



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 518 111
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 518 612	12 023 680
Sum inntekter		17 518 612	12 023 680
Kostnader			
Lønnskostnad		1 407 095	1 431 137
Annen driftskostnad		10 518 287	80 740 479
Sum kostnader		11 925 382	82 171 616
Driftsresultat		5 593 230	-70 147 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 430	18 316
Sum finansinntekter		11 430	18 316
Annen finanskostnad		3 690 255	3 230 920
Sum finanskostnader		3 690 255	3 230 920
Netto finans		-3 678 825	-3 212 604
Ordinært resultat før skattekostnad		1 914 404	-73 360 541
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 914 404	-73 360 541
Årsresultat		1 914 404	-73 360 541
Totalresultat		1 914 404	-73 360 541
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 914 404	-73 360 541
Sum overføringer og disponeringer		1 914 404	-73 360 541



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 850
Andre fordringer		305 612	639 287
Sum fordringer		305 612	641 137
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 422 851	2 087 979
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 422 851	2 087 979
Sum omløpsmidler		8 728 463	2 729 116
SUM EIENDELER		8 728 464	2 729 117

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		117 959 127	119 873 532
Sum opptjent egenkapital		-117 959 127	-119 873 532
Sum egenkapital		-117 959 127	-119 873 532
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		126 000 000	120 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		126 000 000	120 000 000
Sum langsiktig gjeld		126 000 000	120 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 590	24 329
Leverandørgjeld		228 705	2 178 819
Skyldige offentlige avgifter		44 168	69 465
Annen kortsiktig gjeld		396 128	330 036
Sum kortsiktig gjeld		687 591	2 602 648
Sum gjeld		126 687 591	122 602 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 728 464	2 729 117



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459085

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 518 111
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 971 518 111
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 518 612	12 023 680
Sum inntekter		17 518 612	12 023 680
Kostnader			
Lønnskostnad		1 407 095	1 431 137
Annen driftskostnad		10 518 287	80 740 479
Sum kostnader		11 925 382	82 171 616
Driftsresultat		5 593 230	-70 147 937
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 430	18 316
Sum finansinntekter		11 430	18 316
Annen finanskostnad		3 690 255	3 230 920
Sum finanskostnader		3 690 255	3 230 920
Netto finans		-3 678 825	-3 212 604
Ordinært resultat før skattekostnad		1 914 404	-73 360 541
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 914 404	-73 360 541
Årsresultat		1 914 404	-73 360 541
Totalresultat		1 914 404	-73 360 541
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 914 404	-73 360 541
Sum overføringer og disponeringer		1 914 404	-73 360 541



Organisasjonsnr: 971 518 111
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 850
Andre fordringer		305 612	639 287
Sum fordringer		305 612	641 137
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 422 851	2 087 979
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 422 851	2 087 979
Sum omløpsmidler		8 728 463	2 729 116
SUM EIENDELER		8 728 464	2 729 117
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	117 959 127	119 873 532
Sum opptjent egenkapital	-117 959 127	-119 873 532
Sum egenkapital	-117 959 127	-119 873 532
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	126 000 000	120 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	126 000 000	120 000 000
Sum langsiktig gjeld	126 000 000	120 000 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 590	24 329
Leverandørgjeld	228 705	2 178 819
Skyldige offentlige avgifter	44 168	69 465
Annen kortsiktig gjeld	396 128	330 036
Sum kortsiktig gjeld	687 591	2 602 648
Sum gjeld	126 687 591	122 602 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 728 464	2 729 117



Organisasjonsnr: 971 518 111
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

2.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digitalt årsmøte 2021 i Boligsameiet Ulven Terrasse

Grunnet den pågående pandemien vil det ordinære årsmøte/generalforsamlingen bli avholdt digitalt på www.vibbo.no.

- **Møtet åpner 4. mai kl. 12.00, og er åpen for avstemming i 8 dager.**
- **Møtet lukkes 12. mai kl. 12.00.**

Hvordan deltar du?

Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet. Alternativt kan du logge deg inn direkte på vibbo.no med bank ID. (Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no)

Alternativ deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel (siste side i denne innkallingen) til styret på e-post: bsulventerrasse@styrerommet.no, alternativt i postkassen til vaktmester, innen nevnte frist.

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen.
2. Valg av protokollvitner som signerer protokollen i tillegg til styreleder.
- Sidsel Rydland og Lise Pettersen.
3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020.
4. Godtgjørelse til styret og arbeidsgrupper.
 - Styret har foreslått kr. 330.000,- til styrehonorar i sitt budsjett.
 - Styret har budsjettert med kr 100 000,- i andre honorarer til arbeidsgrupper, og større oppgaver i forbindelse med rehabiliteringen.
Styret ber om godkjenning for bruk av 62,5% av det budsjetterte beløpet, dvs kr 62 250,-.

