



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 254 625  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ULVEN PARK BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Berit Gunneriussen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.08.2021

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		26 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>26 000</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		23 500	2 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 500</b>	<b>-2 500</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		820	1 474
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>820</b>	<b>1 474</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>820</b>	<b>1 474</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 320</b>	<b>-1 026</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		505	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 825</b>	<b>-1 026</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 815</b>	<b>-1 026</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 815</b>	<b>-1 026</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 815	-1 026
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 815</b>	<b>-1 026</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		330 000 000	330 000 000
Sum varige driftsmidler		330 000 000	330 000 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		330 000 000	330 000 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 969	
Sum fordringer		11 969	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 712 388	1 708 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 712 388	1 708 974
Sum omløpsmidler		1 724 357	1 708 974
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>331 724 357</b>	<b>331 708 974</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 710 000	1 710 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 710 000</b>	<b>1 710 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 789	
Udekket tap			1 026
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 789</b>	<b>-1 026</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 711 789</b>	<b>1 708 974</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		330 000 000	330 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>330 000 000</b>	<b>330 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>330 000 000</b>	<b>330 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		11 969	
Betalbar skatt		505	
Annen kortsiktig gjeld		94	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 568</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>330 012 568</b>	<b>330 000 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>331 724 357</b>	<b>331 708 974</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 695510

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 254 625  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ULVEN PARK BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Berit Gunneriussen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.08.2021

#### 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, 11.09.2021



Organisasjonsnr: 923 254 625  
ULVEN PARK BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		26 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>26 000</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		23 500	2 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 500</b>	<b>-2 500</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		820	1 474
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>820</b>	<b>1 474</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>820</b>	<b>1 474</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat		505	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 825</b>	<b>-1 026</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 815</b>	<b>-1 026</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 815</b>	<b>-1 026</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 815	-1 026
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 815</b>	<b>-1 026</b>





Udekket tap		1 026
Sum opptjent egenkapital	1 789	-1 026
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 711 789</b>	<b>1 708 974</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	330 000 000	330 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	330 000 000	330 000 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>330 000 000</b>	<b>330 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	11 969	
Betalbar skatt	505	
Annen kortsiktig gjeld	94	
Sum kortsiktig gjeld	12 568	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>330 012 568</b>	<b>330 000 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>331 724 357</b>	<b>331 708 974</b>



Organisasjonsnr: 923 254 625  
ULVEN PARK BORETTSLAG

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:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Ulven Park Borettslag  
avholdes 25.08.2021 på Teams.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtekter – mindre justeringer, endring 3. avsnitt 4-1 (7) og avsnitt 10-3
- B) Bygge- og finansieringsplan  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

Oslo, 11.08.2021  
Styret i Ulven Park Borettslag

Stian Svae /s/      Monica Bodin-Wilhelmsen /s/      Halvor Olsen /s/

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Stian Svae
Styremedlem	Monica Bodin-Wilhelmsen
Styremedlem	Halvor Olsen

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Ulven Park Borettslag

Borettslaget består av 342 andelseiligheter.

Ulven Park Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923254625, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Selma Ellefsens vei 3 A-M og 5 B

Gårdsnr. 122 bruksnr. 501 seksjonsnr.: 1

Første innflytting skjedde i 2021.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenes i vesentlig grad.

Ulven Park Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Det har ikke vært aktivitet i selskapet i 2020. De eneste kostandene som har påløpt er knyttet til revisjonshonorar. Borettslaget ble stiftet i 2019, men har først innflytting i juni 2021. Ferdigstilling og overlevering av borettslaget skjer dermed sommer/høst 2021.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 26 000. Samtlige inntekter er knyttet til fakturaer fra PWC på henholdsvis revisjon og villighetserklæring. Disse er viderefakturert til og betalt av utbygger.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 23 500 og gjelder revisjonshonorar PWC.

### Resultat

Årets resultat på kr 2 815 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 711 789 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet som er grunnlag for borettslagets felleskostnader. Det ble ved stiftelse satt opp et driftsbudsjett for et ordinært driftsår for å sørge for tilstrekkelig nivå på felleskostnader. Dette budsjettet fremkommer etter årsregnskapet som legges frem. Borettslaget vil i 2021 i praksis ha inntekter og kostnader for perioden fra innflytting i juni til og med desember.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kostnad til ordinært vedlikehold som inkluderer serviceavtaler på tekniske anlegg. En del av serviceavtalene ligger i Selma Ellefsens vei eierseksjonssameie, derav posten «Kostnader sameie».

### 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. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Lån

Ulven Park Borettslag har lån i OBOS-banken AS.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente p.t. 1,48 % og løpetid på 40 år. De første fem årene er avdragsfrie. Lånet utbetales i 2021.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er i henhold til kontrakt kr 170 000 eks. mva pr. år, men vil bli justert for innflyttingstidspunktet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### Felleskostnader

Felleskostnader er satt i forbindelse med stiftelse, basert på forventede kostnader. Driften i 2021 forutsetter uendrede felleskostnader. Andelene er planlagt overlevert i perioden medio juni og ut oktober 2021, og felleslånet blir utbetalt i forbindelse med at oppgjøret tas.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## **SELMA ELLEFSENS VEI EIERSEKSJONSSAMEIE**

Selma Ellefsens vei eierseksjonssameie (heretter Sameiet) består av 10 seksjoner tinglyst hos Statens Kartverk 16.04.2021.

Borettslaget er seksjon 1, samleseksjon bolig. I tillegg er det 9 næringsseksjoner, bestående av en barnehage, seks næringslokaler og to garasjeseksjoner beliggende i felles garasjekjeller for Sameiet.

Seksjon 2 er en barnehage. Barnehagen har eksklusiv bruksrett til det inngjerdede uteoppholdsarealet i barnehagens åpningstid, og når det avholdes arrangementer i barnehagen utenfor dennes åpningstid. Dette uteoppholdsarealer er ellers åpent for beboere i boligseksjonen og for allmenheten. Barnehagens inngjerdede uteoppholdsareal driftes og vedlikeholdes av barnehagen alene.

