år. I fjorårets (2024) kontroll og påfølgende ble det avdekket en rekke mangler. Det er satt i bestilling å utbedre alle manglene med tilstandgrad 2 eller mer.

Elvia (eier av el-nettverket) har i tillegg vært på en egen kontroll og avdekket en alvorlig jordingsfeil slik at skriftlig forhåndsvarsling ble unnlatt jf. forvaltningslovens § 16. Som følge av dette ble det vedtatt frakoble noen av anleggsdelene. Dvs. 2 kurser ble frakoblet inntil avvikene er rettet. Den ene kursen kontrollerer lyset og port telefoner i oppgang 82C.

Som midlertidig løsning ble det kjøpt inn, og installert 3 stykker batteridrevne sensorlamper.

Utbedring er igangsatt og skal være ferdigstilt innen kort tid.

1. Grunnmur og betongproblematikk og drenering bakgård og mot Ullevålsveien

Vi mottok høsten 2024 en tilstandsrapport på betongkonstruksjoner i kjeller. Tilstandsrapporten danner underlag for vedlikeholdsplan og utbedring av skader samt forhindre ytterligere skadeomfang. Flere steder er armeringsjernet synlig og ytterveggene er i synlig dårlig stand, trolig på grunn av dårlig drenering. Det er også brukt feil malingstype på et tidligere tidspunkt, noe som fører til at veggoverflatene flere steder flaker av. Vi har ikke fått hentet inn tilbud fra entreprenør for utbedring av betong og rustent armeringsjern, men jobber videre med det.

I forbindelse med planlagt graving av fortauet i Ullevålsveien, er vi i dialog med entreprenør om å gi oss et tilbud på drenering langs denne fasaden. Vi hadde ny vanninntrengning i kjellerboder på denne siden i vinter og det er presserende behov for utbedre årsaken.

(4) Renovering bakgårdsfasade og utskifting av vinduer mot bakgård

Styret har ikke jobbet med dette i denne perioden, da det har vært fokus på det mer presserende vedlikeholdet.

Utskifting av porttelefoner

Styret har hentet inn to tilbud på porttelefoner.

Tilbudene er tilnærmet like og det vil koste ca 140.000.- eks moms. I dette inkluderer utskifting av alle tablåer, trekke nye kabler til leilighetene og montere ny dørtelefon i hver leilighet.

ÅRSREGNSKAPET

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Ullevålsveien 82

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Ullevålsveien 82 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

AS ULLEVÅLSVEIEN 82
ORG.NR. 933 772 845, KUNDENR. 5402

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		363 927	370 460	376 548	363 720
Innkrevde felleskostnader	2	2 252 169	2 167 557	2 179 452	2 393 280
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 616 096	2 538 017	2 556 000	2 757 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-21 150
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-7 875	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-100 940	-95 993	-101 000	-106 000
Konsulenthonorar	6	-204 247	-22 853	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-95 326	-12 251	-350 000	-95 000
Forsikringer		-280 285	-262 748	-289 000	-344 000
Kommunale avgifter	8	-650 066	-568 305	-495 000	-562 200
Energi/fyring	9	-580 474	-647 268	-645 000	-645 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 460	-139 809	-150 000	-156 000
Andre driftskostnader	10	-359 853	-265 282	-252 000	-297 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 484 577	-2 079 432	-2 352 050	-2 289 850
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		131 519	458 585	203 950	467 150
Innbetalt andel fellesgjeld		132 741	460 104	0	0
DRIFTSRESULTAT		264 260	918 689	203 950	467 150
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 574	40 033	20 000	40 000
Finanskostnader	12	-365 080	-342 426	-374 000	-346 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-321 506	-302 393	-354 000	-306 000
ÅRSRESULTAT		-57 246	616 296	-150 050	161 150
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	616 296		
Fra annen egenkapital		-57 246	0		