Styrets saker og innkomne forslag:

5. – 10. Forslag fra styret.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg i innkallingen.

11. Valg av tillitsvalgte (se vedlagt innstilling fra valgkomiteen)

- Styreleder for 1 år.
- 2 stk. styremedlemmer for 2 år.
- Varamedlem for 1 år.

12. Valg av valgkomitee.

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Sandset	Ulvenveien 121 C
Styremedlem	Anne G Øverlien	Ulvenveien 119 A
Styremedlem	Tarik Hadzic	Ulvenveien 125 B
Styremedlem	Mujtaba Hussain	Spireaveien 6 E
Styremedlem	Kristoffer Igdun	Ulvenveien 125 A
Varamedlem	Eli Synnøve Flølo	Ulvenveien 121 B

Valgkomiteen

Ragnhild Birketvedt	Ulvenveien 125 A
Andreja Peric	Ulvenveien 117 A
Magdalena Sikora	Ulvenveien 119 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Ulven Terrasse

Sameiet består av 215 seksjoner. Boligsameiet Ulven Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971518111, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse: Ulvenveien 117 A – Ulvenveien 125 N Gårds- og bruksnummer: 131/93 og 131/82 i Oslo.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Boligsameiet Ulven Terrasse har 2 ansatte.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

I løpet av året er det ikke inntruffet yrkesskader som har medført sykefravær.

Styret har gjennomført medarbeidersamtale med vaktmesterne.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid.

Det er gjennomført 16 styremøter, et budsjettmøte og et regnskapsmøte med forretningsfører samt et ekstraordinært årsmøte. I tillegg har det vært gjennomført flere møter mellom styremedlemmer og andre saker som har berørt blant annet oppfølging av rehabiliteringen og vaskeriene.

Det har vært en krevende periode i forbindelse med covid-19 situasjonen hvor det har vært mange utfordringer knyttet til gjennomføring av både interne møter, eksterne møter samt befaringer. Styremøter har blitt avholdt i form av fysiske møter med god avstand og siden nyttår avholdt i Ulvehiet. Dette har vært nødvendig da flertallet av styremedlemmer ikke har vært tilgjengelige digitalt. Eksterne møter med blant annet forretningsfører, Ulven As, Miele, Statnett, Bydel Alna, Telia og Selvaag har stort sett forgått digitalt på Teams.

Rehabilitering.

I april – juni ble det gjennomført flere krevende sluttoppgjørssamtaler med Selvaag hvor resultatet ble at styret fikk gjennomslag for en del punkter som totalt utgjorde en avkorting på kr 452.885 eks mva.

Det forelå ingen oversikt over reklamasjoner i leilighetene da beboere stort sett hadde meldt inn dette direkte til Selvaag. Styret fant det derfor nødvendig å ta en befaring i samtlige leiligheter å snakke med beboere for å få en oversikt over omfanget. Det var tidkrevende og omfattende. Dette arbeidet skulle vise seg å bli viktig da restriksjoner i forbindelse med covid 19 medførte utsettelse av oppfølging. Alle saker fra beboere er videreformidlet til Selvaag. Det vil sannsynlig bli diskusjon rundt noen punkter hvorvidt det er en reklamasjon eller ikke. Arbeid med reklamasjoner i leilighetene starter så snart det lar seg gjøre i forbindelse med Covid- 19 situasjonen. Slik det ser ut i starten av april 2021 kan det være realistisk å få avsluttet arbeidene i løpet av sommer-høst dersom situasjonen i forbindelse med covid 19 går som vi alle håper på.

Det har vært jobbet mye med å få til avfallsanlegg på plan 1. Saken kommer opp i Byutviklingskomiteen i løpet av våren hvor det blir tatt en endelig beslutning. Det ligger god info på vibbo om saken.

Gjenstående arbeider i forbindelse med rehabilitering er i tillegg til avfallsanlegg på plan 1, opp-pussing av korridorer og oppganger, rørspyling, teknisk (oppgradering av elektriske fellesanlegget) samt uteområder. Når det gjelder rørspyling er det uavklart/ mulig uenighet med Ulven As om delingspunkt (hvor vår del av anlegget starter). Styret finner det realistisk å ha som plan å gjennomføre nytt avfallsanlegg (dersom det blir godkjent) samt oppgradering av korridorer og oppganger dette året. I tillegg er det noe gjenstående malearbeid som planlegges gjennomført av vaktmestere og eventuelt dugnad. Styret planlegger dugnader for gjennomføring av mindre opp-pussingsarbeider som blant annet sykkelrom. Når det gjelder korridorer og oppganger er arbeidet basert på dugnad for omfattende og det vil bli innhentet tilbud på dette arbeidet. Det er ikke tenkt å bruke Selvaag da vi mener å klare håndtere det selv.