Seksjon 9 og 10 er garasjeseksjoner, der seksjon 9 eies av Ulven T borettslag og seksjon 10 av Ulven AS. Det er totalt 179 p-plasser i garasjekjelleren der Ulven park borettslag har bruksrett til 111 p-plasser, Ulven T borettslag har bruksrett til 56 p-plasser, Ulven AS (næring) har bruksrett til 11 p-plasser og barnehagen til 1 p-plass.

Sameierne eier i fellesskap tomten på gnr 122 bnr 501 og har i tillegg iht. særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inklusive veiarealer i prosjektet «Ulven». Disse utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuseiendommen. Sameiet vil være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten.

Det etableres også et felles søppelsuganlegg for boligselskapene på Ulven. Sameiet har en ideell eierandel i anlegget, og er forpliktet til å benytte søppelsuganlegget som avfallshåndteringsløsning.



Til generalforsamlingen i Ulven Park Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Ulven Park Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets 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 borettslaget 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Ulven Park Borettslag



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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 17. august 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## ULVEN PARK BORETTSLAG UNDER BYGGING/INNFLYTTING ORG.NR. 923 254 625, KUNDENR. 731

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2020	2019	2020	2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 708 974</b>	<b>0</b>	<b>1 708 974</b>	<b>1 712 294</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 815	-1 026	0	0
Anskaffelse tomt		0	-330 000 000	0	0
Motregning borettsinnskudd		0	330 000 000	0	0
Innbetalt andelskapital		0	1 710 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>2 815</b>	<b>1 708 974</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 711 789</b>	<b>1 708 974</b>	<b>1 708 974</b>	<b>1 712 294</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 724 357	1 708 974		
Kortsiktig gjeld		-12 568	0		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 711 789</b>	<b>1 708 974</b>		



## ULVEN PARK BORETTSLAG UNDER BYGGING/INNFLYTTING ORG.NR. 923 254 625, KUNDENR. 731

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Andre inntekter	2	26 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>26 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-23 500	-2 500	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-23 500</b>	<b>-2 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 500</b>	<b>-2 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	4	820	1 474	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>820</b>	<b>1 474</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT FØR SKATT</b>		<b>3 320</b>	<b>-1 026</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattekostnad	5	-505	0	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 815</b>	<b>-1 026</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 789	0		
Reduksjon udekket tap		1 026	0		
Overført udekket tap		0	-1 026		



## ULVEN PARK BORETTSLAG ORG.NR. 923 254 625, KUNDENR. 731

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt	6	330 000 000	330 000 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>330 000 000</b>	<b>330 000 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		11 969	0
Driftskonto OBOS-banken		1 712 388	1 708 974
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 724 357</b>	<b>1 708 974</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>331 724 357</b>	<b>331 708 974</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 342 * 5000		1 710 000	1 710 000
Opptjent egenkapital		1 789	0
Udekket tap		0	-1 026
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 711 789</b>	<b>1 708 974</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	7	330 000 000	330 000 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>330 000 000</b>	<b>330 000 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		11 969	0
Betalbar skatt	5	505	0
Annen kortsiktig gjeld	8	94	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>12 568</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>331 724 357</b>	<b>331 708 974</b>
Pantstillelse	9	330 000 000	330 000 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 11.08.2021  
Styret i Ulven Park Borettslag

Stian Svae /s/ Monica Bodin-Wilhelmsen /s/ Halvor Olsen /s/

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

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

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**SKATT**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reserverer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

**NOTE: 2****ANDRE INNTEKTER**

Felleskostnader fra utbygger	26 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>26 000</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 500.

kr 11 625 gjelder 2019

kr 11 875 gjelder 2020

**NOTE: 4****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	820
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>820</b>

**NOTE: 5****SKATTEKOSTNAD**

<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>2020</b>
Resultat før skattekostnad	3 320
Permanente forskjeller	0
Mottatt konsernbidrag	0
Avgitt konsernbidrag	0
Benyttet fremførbart underskudd	-1 026
Endring midlertidige forskjeller	0
<b>Skattemessig resultat (grunnlag)</b>	<b>2 294</b>

Betalbar skatt (22 %) 505

<b>Utsatt skatt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
<b>Midlertidige forskjeller:</b>			
Driftsmidler	320 248 613	320 248 613	0
Gevinst- og tapskonto	0	0	0
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>320 248 613</b>	<b>320 248 613</b>	
Fremførbart skattemessig underskudd	0	-1 026	-1 026
<b>Grunnlag utsatt skatt (+) /skattefordel (-)</b>	<b>320 248 613</b>	<b>320 247 587</b>	<b>0</b>
Utsatt skatt (+) / skattefordel (-) (22% / 22%)	0	0	0
Utsatt skatt som kunne vært balanseført	70 454 695	70 454 469	-226

Netto utsatt skatt på midlertidige forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi balanseføres ikke på bakgrunn av at det ikke er sannsynlig at denne vil komme til beskatning.

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	505
Endring utsatt skatt	0
<b>Sum</b>	<b>505</b>

**Vurdering av årets skattekostnad**

Regnskapsmessig resultat før skatt	3 320
22% av regnskapsmessig resultat før skatt	730
Regnskapsmessig skattekostnad	505
<b>Forskjell</b>	<b>226</b>

**Forskjellen forklares med:**

Permanente forskjeller	0
Endring i utsatt skatt ikke innregnet	-226
<b>Sum</b>	<b>-226</b>

**NOTE: 6****TOMT**

Borettslagets datterselskap Ulven B2 AS ble besluttet avviklet i desember 2019 som følge av slutføringen av boligprosjektet på selskapets tomt. I samsvar med aksjeloven kapittel 16 ble alle eiendeler verdsatt til virkelig verdi i avviklingsbalansen og regnskapsført tilsvarende ved utdeling til borettslaget.