AS ULLEVÅLSVEIEN 82
ORG.NR. 933 772 845, KUNDENR. 5402

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 601 804	1 601 804
Tomt		920 000	920 000
SUM ANLEGGSMIDLER		2 521 804	2 521 804
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		44 135	43 730
Andre kortsiktige fordringer	14	1 281	914
Driftskonto OBOS-banken		218 597	490 867
Sparekonto OBOS-banken		315 504	463 812
SUM OMLØPSMIDLER		579 517	999 323
SUM EIENDELER		3 101 321	3 521 127
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	132 000	132 000
Annen egenkapital	16, 17	-2 377 071	-2 319 825
SUM EGENKAPITAL		-2 245 071	-2 187 825
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	5 027 279	5 360 011
Annen langsiktig gjeld	19	132 000	132 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 159 279	5 492 011
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		185 246	169 255
Påløpte renter		1 867	31 339
Påløpte avdrag		0	16 336
Annen kortsiktig gjeld		0	11
SUM KORTSIKTIG GJELD		187 113	216 941
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 101 321	3 521 127
Pantstillelse	20	10 275 000	10 275 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i AS Ullevålsveien 82

Paula Kjerstadius /s/

Marianne Måseide /s/

Erlend Seilskjær /s/

Amila Topalovic

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 967 171
Kabel-TV	138 412
Eiendomsskatt	99 036
Kapitalkostnader IN lån 2	66 141
Garasje	44 800
Strøm elbil	2 750
Kapitalkostnader på IN-lån	296 263
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 258
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	265
Overført til kapitalkostnader	-363 927
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 252 169

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-66 369
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 480
Multiconsult	-95 473
KIWA AS	-29 925
SUM KONSULENTHONORAR	-204 247

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-83 705
Drift/vedlikehold elektro	-11 621
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-95 326

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-153 251
Vann- og avløpsavgift	-338 337
Feieavgift	-8 160
Renovasjonsavgift	-150 318
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-650 066

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-28 631
Fjernvarme	-551 843
SUM ENERGI / FYRING	-580 474

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 800
Container	-11 003
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 826
Verktøy og redskaper	-5 839
Driftsmateriell	-4 150
Vaktmestertjenester	-133 549
Renhold ved firmaer	-79 830
Snørydding	-66 450
Andre fremmede tjenester	-43 404
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 432
Velferdskostnader	-1 515
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-359 853

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 461
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 692
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 421
SUM FINANSINNTEKTER	43 574

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-358 703
Renter på leverandørgjeld	-6 377
SUM FINANSKOSTNADER	-365 080

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.220/bnr.88

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN-lån)	1 281
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 281

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 132 000 fordelt på 528 aksjer à kr 250.

Aksjonærene eier 5 til 24 aksjer hver.

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

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-3 368 574
Egenkapital fra IN tidligere år	1 337 658
Egenkapital fra IN 2024	132 741
Reduksjon EK fra IN	-478 896
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-2 377 071

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-2 740 758	
Nedbetalt tidligere	1 309 847	
Nedbetalt i år	100 119	
		-1 330 792

OBOS-banken

Renter 31.12: 6,8 %, løpetid 29 år

Opprinnelig, 2014 -7 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 2 741 037

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 81 770

Nedbetalt tidligere, IN 1 042 930

Nedbetalt i år, IN 103 504

Restgjeld til banken pr.31.12.2024 -3 030 759

Lånet er et annuitetslån.

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

Opprinnelig, 2014

Renter 31.12: 6,8 % løpetid 29 år

Opprinnelig, 2014 -1 567 881

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 560 086

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 18 102

Nedbetalt tidligere, IN 294 728

Nedbetalt i år, IN 29 237

Restgjeld til banken pr.31.12.2024 -665 728

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-5 027 279
-----------------------------------	-------------------

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboerinnskudd	-132 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-132 000

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	5 027 279
Beregnete IN-forpliktelser	991 503
TOTALT	6 018 782

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 601 804
Tomt	920 000
TOTALT	2 521 804

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 5402 Selskapsnavn: AS ULLEVÅLSVEIEN 82

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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