Styret bør videre komme til enighet med Ulven AS om delingspunkt i forbindelse med rørspyling slik at dette arbeidet kan planlegges utført.

Det planlegges en gjennomgang av det elektriske anlegget i løpet av våren for videre planlegging av nødvendig oppgradering.

Kostnader i forbindelse med planlagte arbeider finansieres av oppsparte midler.

Elbil-lading i garasjeanlegget samt sikkerhet i garasjeanlegget.

Styret har gjennomført samarbeidsmøter med Ulven AS med avklaring av muligheter for elbillading dersom vi selv ordner det.

Styret innhentet 3 tilbud på elbil-ladestruktur og fikk godkjent løsningen fra Enviro Elektro av Ulven AS. Styret har også søkt Oslo kommune om tilskudd som er innvilget. Arbeidet er beregnet å starte i mai og avsluttes i juni.

Det blir en gjennomgang av garasjeplasser i løpet av april for å rydde opp og sikre anlegget bedre. Dette gjøres i nært samarbeid med Ulven AS. Næringsplasser til Ulven AS vil bli samlet på plan 1 og plasser til sameiet vil bli samlet på plan U2 og U3. Beboere som blir berørt vil bli kontaktet. For å øke sikkerheten vurderes det blant annet å skifte låser til vårt brikkesystem for å ha bedre oversikt over tilgang til anlegget.

Elbilladestruktur finansieres av oppsparte midler. Lader kjøpes av den enkelte beboer etter behov.

Ny avtale med Telia om Bredbånd og KabelTV.

Det ble på ekstraordinært årsmøte i november 2020 bestemt å inngå nye avtale med Telia om oppgradering av bredbånd samt levering av KabelTV. Ny avtale er inngått arbeidet er beregnet ferdig i løpet av sommeren.

Gjesteparkering ved Telenorbygget.

Tilbakemelding fra beboere er at gjesteparkering fungerer godt. Gjesteparkering skal kun benyttes av besøkene og skal ikke benyttes av oss som bor i sameiet. Det er viktig at dette etterleves slik at vi kan opprettholde en god gjesteparkeringsmulighet.

HMS.

Det er gjennomført egenkontroll for brannsikkerhet i leilighetene samt befaring og kontroll i fellesarealer. Det har også vært utført kartlegging av vibrasjoner og støy i leilighetene fra lagerhallene i Ulvenveien 111. Støyproblemer som er avdekket i kartleggingen, vil bli fulgt opp med Ulven AS og Bydel Alna (bydelsoverlegen).

Det er også gjennomført medarbeidersamtale med vaktmestere.



Forsikringssaker.

Det har vært flere forsikringssaker i løpet av perioden, noen akutte som har vært relatert rehabiliteringen og andre mindre hvor noen står på vent i forbindelse med covid 19. Det har også vært utført skjeggkrebekempelse i en blokk (121).

Innfrielse av fellesgjeld.

Ekstraordinært årsmøte vedtok i november 2020 å godkjenne styrets forslag for åpning av innfrielse av fellesgjeld. Det jobbes nå for å tilrettelegge for det med første innbetaling i sommer. Dato er ennå ikke endelig avklart. Styret har jobbet mot en frist i juni, men er usikker om den holder grunnet covid 19 situasjonen hvor nå mange ting tar lengre tid enn planlagt.

Gjennomgang av felleskostnader og fellesgjeld.

Det ble i løpet av perioden avdekket en feil i forbindelse med fakturering av felleskostnader som spores tilbake til overgangen til ny forretningsfører. Det medførte en grundig gjennomgang av samtlige seksjoner med fordeling av felleskostnader og gjeld. Dette berørte 5 sameiere og styret beklager på sterkeste denne feilen. Styret vil sammen med forretningsfører se på et bedre kontroll system skal kunne fange opp denne type feil. Feilen var vanskelig å oppdage da noen av de 5 berørte betalte for lite og noen for mye slik at sluttsummen ble omtrent lik det som var budsjettet. Dette er nå rettet opp etter en meget grundig gjennomgang. De som har betalt for mye har fått tilbake alt (i løpet av 5 år), og de som betalte for lite fikk krav om 3 år (iht loven). Det medførte et tap som Obos har påtatt seg å dekke.

Utleie fellesarealer.

Seksjon 214 i 121C er nå utleid til næring da den ikke ble godkjent omgjort til bolig fra Plan- og bygningsetaten. De begrunnet avslaget med at det ikke gjøres unntak fra Tek 17 på omgjøring til nye boenheter.

Deler av seksjon 215 (byggekantor under rehabilitering) er nå utleid til Oslo Cakes. Utvidelse av leiekontakten til å gjelde hele seksjon 215 er under arbeid.