**NOTE: 7****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-330 000 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-330 000 000</b>

**NOTE: 8****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-94
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-94</b>

**NOTE: 9****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	330 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>330 000 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Tomt	330 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>330 000 000</b>



## FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT FOR ULVEN PARK BORETTSLAG

### DRIFTSINNTEKTER:

Felleskostnader	10 195 000
Garasje	266 400
<b>SUM FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 461 400</b>

### DRIFTSUTGIFTER:

Personalkostnader	35 000
Styrehonorar	250 000
Revisjonshonorar	20 000
Forretningsførerhonorar	213 000
Konsulenthonorar	80 000
Kontingenter	68 400
Drift- og vedlikehold	1 502 000
Kommunale avgifter	2 464 000
Kostnader sameie	3 811 500
Energi /fyring	700 000
Kabel/TV-anlegg	100 000
Andre driftskostnader	700 000
<b>SUM UTGIFTER</b>	<b>9 943 900</b>

**ANTATT ÅRSRESULTAT** **517 500**

<b>Forutsetninger:</b>	
Antall leiligheter	342
Antall garasjeplasser (41 tilknyttede + 70 omsettelige)	111
Antall ladepunkter el-bil ca.	
Areal totalt for Bolig (ca BRAS)	22 357

<b>Felleskostnader:</b>	
1 - Felleskostnader pr. kvm. gj.snitt	38
2 - A konto oppvarming/varmt tappevann pr. kvm pr. mnd	9
3 - Felleskostnader garasje pr. mnd	200
4 - Ladepunkt elbil/ladbar hybridbil	

Dette er forslag til driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer vi forvalter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

### Fordelingsnøkkel felleskostnader, prinsipp

Felleskostnadene fastsettes med en 50/50 fordeling, dvs. at 50 % av kostnaden fordeles etter leilighetenes innbyrdes areal og 50 % fordeles med en lik andel pr. leilighet.

Dette gir grunnlag for den fremtidige fordelingsnøkkelen til borettslaget og den enkelte leilighet.

Kr 38,- pr kvm BRA blir gjennomsnittlig felleskostnad pr. kvm.



### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld - IN-ordning**

Borettslaget etableres med "IN-ordning" og kjøperne kan betale ned på sin andel av fellesgjelden. Det budsjetteres ikke kapitalkostnader i borettslaget (hverken under inntekts eller kostnadssiden)

### **Eiendomsskatt**

Det er ikke budsjettert med eiendomsskatt, men dette vil trolig påløpe for flere av leilighetene. Kostnaden forbundet med eiendomsskatt faktureres borettslaget og vil bli viderefakturert de leilighetene kostnaden gjelder (over felleskostnadene).

### **Oppvarming og varmt forbruksvann**

Forbruk av varmtvann til oppvarming og varmt forbruksvann, betales etter forbruk. Andelseier betaler inn et månedlig a kontobeløp som avregnes en gang pr. år. Det er installert målere i hver leilighet.

### **Utarbeidet i april 2018 av OBOS forvaltning**

**Oppdatert mars 2021**

**VEDTEKTER**

Det foreslås å vedta vedtektene slik de legges frem her.

Endring består bl.a. i endring av tekst i 4-1 (7) 3. avsnitt for å tydeliggjøre eierforholdet i garasjeanlegget.

Gammel tekst:

*Eierseksjonssameiets næringsseksjoner, samt OBOS Garasjene (bodelingsordning) vil ha bruksrett til 12 garasjeplasser. I tillegg har Ulven T borettslag (Ulven felt B3), bruksrett til 56 av garasjeplassene i garasjeanlegget.*

Ny tekst:

*I tillegg til borettslagets parkeringsplasser, som ligger i en tilleggsdel til borettslagets samleseksjon for boligene, har barnehagen (seksjon 2) en parkeringsplass som tilleggsdel til seksjonen. I tillegg har Ulven T borettslag (Ulven felt B3), bruksrett til 56 av garasjeplassene i garasjeanlegget. Disse ligger i en egen seksjon (seksjon 9). Det er også avsatt 11 garasjeplasser til en bodelingsordning som er ment å være felles for alle på Ulven. Også disse ligger i en egen seksjon (seksjon 10).*

Videre har man lagt til tekst i «10. Utomhusarealer på Ulven» og spesifisert eierforhold og forpliktelsen for søppelsuganlegget. Endringen består i endret overskrift til «10. Utomhusarealer og søppelsuganlegg på Ulven» og ny 10-3:

**10-3 Deltakelse i søppelsuganlegg**

*Det etableres også et felles søppelsuganlegg for boligselskapene på Ulven. Sameiet har en ideell eierandel i anlegget, og er forpliktet til å benytte søppelsuganlegget som avfallshåndteringsløsning.*

Tidligere 10-3 blir 10-4 og oppdateres med gnr 122 bnr 501.

Tidligere 10-4 blir 10-5 oppdateres med «og søppelsuganlegget»



## Vedtekter

for Ulven Park borettslag org nr 923 254 625

vedtatt i stiftelsesmøte 30.05.2019  
endret på ekstraordinær generalforsamling 07.07.2020  
endret på generalforsamling 25.08.2021

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

(1) Ulven Park borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget utgjør seksjon 1 i Ulven Park eierseksjonsameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 342 boliger, består av en barnehageseksjon og 8 andre næringsseksjoner. Forholdet mellom boligseksjonen og næringsseksjonene er regulert i eierseksjonssameiets vedtekter.

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

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.



(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(6) For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Bostart-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. For andeler med OBOS Bostart-vilkår, gjelder følgende særlige regler for overføring og prisregulering:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (**Prisregulert kjøpesum**). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i **Opprinnelig kjøpesum**, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

- Den Prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

Indeksregulert Opprinnelig kjøpesum  
- Andel fellesgjeld på det tidspunkt OBOS BBL skal overta andelen  
= Prisregulert kjøpesum

- Bruktboligprisstatistikken som utgis av Eiendom Norge i samarbeid med Eiendomsverdi AS og Finn.no skal legges til grunn for prisreguleringen av Opprinnelig kjøpesum. Følgende indeksvariabler legges til grunn:

- Månedsindeks (Jan.2003=100).
- Område Oslo, og hvis Oslo ikke lenger utgjør et eget område, gjelder det mest avgrensede statistiske området eller region som Oslo er en del av
- Boliger i alt

- Ved beregning av Indeksregulert Opprinnelig kjøpesum, anvendes den nyeste Prisindeksen som foreligger henholdsvis på tidspunktet opprinnelig kjøpekontrakt for andelen ble inngått og på tidspunktet fristen for å benytte forkjøpsretten begynner å løpe, jf. lov om borettslag § 4-15. Dersom OBOS BBL kjøper andelen iht. et kjøpstilbud fra andelseier, anvendes Prisindeksen på det tidspunkt tilbudet om kjøp ble mottatt av OBOS BBL.

Dersom statistikken som inngår i definisjonen av Prisindeksen, ikke finnes på tidspunktet når OBOS BBL skal kjøpe andelen, må indeksjusteringen skje etter (i prioritert rekkefølge):

1. Indeksen som må anses å ha overtatt den posisjon som bruktboligprisstatistikken utgitt av Eiendom Norge har i dag, jf punkt 21.3.1. bokstav b).
2. Statistisk Sentralbyrås (SSB) prisindeks for brukte boliger, og slik at følgende av SSB's indeksvariabler legges til grunn:
  - Prisindeks for brukte boliger etter boligtype og region, kvartalsindeks (2015=100)
  - Boligprisindeks (statistikkvariabel)
  - Oslo og Bærum (region), eventuelt det mest avgrensede statistiske området eller region som Oslo er en del av
  - Blokkleiligheter (boligtype)

- En erklæring med tinglysingsperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene, jf. Vedlegg 1.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(8) For andeler som OBOS BBL (OBOS), org.nr. 937 052 766, har en eierandel i, gjelder særlige bestemmelser om forkjøpsrett til fordel for OBOS, jf. punkt 3-1 og 3-3.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene og for eierandeler i andeler som OBOS har eierandel i, jf. vedtektene punkt 3-3.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og andeler som OBOS har en eierandel i**

(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel som OBOS har en eierandel i, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet.

(3) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(4) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende av andre når en eierandel i en andel som OBOS BBL har en eierandel i, overdras til OBOS, jf. punkt 3-5. Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

(5) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

### **3-4 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-4 (2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier,

og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-5 Rettsovergang til nærstående eller OBOS BBL**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, til OBOS BBL, eller til OBOS BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Andelseieren 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 andelseiere.

(4) Noen andelseiere i første boligetasje disponerer markterrasse i tilknytning til boligen. Disse har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persiener, parabolantener, varmepumper og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Andelseierne disponerer i fellesskap samtlige takterrasser i borettslaget. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å sikre at dør til fellesterrassen alltid er låst slik at barn ikke kommer ut på terrassen uten følge av voksne.



(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plass i eierseksjonssameiets garasjeanlegg. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side.

I tillegg til borettslagets parkeringsplasser, som ligger i en tilleggsdel til borettslagets samleseksjon for boligene, har barnehagen (seksjon 2) en parkeringsplass som tilleggsdel til seksjonen. I tillegg har Ulven T borettslag (Ulven felt B3), bruksrett til 56 av garasjeplassene i garasjeanlegget. Disse ligger i en egen seksjon (seksjon 9). Det er også avsatt 11 garasjeplasser til en bildelingsordning som er ment å være felles for alle på Ulven. Også disse ligger i en egen seksjon (seksjon 10).

(8) Garasje plass nr. xx,xx,xx osv. inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. Er den omsettelige plassen en bredere plass, tilpasset handikappede, gjelder bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-1 (9) «Bredere parkeringsplasser i garasjeanlegget» dersom plassen omsettes. Parkeringsplassene nevnt i dette punktet kan selges internt i borettslaget.

Borettslagets parkeringsplasser kan leies ut internt i eierseksjonssameiet og til beboere i Ulven T borettslag, Ulven felt B3.

(9) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(10) Noen av andelseierne til parkeringsplassene i garasjeanlegget har kjøpt ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil.

Andelseiere som ikke selv disponerer el-bil/ladbar hybridbil, men har parkeringsplass med ladepunkt kan bytte parkeringsplass med andelseier som ønsker tilgang til ladepunkt. Byttet skal meldes til styret, slik at listen som følger som vedlegg til vedtektene blir oppdatert.

De som disponerer el-bil / ladbar hybridbil plass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

(11) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene følger borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon 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.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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



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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50 % av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50 % etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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



## **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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



### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.



## 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

## 9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

## 9-6 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.

## 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

## 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 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 borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Utomhusarealer og søppelsuganlegg på Ulven

### 10-1 Utomhuseiendommen

Sameiet, som borettslaget er en del av, har iht. særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inklusive veiarealer i prosjektet Ulven. Utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuseiendommen. Sameiet vil være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten. Sameiet har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen.

### 10-2 Eierandel i utomhuseiendommen

Eier av Utomhuseiendommen har rett til, med 6 måneders skriftlig varsel, å kreve at Sameiet vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m<sup>2</sup> bebygd areal i sameiet sett i forhold til det totale antall m<sup>2</sup> bebygd areal i Ulven på overtakelsestidspunktet. Eier av Utomhuseiendommen har rett til å gjøre nødvendige justeringer i eierbrøken som følge av endringer i prosjektet og

fastsette vedtekter for det tingsrettslige sameiet. Spørsmålet om overtakelse av ideell andel i felleseiendommen behøver ikke å behandles på sameiets årsmøte.

**10-3 Deltakelse i søppelsuganlegg**

Det etableres også et felles søppelsuganlegg for boligselskapene på Ulven. Sameiet har en ideell eierandel i anlegget, og er forpliktet til å benytte søppelsuganlegget som avfallshåndteringsløsning.

**10-4 Bruksrett til kjørbær atkomstvei**

Gnr. 122 bnr. 501, Ulven Park borettslag, har bruksrett til kjørbær adkomstvei til egen eiendom / garasje via regulert adkomstvei S1.