Ulvehiet er pusset opp med ny maling på vegger og tak med utskifting av lamper til ledbelysning. Gulvet er oppskuret og bonet, kjøkken er skiftet ut av vaktmestere. Det vil videre komme nye gardiner. Flere beboere har fremmet ønske om å leie lokalet som tidligere. Pga covid 19 situasjonen har dette ikke vært mulig. Styret vil tilrettelegge for dette så snart det lar seg gjøre.

Dartklubben har inngått avtale om leie av Ulvehiet til klubb-kvelder for sine medlemmer som tidligere. I tillegg leier de en liten bod. Pga covid 19 situasjonen har de ikke fått avviklet sine

klubbkvelder med muligheter for inntekter. De er derfor innvilget noe leiefritak da lokalene ikke benyttes og de ikke har innkomne inntekter. De faktureres imidlertid for bruk av bod.

Alle boder tilgjengelige boder er utleid.

Oppfølging av festekontrakten med Ulven AS og inngåelse av avtale med Telenor.

På sameiermøtet 22. mai 2018 ble årsmøtet orientert om uavklarte eiendomsforhold med Ulven AS og Telenor (Telenorbygningen på 131/82). Styret ble gitt fullmakt til å følge opp dette og komme tilbake til sameiet med eventuelle presiseringer og nye avtaler. Saken er aktualisert med blant annet ansvarsforhold knyttet til vann- og avløpsledninger hvor styret har innhentet en juridisk vurdering som støtter vår oppfatning av ansvarsforholdene.

På grunn av andre presserende oppgaver har ikke styret prioritert oppgaven i denne styreperioden.

Bruken av Ulvenjordet.

Bydel Alna sterkt involvert og arbeider nå med en midlertidig regulering til friområde. Det er inngått en avtale mellom Bydel Alna og Statnett om midlertidig bruk. Prosjektmidler til aktiviteter på Ulvejordet ble lagt ut hvor beboere i området hadde muligheten å stemme på forslåtte tiltak. Styrets forslag om tegne/lage plan for området var et av forslagene som fikk flest stemmer. Det ble senere utført av bydelens egne midler. Parsellhaven videreføres i et eget prosjekt bak kirken.

Styret har inngått avtale med Ulven Borettslag om klipping av plenen slik at dette kan gå på omgang.

Byggearbeider i området.

Oppstart oppgradering av transformatorstasjon (Statnett) er beregnet å starte i starten av 2022. I forbindelse med arbeidet vil anleggsbrakker etableres på nedre del av Ulvenjordet (starter omtrent der barneparken lå). Anleggstrafikken (uttransport av masser) vil gå ut fra hovedinngang ved plassen til Scanlog og ut i Ulvenveien. Arbeidere vil bruke Karl Staffsvei for å komme inn på anleggsbrakker.

Det er tidligere gitt konsesjon for bygging av tunnel mellom Sogn og Ulven transformatorstasjoner. Dette vil medføre massetransporter ut på Ulvenveien foran lasterampene ved 111 (ca 30 transportere i en anleggsperiode på ca 16 mnd). Det er uklart når sprengningsarbeidene starter opp. Sameiet har i høringsuttalelser pekt på at massetransporten vil bidra til ytterligere trafikkbelastning i Ulvenveien og Persveien, som blant annet kan skape farlige situasjoner for gående og syklende.

Sameiet har også gitt høringsmerknader til byggingen av Construction City på andre siden av Ulvensplitten. Utbygger ønsker å anlegge en ny vei mot Ulvensplitten samt ny



rundkjøring der Persveien kommer inn på Ulvenveien fra nordøst. Vi har bedt om at konsekvensene for trafikk inn og ut fra «gamle» Ulven blir vurdert da tiltaket vil føre til økt trafikk ved en viktig adkomst til våre boligområder, og tilsvarende mindre trafikk inne i bolig og næringsområder i Ulvenbyen mot Økern.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 17 518 612,-.

Inkludert i innkrevde felleskostnader ligger også utleie av næringslokaler og boder.

Andre inntekter består i hovedsak av vaskerinntekter og nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 11 925 382,-.

Dette er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe lavere kostander til drift og vedlikehold, andre driftskostnader og energikostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 1 914 404,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 8 040 872,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det planlagt følgende vedlikehold:

- Elbil ladeanlegg.
- Sjøpplanlegg på plan 1
- Maling av oppganger, korridorer og lyssetting.
- Oppstart opprusting av uteområder.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Ulven Terrasse.