**10-5 Endring**

Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene og søppelsuganlegget på Ulven kan kun endres med samtykke fra Ulven AS eller den selskapet utpeker.

**11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern****11-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtidig personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**11-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**11-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

**12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene****12-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS BBL, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om prisregulering av andeler i borettslaget
- bestemmelse om kjøperett og forkjøpsrett til andel i borettslaget
- bestemmelsene som gjelder OBOS Bostart og andeler som OBOS BBL har en eierandel i



- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**12-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

**VEDLEGG 1 ULVEN PARK BORETTSLAG**

**OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER (I B2) OG SPORTSBODER  
à jour pr: \_\_\_\_\_**

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasjeplass nr. Tilknyttet andel	Bruksrett til bod nr.	Merknad
---------	---------------	--	--------------------------	---------



## BYGGE- OG FINANSIERINGSPLAN

Ved stiftelse ble det fastsatt en bygge- og finansieringsplan, som man i ettertid har sett behov for å korrigere. Ved stiftelsestidspunktet visste man ikke hvor mange garasjeplasser som skulle tilknyttes bestemte leiligheter og hvor mange som skulle selges som omsettelige garasjeplasser. Samtlige garasjeplasser ble da lagt inn i en egen rad i opprinnelig bygge- og finansieringsplan, men mange av garasjeplassene er siden solgt som omsettelige garasjeplasser og er dermed ikke lenger en del av bygge- og finansieringsplanen. Videre hadde man boligkjøpsmodellen OBOS Bostart som en del leiligheter ble kjøpt med. OBOS Bostart ga en rabattert pris på kjøpesum. Ettersom det var mulig å konvertere fra OBOS Bostart til ordinær kjøpesum i forkant av overtakelse, påvirket det total kjøpesum og dermed også bygge- og finansieringsplanen.

Vedlagte bygge- og finansieringsplan er nå i tråd med faktiske kjøpeforhold.

Leil.	Andel	Garasje tilknyttet	Kjøpesum (opprinnelig)	Pantesikret innskudd 30%	Fellesgjeld 70%	Felleskostn. inkl. parkering	Kapitalkostn. (renter)
1001			5 653 000	1 695 900	3 957 100	3 275	4 880
1003			2 840 000	852 000	1 988 000	2 145	2 452
1004		1	6 150 000	1 845 000	4 305 000	3 200	5 310
1005			5 600 000	1 680 000	3 920 000	3 028	4 835
1007			2 840 000	852 000	1 988 000	2 145	2 452
1008		1	5 900 000	1 770 000	4 130 000	3 200	5 094
1010			2 350 000	705 000	1 645 000	2 031	2 029
1013			2 690 000	807 000	1 883 000	2 040	2 322
1015			5 550 000	1 665 000	3 885 000	3 104	4 792
1017			2 590 000	777 000	1 813 000	2 040	2 236
1021			4 120 000	1 236 000	2 884 000	2 857	3 557
1023			2 840 000	852 000	1 988 000	2 249	2 452
1024			4 070 000	1 221 000	2 849 000	2 857	3 514
1026			2 836 000	850 800	1 985 200	2 249	2 448
1027			4 120 000	1 236 000	2 884 000	2 800	3 557
1036			2 520 000	756 000	1 764 000	2 145	2 176
1037			5 420 000	1 626 000	3 794 000	3 000	4 679
1038			4 242 000	1 272 600	2 969 400	3 028	3 662
1040			3 936 000	1 180 800	2 755 200	2 781	3 398
1042			2 830 000	849 000	1 981 000	2 249	2 443
1043			4 233 000	1 269 900	2 963 100	2 781	3 654
2001			4 973 000	1 491 900	3 481 100	2 781	4 293
2002			2 740 000	822 000	1 918 000	2 040	2 366
2003			2 890 000	867 000	2 023 000	2 145	2 495
2004			5 850 000	1 755 000	4 095 000	3 000	5 051
2005			4 350 000	1 305 000	3 045 000	2 534	3 756
2006			2 740 000	822 000	1 918 000	2 040	2 366
2007			2 890 000	867 000	2 023 000	2 145	2 495
2008			5 750 000	1 725 000	4 025 000	3 000	4 964



2010		2 400 000	720 000	1 680 000	2 031	2 072
2012		4 050 000	1 215 000	2 835 000	2 534	3 497
2013		2 740 000	822 000	1 918 000	2 040	2 366
2015		4 845 000	1 453 500	3 391 500	3 104	4 183
2017		3 100 000	930 000	2 170 000	2 249	2 676
2020		2 520 000	756 000	1 764 000	2 040	2 176
2021		4 230 000	1 269 000	2 961 000	2 857	3 652
2023		4 400 000	1 320 000	3 080 000	2 563	3 799
2024		4 180 000	1 254 000	2 926 000	2 857	3 609
2026		4 010 000	1 203 000	2 807 000	2 563	3 462
2027		4 230 000	1 269 000	2 961 000	2 800	3 652
2035		2 100 000	630 000	1 470 000	2 040	1 813
2036		2 630 000	789 000	1 841 000	2 145	2 271
2037		5 520 000	1 656 000	3 864 000	3 000	4 766
2038		3 960 000	1 188 000	2 772 000	2 534	3 419
2039		2 470 000	741 000	1 729 000	2 040	2 132
2040		4 730 000	1 419 000	3 311 000	2 781	4 084
2042		4 010 000	1 203 000	2 807 000	2 563	3 462
2043		5 080 000	1 524 000	3 556 000	2 781	4 386
3001	1	5 658 000	1 697 400	3 960 600	2 981	4 885
3002		2 790 000	837 000	1 953 000	2 040	2 409
3003		2 940 000	882 000	2 058 000	2 145	2 538
3004	1	6 350 000	1 905 000	4 445 000	3 200	5 482
3005		4 500 000	1 350 000	3 150 000	2 534	3 885
3006		2 790 000	837 000	1 953 000	2 040	2 409
3007		2 940 000	882 000	2 058 000	2 145	2 538
3008		5 900 000	1 770 000	4 130 000	3 000	5 094
3009		4 100 000	1 230 000	2 870 000	2 534	3 540
3010		2 450 000	735 000	1 715 000	2 031	2 115
3011		5 250 000	1 575 000	3 675 000	3 066	4 533
3012		4 350 000	1 305 000	3 045 000	2 534	3 756
3013		2 790 000	837 000	1 953 000	2 040	2 409
3014		2 940 000	882 000	2 058 000	2 145	2 538
3015	1	6 950 000	2 085 000	4 865 000	3 200	6 000
3016		5 150 000	1 545 000	3 605 000	2 534	4 446
3017		2 840 000	852 000	1 988 000	2 040	2 452
3018		4 700 000	1 410 000	3 290 000	2 534	4 058
3020		2 185 000	655 500	1 529 500	2 040	1 886
3021		2 730 000	819 000	1 911 000	2 145	2 357
3022		5 620 000	1 686 000	3 934 000	3 000	4 852
3023		4 140 000	1 242 000	2 898 000	2 781	3 574
3024		2 600 000	780 000	1 820 000	2 040	2 245
3025		2 270 000	681 000	1 589 000	2 145	1 960
3026		5 620 000	1 686 000	3 934 000	3 000	4 852
3027		4 140 000	1 242 000	2 898 000	2 781	3 574
3028		2 570 000	771 000	1 799 000	2 040	2 219
3029		2 730 000	819 000	1 911 000	2 145	2 357