Lån

Boligsameiet Ulven Terrasse har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp, lånebetingelser og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Sameiets lån har avdragsfrihet frem til august 2023. Felleskostnadene er ikke planlagt å øke når disse avdragene påløper. Frem til avdragene påløper vil likviditetsoverskuddet benyttes til å diverse vedlikeholdsoppgaver. (se posten drift og vedlikehold i budsjettet)

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 2% økning av felleskostnader fra januar 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Ulven Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Ulven Terrasses årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

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



Uavhengig revisors beretning – Boligsameiet Ulven Terrasse



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 13. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE ORG.NR. 971 518 111, KUNDENR. 7591

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 432 196	11 941 168	17 656 000	17 907 000
Andre inntekter	3	86 416	82 512	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		17 518 612	12 023 680	17 756 000	18 007 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 110 095	-1 131 137	-1 119 000	-1 191 000
Styrehonorar	5	-297 000	-300 000	-300 000	-330 000
Revisjonshonorar	6	-9 094	-8 500	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-289 340	-281 185	-290 000	-297 000
Konsulenthonorar	7	-36 368	-109 065	-180 000	-180 000
Kontingenter		-4 235	-3 135	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-5 543 752	-75 834 410	-6 430 000	-11 940 000
Forsikringer		-359 619	-316 859	-330 000	-380 000
Festeavgift		-415 495	-415 495	-430 000	-440 000
Kommunale avgifter	9	-1 945 404	-1 765 288	-1 905 000	-1 964 000
Energi/fyring		-458 201	-561 265	-520 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-836 988	-821 945	-845 000	-845 000
Andre driftskostnader	10	-519 792	-523 332	-577 000	-587 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 925 382	-82 171 616	-13 041 000	-18 819 000
DRIFTSRESULTAT		5 593 230	-70 147 937	4 715 000	-812 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 430	18 316	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-3 690 255	-3 230 920	-4 663 000	-3 625 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 678 825	-3 212 604	-4 658 000	-3 620 000
ÅRSRESULTAT		1 914 404	-73 360 541	57 000	-4 432 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-73 360 541		
Reduksjon udekket tap		1 914 404	0		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		48 632	53 033
Kundefordringer		0	1 850
Forskuddsbetalte kostnader		221 782	584 729
Andre kortsiktige fordringer	14	35 198	1 524
Driftskonto OBOS-banken		619 913	139 201
Driftskonto OBOS-banken II		240 342	162 379
Skattetrekkkonto OBOS-banken		32 125	33 393
Sparekonto OBOS-banken		7 511 445	1 746 920
Innestående i andre banker		19 026	6 086
SUM OMLØPSMIDLER		8 728 463	2 729 116
SUM EIENDELER		8 728 464	2 729 117
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-117 959 127	-119 873 532
SUM EGENKAPITAL		-117 959 127	-119 873 532
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	126 000 000	120 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		126 000 000	120 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		243 230	235 841
Leverandørgjeld		228 705	2 178 819
Skyldige offentlige avgifter	17	44 168	69 465
Påløpte renter		18 590	24 329
Annen kortsiktig gjeld	18	152 898	94 195
SUM KORTSIKTIG GJELD		687 591	2 602 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 728 464	2 729 117
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 30.03.2021
Styret i Boligsameiet Ulven Terrasse

Inger Sandset/s/

Anne G Øverlien/s/

Tarik Hadzic/s/

Mujtaba Hussain/s/

Kristoffer Igdun/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 750 908
Garasje	2 472 000
Kabel-tv	718 236
Vask fellesarealer	345 060
Bod	125 628
Leie	72 000
Felleskostnader	72 000
Fryseboks	15 600
Forretningslokale	14 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 586 072

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-3 060
Bod	-6 816
Leie	-72 000
Felleskostnader	-72 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 432 196

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	3 300
Leie av bod	3 240
Korrigeringer på reskontro	177
Kjøpt av gammelt kjøkken	-6 000
Nøkler	6 850
Refusjon parkeringskort	-750
Vaskekort	77 874
Innsetting av vinduer	1 725
SUM ANDRE INNTEKTER	86 416

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-802 762
Påløpte feriepenger	-96 331
Fri bil, tlf etc.	-13 532
Bompenger	-1 807
Arbeidsgiveravgift	-188 534
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	23 739
Pensjonskostnader	-5 009
Pensjonskostnader innskudd	-2 173
AFP-pensjon	-11 897
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 104
Yrkesskadeforsikring	-4 684
Arbeidsklær	-6 002
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 110 095

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillter kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 297 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 012, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 094.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 430
Andre konsulenthonorarer	-18 938
SUM KONSULENTHONORAR	-36 368

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag Prosjekt AS	-1 997 170
Oslo kommune	-33 130
Vinduer/dører	-45 874