3030		4 760 000	1 428 000	3 332 000	3 000	4 109
3034		4 730 000	1 419 000	3 311 000	2 791	4 084
3035		2 520 000	756 000	1 764 000	2 040	2 176
3036		2 278 000	683 400	1 594 600	2 145	1 967
3037		5 620 000	1 686 000	3 934 000	3 000	4 852
3038		4 110 000	1 233 000	2 877 000	2 534	3 548
3039		2 142 000	642 600	1 499 400	2 040	1 849
3040		4 830 000	1 449 000	3 381 000	2 781	4 170
3041		4 106 000	1 231 800	2 874 200	2 781	3 545
3042		2 520 000	756 000	1 764 000	2 040	2 176
3043		4 446 000	1 333 800	3 112 200	2 781	3 838
3044		4 250 000	1 275 000	2 975 000	2 439	3 669
3045		1 950 000	585 000	1 365 000	1 926	1 684
3046		1 950 000	585 000	1 365 000	1 926	1 684
3047		3 900 000	1 170 000	2 730 000	2 439	3 367
3048		4 000 000	1 200 000	2 800 000	2 439	3 453
3049		2 050 000	615 000	1 435 000	1 917	1 770
3050		2 050 000	615 000	1 435 000	1 926	1 770
3051		5 700 000	1 710 000	3 990 000	2 886	4 921
4001		5 185 000	1 555 500	3 629 500	2 781	4 476
4002		2 840 000	852 000	1 988 000	2 040	2 452
4003		2 990 000	897 000	2 093 000	2 145	2 581
4004	1	6 450 000	1 935 000	4 515 000	3 200	5 569
4005		4 550 000	1 365 000	3 185 000	2 534	3 928
4006		2 840 000	852 000	1 988 000	2 040	2 452
4007		2 990 000	897 000	2 093 000	2 145	2 581
4008	1	5 700 000	1 710 000	3 990 000	3 200	4 921
4009		3 570 000	1 071 000	2 499 000	2 534	3 082
4010		2 500 000	750 000	1 750 000	2 031	2 158
4011		4 548 000	1 364 400	3 183 600	3 066	3 926
4012		4 450 000	1 335 000	3 115 000	2 534	3 842
4013		2 840 000	852 000	1 988 000	2 040	2 452
4014		3 020 000	906 000	2 114 000	2 145	2 607
4015	1	6 800 000	2 040 000	4 760 000	3 200	5 871
4016		3 995 000	1 198 500	2 796 500	2 534	3 449
4017		2 890 000	867 000	2 023 000	2 040	2 495
4018		4 850 000	1 455 000	3 395 000	2 534	4 187
4020		2 227 000	668 100	1 558 900	2 040	1 923
4021		2 780 000	834 000	1 946 000	2 145	2 400
4022	1	6 170 000	1 851 000	4 319 000	3 200	5 327
4023		5 020 000	1 506 000	3 514 000	2 781	4 334
4024		2 620 000	786 000	1 834 000	2 040	2 262
4025		2 720 000	816 000	1 904 000	2 145	2 348
4026		5 770 000	1 731 000	4 039 000	3 000	4 981
4027		4 225 000	1 267 500	2 957 500	2 781	3 648
4028		2 620 000	786 000	1 834 000	2 040	2 262
4029		2 363 000	708 900	1 654 100	2 145	2 040