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 076 174

Drift/vedlikehold bygninger	-260 423
Drift/vedlikehold VVS	-115 963
Drift/vedlikehold elektro	-100 606
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 397
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-20 012
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 285
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 250
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-127 412
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 700
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 714 530
Egenandel forsikring	-30 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -5 543 752**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 277 117
Renovasjonsavgift	-668 286

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 945 404

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-274
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 793
Verktøy og redskaper	-4 376
Telefon-/kontormaskiner	-18 459
Driftsmateriell	-13 547
Lyspærer og sikringer	-16 003
Vaktmestertjenester	-1 580
Renhold ved firmaer	-375 220
Snørydding	-16 250
Andre fremmede tjenester	-15 382
Kontor- og datarekvisita	-388
Trykksaker	-4 599
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 012
Andre kontorkostnader	-2 060
Telefon/bredbånd	-2 999
Telefon, annet	-7 323
Porto	-5 264
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 266
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 638
Bilgodtgjørelse	-7 040
Bank- og kortgebyr	-5 421
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-519 792

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	551
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 525
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 354
SUM FINANSINTEKTER	11 430

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 113 088
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 279 675
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-297 492
SUM FINANSKOSTNADER	-3 690 255

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse utstyr	
Tilgang 2012	112 949
Avskrevet tidligere	-112 948
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	32 152
Utleie av Ulveheiet, for lite betalt.	1 500
Elektro Importøren, dobbel betalt refunderes i 2021.	1 547
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35 198

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-120 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	120 000 000	
		0

OBOS-banken As

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,7 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-126 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-126 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-126 000 000

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-13 371
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 797
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-44 168



NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-96 331
OBOS Eiendomsforvaltning AS, tilbakeført mva. yrkesskadesforsikring	1 171
Fjordkraft, desember 2020	-54 338
Hafslund, desember 2020	-642
Østlandske Parkering AS	-2 758
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-152 898

Forslag 1. (sak 5)

Styrets forslag om endring av ordensregler pkt 11. Garasje.

I dag gjelder: Pkt 11. Garasje.

Garasjeanlegget eies av OBOS, men sameiets ordensregler gjelder også her.

Innganger til anlegget skal være låst hele døgnet. Avfall skal bileieren selv fjerne fra garasjeanlegget og håndtere som annet avfall. Det skal ikke vaskes bil i garasjen.

Styret forslår følgende endring:

Pkt 11. Garasje.

Garasjeanlegget eies av Ulven AS (Obos Eiendom), men sameiets ordensregler gjelder også her. Av sikkerhetsmessige årsaker er røyking i anlegget forbudt. I tillegg er det ikke lov å oppholde seg i garasjeanlegget å drive med andre aktiviteter enn å parkere kjøretøy. Innganger til anlegget skal være låst hele døgnet. Det skal ikke vaskes bil og det skal ikke lagres ting og tang på egen anvist plass eller på andre fellesområder i garasjen.

Parkering skal skje kun på anvist plass fra styret eller etter avtale med eier av plassen.

Alle brukere av garasjeanlegget plikter å sette seg inn i anleggets branninstruks som er tilgjengelig på vibbo.no. Alt avfall skal bileieren selv fjerne fra garasjeanlegget og håndtere som annet avfall. Tilgrising og andre brudd på ordensregler og branninstruks kan medføre at du mister retten til bruk av anlegget.

Styrets begrunnelse for endring:

Det har over lengre tid til tider vært stor aktivitet i garasjeanlegget med personer som bruker anlegget som blant annet oppholdsrom, treningsrom og vaskehall. Det har i tillegg vært branttilløp og skade/innbrudd på biler. Det er også noen som parkerer på andre plasser enn de selv har og som de tror er ledig. Ulven AS har iverksatt tiltak som ekstra vakthold og kameraovervåking.

Styret samarbeider med Ulven AS for å bedre sikkerheten i anlegget slik at kjøretøy kan stå trygt samt at det oppleves trygt å ferdes der. Klarere spesifisering i ordensregler om bruk av anlegget gjør det mulig for styret å kunne iverksette nødvendige tiltak ved misbruk.

Forslag 2. (sak 6)

Styrets forslag om endring av ordensregler pkt 8.Terrasser

Styret foreslår følgende endring:

Pkt 8. Terrasser. Nytt pkt g.:

Vær oppmerksom på at røyking og matos fra grilling lett trekker inn til nabo gjennom ventilasjonsspalter og åpne balkongdører. Unngå røyking på balkong / terrasse rett under soverom på kveld og nattetid. Kast ikke aske og sneiper ned på naboens markiser eller balkong, og heller ikke ned på fellesarealene.

Styrets begrunnelse for endring:

Ventilasjonsanlegget har et kraftig avtrekk som trekker inn luft fra ventilasjonsspalter (og luker) samt åpne balkongdører. Lukt fra røyking og grilling trekker derfor lett inn i leilighet over og skaper uønsket lukt. Spesielt plagsomt på kveld og natt i soverom. Det er viktig at beboere er klar over problemet og dermed kan ta hensyn. Både røyking og grilling er tillatt på balkong / terrasse, men det er samtidig et krav at det ikke skal være til sjenanse for andre.

Det har forekommet tilfeller hvor sigarettglør har brent hull i markiser, og naboer som har blitt plaget av sneiper og aske fra røyking i leilighet over. Medfører også fare for brann.



Forslag 3. (sak 7)

Styrets forslag om endring av ordensregler pkt 8. Terrasser

Styret foreslår følgende endring:

Pkt 8. Terrasse. Nytt pkt h):

h) Ved montering av markise skal alle bruke lik farge på duken. Fargekoden finner du på vibbo.no under tema markiser.

Styrets begrunnelse for endring.

Det har vært en uskreven regel i sameiet at alle skal bruke lik markiseduk for å ha en ryddig og fin fasade. Det er nå behov for å nedfelle dette i ordensregler for å sikre bedre oppfølging.



Forslag 4. (sak 8)

Styrets forslag om endring av ordensregler pkt. 5 oppganger, korridor og andre fellesareal.

Pr i dag gjelder pkt 5.a)

« Postkasser skal merkes med skilt av godkjent type, dette kan vaktmester hjelpe med.»

Styret forslår følgende endring:

a) Postkasser skal merkes med skilt av godkjent type med leilighetsnummer, dette kan vaktmester hjelpe med.

Styrets begrunnelse for endring.

For å holde styr på hvilken postkasse som er tilknyttet leiligheten merkes postkassen med leilighetsnummer. Det går også igjen på annen oppmerking som for eksempel bodar.



Forslag 5. (sak 9)

Styrets forslag om endring av ordensregler pkt 6. Boder

Pr i dag gjelder pkt 6.c):

«Fryser o.l. med fast strømtilkobling kan brukes i boden, mot betaling fastsatt av styret «

Styret forslår følgende endring:

c) Fryser o.l. monteres med fast strømtilkobling. Kan brukes i boden, mot fast betaling fastsatt av styret. Skjøteledning må ikke benyttes. Beboer er selv ansvarlig for å melde det inn til styret skriftlig. Vifteovner for å tørke klær etc må ikke forkomme.

Styrets begrunnelse for endring:

Det er ved befaring fra styret avdekket flere tilfeller bruke av skjøteledninger både ved bruk av fryser og løse vifteovner som står på. Dette bør ikke forekomme for å ivareta brann sikkerhet.

Forslag 6. (sak 10)

Styrets forslag om endring av ordensregler pkt 14.

Pkt 14.

«Dyrehold er tillatt. Hund skal registreres hos styret slik at det er lettere å håndtere eventuelle klager. Husdyr må ikke være til sjenanse for de øvrige brukere av eiendommen, og skal ikke ferdes fritt på fellesareal. '

Avføring skal plukkes i pose som knyttes og kastes i avfallsnedkastene. Posene skal ikke ligge igjen verken på fellesområde, grøntarealer eller i åpne søppelbøtter.»

Styret forslår følgende endring:

Dyrehold er tillatt. Hund skal registreres hos styret slik at det er lettere å håndtere eventuelle klager. Husdyr må ikke være til sjenanse for de øvrige brukere av eiendommen, og skal ikke ferdes fritt på fellesareal. '

Avføring skal plukkes i pose som knyttes og kastes i avfallsnedkastene. Posene skal ikke ligge igjen verken på fellesområde, grøntarealer eller i åpne søppelbøtter.

Hund skal alltid føres i bånd både i trappeoppganger og på uteområdene (fellesområder) . Katt kan heller ikke slippes løs utenfor boenheten.

Styrets begrunnelse for endring (tillegg):

Det har kommet flere klager fra beboere om løse hunder og katter som er til sjenanse. Styret ønsker derfor en presisering i ordensreglene på dette punktet.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder: Inger Sandset for 1 år

Styremedlem: Erik Andersen for 2 år (ny)

Styremedlem: Anne G Øverlien for 1 år

Styremedlem: Vanja Barac for 2 år (ny)

(Styremedlem: Tarik Hadzic ble valgt i fjor for 2 år, og sitter frem til 2022.)

Varamedlem: Eli Flølo fortsetter for 1 år.

Varamedlem: Ivar Ulven velges for 1 år.

Iflg. vedtektene er Valgkomiteens mandat å fremme kandidater til valg av styre og eventuelle andre årsmøtevalgte verv, med unntak av valgkomite.

Vi har derfor ingen innstilling for valgkomite.

Mvh.

Valgkomiteen.



Stemmeseddel - årsmøte 2021 i Boligsameiet Ulven Terrasse.