4030	1	5 288 000	1 586 400	3 701 600	3 200	4 565
4031		4 970 000	1 491 000	3 479 000	2 876	4 291
4032		4 870 000	1 461 000	3 409 000	2 933	4 204
4034		7 150 000	2 145 000	5 005 000	3 693	6 173
4035		2 570 000	771 000	1 799 000	2 040	2 219
4036		2 730 000	819 000	1 911 000	2 145	2 357
4037	1	6 170 000	1 851 000	4 319 000	3 200	5 327
4038		3 536 000	1 060 800	2 475 200	2 534	3 053
4039		2 185 000	655 500	1 529 500	2 040	1 886
4040		4 930 000	1 479 000	3 451 000	2 781	4 256
4041		4 233 000	1 269 900	2 963 100	2 781	3 654
4042		2 185 000	655 500	1 529 500	2 040	1 886
4043		4 488 000	1 346 400	3 141 600	2 781	3 875
4044	1	4 750 000	1 425 000	3 325 000	2 639	4 101
4045		2 000 000	600 000	1 400 000	1 926	1 727
4046		2 000 000	600 000	1 400 000	1 926	1 727
4047		4 000 000	1 200 000	2 800 000	2 439	3 453
4048		3 910 000	1 173 000	2 737 000	2 439	3 376
4049		2 100 000	630 000	1 470 000	1 917	1 813
4050		2 100 000	630 000	1 470 000	1 926	1 813
4051	1	6 200 000	1 860 000	4 340 000	3 086	5 353
5001		5 270 000	1 581 000	3 689 000	2 781	4 550
5002		2 890 000	867 000	2 023 000	2 040	2 495
5003		3 040 000	912 000	2 128 000	2 145	2 625
5004		6 200 000	1 860 000	4 340 000	3 000	5 353
5005		4 650 000	1 395 000	3 255 000	2 534	4 015
5006		2 890 000	867 000	2 023 000	2 040	2 495
5007		3 040 000	912 000	2 128 000	2 145	2 625
5008	1	5 785 000	1 735 500	4 049 500	3 200	4 994
5009		4 300 000	1 290 000	3 010 000	2 534	3 712
5010		2 550 000	765 000	1 785 000	2 031	2 202
5011		4 633 000	1 389 900	3 243 100	3 066	4 000
5012		4 550 000	1 365 000	3 185 000	2 534	3 928
5013		2 890 000	867 000	2 023 000	2 040	2 495
5014		3 040 000	912 000	2 128 000	2 145	2 625
5015	1	7 150 000	2 145 000	5 005 000	3 200	6 173
5016		4 850 000	1 455 000	3 395 000	2 534	4 187
5017		2 940 000	882 000	2 058 000	2 040	2 538
5018		4 165 000	1 249 500	2 915 500	2 534	3 596
5019		5 551 000	1 665 300	3 885 700	3 323	4 792
5020		2 670 000	801 000	1 869 000	2 040	2 305
5021		2 830 000	849 000	1 981 000	2 145	2 443
5022		5 870 000	1 761 000	4 109 000	3 000	5 068
5023		5 070 000	1 521 000	3 549 000	2 781	4 377
5024		2 270 000	681 000	1 589 000	2 040	1 960
5025		2 770 000	831 000	1 939 000	2 145	2 391
5026		5 870 000	1 761 000	4 109 000	3 000	5 068



5027		5 070 000	1 521 000	3 549 000	2 781	4 377
5028		2 670 000	801 000	1 869 000	2 040	2 305
5029		2 830 000	849 000	1 981 000	2 145	2 443
5030	1	5 373 000	1 611 900	3 761 100	3 200	4 639
5031		5 070 000	1 521 000	3 549 000	2 876	4 377
5032		4 970 000	1 491 000	3 479 000	2 933	4 291
5034	1	7 600 000	2 280 000	5 320 000	3 893	6 561
5035		2 620 000	786 000	1 834 000	2 040	2 262
5036		2 389 000	716 700	1 672 300	2 145	2 063
5037	1	5 347 000	1 604 100	3 742 900	3 200	4 616
5038		4 310 000	1 293 000	3 017 000	2 534	3 721
5039		2 620 000	786 000	1 834 000	2 040	2 262
5040		5 080 000	1 524 000	3 556 000	2 781	4 386
5041		4 318 000	1 295 400	3 022 600	2 781	3 728
5042		2 227 000	668 100	1 558 900	2 040	1 923
5043	1	4 973 000	1 491 900	3 481 100	2 981	4 293
5044		4 500 000	1 350 000	3 150 000	2 439	3 885
5045		2 150 000	645 000	1 505 000	1 926	1 856
5046		2 150 000	645 000	1 505 000	1 926	1 856
5047		3 528 000	1 058 400	2 469 600	2 439	3 046
5048		4 250 000	1 275 000	2 975 000	2 439	3 669
5049		2 250 000	675 000	1 575 000	1 917	1 943
5050		2 250 000	675 000	1 575 000	1 926	1 943
5051		5 980 000	1 794 000	4 186 000	2 886	5 163
6001		6 250 000	1 875 000	4 375 000	2 781	5 396
6002		2 970 000	891 000	2 079 000	2 040	2 564
6003		3 090 000	927 000	2 163 000	2 145	2 668
6004	1	5 913 000	1 773 900	4 139 100	3 200	5 105
6005		4 800 000	1 440 000	3 360 000	2 534	4 144
6006		2 940 000	882 000	2 058 000	2 040	2 538
6007		3 090 000	927 000	2 163 000	2 145	2 668
6008	1	6 800 000	2 040 000	4 760 000	3 200	5 871
6009		4 400 000	1 320 000	3 080 000	2 534	3 799
6010		2 600 000	780 000	1 820 000	2 031	2 245
6011		5 550 000	1 665 000	3 885 000	3 066	4 792
6012		3 953 000	1 185 900	2 767 100	2 534	3 413
6013		2 940 000	882 000	2 058 000	2 040	2 538
6014		3 120 000	936 000	2 184 000	2 145	2 694
6015		6 600 000	1 980 000	4 620 000	3 000	5 698
6016		4 208 000	1 262 400	2 945 600	2 534	3 633
6017		2 990 000	897 000	2 093 000	2 040	2 581
6018		4 250 000	1 275 000	2 975 000	2 534	3 669
6019		6 740 000	2 022 000	4 718 000	3 323	5 819
6020		2 720 000	816 000	1 904 000	2 040	2 348
6021		2 880 000	864 000	2 016 000	2 145	2 486
6022		5 920 000	1 776 000	4 144 000	3 000	5 111
6023		4 446 000	1 333 800	3 112 200	2 781	3 838