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme på Vibbo.

- Møtet åpner 4. mai kl. 12.00, og er åpen for avstemming i 8 dager.
- Møtet lukkes 12. mai kl. 12.00.

Seksjonsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2: Valg av protokollvitner som signerer protokollen i tillegg til styreleder.

Sidsel Rydland og Lise Pettersen signerer protokollen.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4: Godtgjørelse til styret og arbeidsgrupper.

- Styret har foreslått kr. 330.000,-, til styrehonorar i sitt budsjett.
- Styret har budsjettert med kr 100 000,- i andre honorarer til arbeidsgrupper, og større oppgaver i forbindelse med rehabiliteringen.
Styret ber om godkjenning for bruk av 62,5% av det budsjetterte beløpet, kr. 62 250,-, for andre honorar.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 5. Styrets forslag om endring av ordensregler pkt 11. Garasje.

Styret forslår følgende endring:

Pkt 11. Garasje. Garasjeanlegget eies av Ulven AS (Obos Eiendom), men sameiets ordensregler gjelder også her. Av sikkerhetsmessige årsaker er røyking i anlegget forbudt. I tillegg er det ikke lov å oppholde seg i garasjeanlegget å drive med andre aktiviteter enn å parkere kjøretøy. Innganger til anlegget skal være låst hele døgnet. Det skal ikke vaskes bil og det skal ikke lagres ting og tang på egen anvist plass eller på andre fellesområder i garasjen.

Parkering skal skje kun på anvist plass fra styret eller etter avtale med eier av plassen.

Alle brukere av garasjeanlegget plikter å sette seg inn i anleggets branninstruks som er tilgjengelig på vibbo.no. Alt avfall skal bileieren selv fjerne fra garasjeanlegget og håndtere som annet avfall.



Tilgrising og andre brudd på ordensregler og branninstruks kan medføre at du mister retten til bruk av anlegget.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 6. Styrets forslag om endring av ordensregler pkt 8.Terrasser

Styret forslår følgende endring:

Pkt 8. Terrasser. Nytt pkt g.: Vær oppmerksom på at røyking og matos fra grilling lett trekker inn til nabo gjennom ventilasjonsspalter og åpne balkongdører. Unngå røyking på balkong / terrasse rett under soverom på kveld og nattetid. Kast ikke aske og sneiper ned på naboens markiser eller balkong, og heller ikke ned på fellesarealene.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 7. Styrets forslag om endring av ordensregler pkt 8. Terrasser

Styret forslår følgende endring:

Pkt 8. Terrasse. Nytt pkt h):

h) Ved montering av markise skal alle bruke lik farge på duken. Fargekoden finner du på vibbo.no under tema markiser.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 8. Styrets forslag om endring av ordensregler pkt. 5 oppganger, korridor og andre fellesareal.

Styret forslår følgende endring:

a) Postkasser skal merkes med skilt av godkjent type med leilighetsnummer, dette kan vaktmester hjelpe med.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 9. Styrets forslag om endring av ordensregler pkt 6. Boder

Styret forslår følgende endring:

c) Fryser o.l. monteres med fast strømtilkobling. Kan brukes i boden, mot fast betaling fastsatt av styret. Skjøteledning må ikke benyttes. Beboer er selv ansvarlig for å melde det inn til styret skriftlig. Vifteovner for å tørke klær etc må ikke forkomme.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 10. Styrets forslag om endring av ordensregler pkt 14.

Styret forslår følgende endring:

Dyrehold er tillatt. Hund skal registreres hos styret slik at det er lettere å håndtere eventuelle klager. Husdyr må ikke være til sjenanse for de øvrige brukere av eiendommen, og skal ikke ferdes fritt på fellesareal.

Avføring skal plukkes i pose som knyttes og kastes i avfallsnedkastene. Posene skal ikke ligge igjen verken på fellesområde, grøntarealer eller i åpne søppelbøtter.



Hund skal alltid føres i bånd både i trappeoppganger og på uteområdene (fellesområder) . Katt kan heller ikke slippes løs utenfor boenheten.

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 11. Valg av tillitsvalgte (se valgkomiteens innstilling.)

Funksjon	Navn på kandidat	For
Styreleder for 1 år	Inger Sandset	
Styremedlem for 1 år	Anne G Øverlien	
Styremedlem for 2 år	Vanja Barac	
Styremedlem for 2 år	Erik Andersen	
Varamedlem for 1 år	Eli Flølo	
Varamedlem for 1 år	Ivar Ulven	

Sak 12: Valg av valgkomite.

Valgkomite	Magdalena Sikora	
Valgkomite	Andrea Peric	
Valgkomite	Ragnhild Birketvedt	

Stemmeseddel må leveres innen nevnte frist.