6024		2 720 000	816 000	1 904 000	2 040	2 348
6025		2 850 000	855 000	1 995 000	2 145	2 461
6026	1	6 210 000	1 863 000	4 347 000	3 200	5 361
6027		4 395 000	1 318 500	3 076 500	2 781	3 794
6028		2 720 000	816 000	1 904 000	2 040	2 348
6029		2 880 000	864 000	2 016 000	2 145	2 486
6030		5 058 000	1 517 400	3 540 600	3 000	4 367
6031		5 170 000	1 551 000	3 619 000	2 876	4 463
6032		5 070 000	1 521 000	3 549 000	2 933	4 377
6034	1	7 750 000	2 325 000	5 425 000	3 893	6 691
6035	1	2 670 000	801 000	1 869 000	2 240	2 305
6036		2 830 000	849 000	1 981 000	2 145	2 443
6037		5 970 000	1 791 000	4 179 000	3 000	5 154
6038		4 410 000	1 323 000	3 087 000	2 534	3 807
6039		2 670 000	801 000	1 869 000	2 040	2 305
6040		5 130 000	1 539 000	3 591 000	2 781	4 429
6041		4 403 000	1 320 900	3 082 100	2 781	3 801
6042		2 670 000	801 000	1 869 000	2 040	2 305
6043		5 530 000	1 659 000	3 871 000	2 781	4 774
7001	1	7 550 000	2 265 000	5 285 000	2 981	6 518
7002		3 450 000	1 035 000	2 415 000	2 040	2 979
7003		3 700 000	1 110 000	2 590 000	2 145	3 194
7004		7 950 000	2 385 000	5 565 000	3 000	6 864
7005		5 750 000	1 725 000	4 025 000	2 534	4 964
7006		3 400 000	1 020 000	2 380 000	2 040	2 935
7007		3 700 000	1 110 000	2 590 000	2 145	3 194
7008		5 650 000	1 695 000	3 955 000	2 534	4 878
7009		5 850 000	1 755 000	4 095 000	2 534	5 051
7010		3 050 000	915 000	2 135 000	2 031	2 633
7011		6 950 000	2 085 000	4 865 000	3 066	6 000
7012		5 550 000	1 665 000	3 885 000	2 534	4 792
7013		3 400 000	1 020 000	2 380 000	2 040	2 935
7014		3 700 000	1 110 000	2 590 000	2 145	3 194
7015	1	8 650 000	2 595 000	6 055 000	3 200	7 468
7016		5 750 000	1 725 000	4 025 000	2 534	4 964
7017		3 500 000	1 050 000	2 450 000	2 040	3 022
7018		5 750 000	1 725 000	4 025 000	2 534	4 964
7019		8 950 000	2 685 000	6 265 000	3 323	7 727
7020		3 800 000	1 140 000	2 660 000	2 040	3 281
7021		4 100 000	1 230 000	2 870 000	2 145	3 540
7022		5 850 000	1 755 000	4 095 000	2 534	5 051
7023		6 750 000	2 025 000	4 725 000	2 781	5 828
7024		3 800 000	1 140 000	2 660 000	2 040	3 281
7025		4 100 000	1 230 000	2 870 000	2 145	3 540
7026	1	8 750 000	2 625 000	6 125 000	3 200	7 554
7027		6 750 000	2 025 000	4 725 000	2 781	5 828
7028		3 750 000	1 125 000	2 625 000	2 040	3 238



7029		4 050 000	1 215 000	2 835 000	2 145	3 497
7030	1	8 750 000	2 625 000	6 125 000	3 200	7 554
7031		6 750 000	2 025 000	4 725 000	2 905	5 828
7034		10 200 000	3 060 000	7 140 000	4 016	8 806
7035		3 800 000	1 140 000	2 660 000	2 040	3 281
7036		4 100 000	1 230 000	2 870 000	2 145	3 540
7037		5 900 000	1 770 000	4 130 000	2 534	5 094
7038		5 850 000	1 755 000	4 095 000	2 534	5 051
7039		3 750 000	1 125 000	2 625 000	2 040	3 238
7040		6 750 000	2 025 000	4 725 000	2 781	5 828
7041		6 750 000	2 025 000	4 725 000	2 781	5 828
7042		3 850 000	1 155 000	2 695 000	2 040	3 324
7043		7 200 000	2 160 000	5 040 000	2 781	6 216
8001		7 250 000	2 175 000	5 075 000	2 781	6 259
8002		3 550 000	1 065 000	2 485 000	2 040	3 065
8003		3 850 000	1 155 000	2 695 000	2 145	3 324
8004	1	8 650 000	2 595 000	6 055 000	3 200	7 468
8005		5 900 000	1 770 000	4 130 000	2 534	5 094
8006		3 600 000	1 080 000	2 520 000	2 040	3 108
8007		3 850 000	1 155 000	2 695 000	2 145	3 324
8008		5 800 000	1 740 000	4 060 000	2 534	5 007
8009		6 000 000	1 800 000	4 200 000	2 534	5 180
8010		3 250 000	975 000	2 275 000	2 031	2 806
8011		7 150 000	2 145 000	5 005 000	3 066	6 173
8012		5 650 000	1 695 000	3 955 000	2 534	4 878
8013		3 500 000	1 050 000	2 450 000	2 040	3 022
8014		3 850 000	1 155 000	2 695 000	2 145	3 324
8015	1	8 750 000	2 625 000	6 125 000	3 200	7 554
8016		5 900 000	1 770 000	4 130 000	2 534	5 094
8017		3 650 000	1 095 000	2 555 000	2 040	3 151
8018		5 850 000	1 755 000	4 095 000	2 534	5 051
8019		9 150 000	2 745 000	6 405 000	3 323	7 900
8020		3 950 000	1 185 000	2 765 000	2 040	3 410
8021		4 300 000	1 290 000	3 010 000	2 145	3 712
8022		6 050 000	1 815 000	4 235 000	2 534	5 223
8023		6 950 000	2 085 000	4 865 000	2 781	6 000
8024		3 950 000	1 185 000	2 765 000	2 040	3 410
8025		4 300 000	1 290 000	3 010 000	2 145	3 712
8026	2	9 550 000	2 865 000	6 685 000	3 400	8 245
8027		6 950 000	2 085 000	4 865 000	2 781	6 000
8028		4 050 000	1 215 000	2 835 000	2 040	3 497
8029		4 350 000	1 305 000	3 045 000	2 145	3 756
8030	1	8 950 000	2 685 000	6 265 000	3 200	7 727
8031		6 950 000	2 085 000	4 865 000	2 905	6 000
8034	3	12 600 000	3 780 000	8 820 000	4 616	10 878
8035		3 950 000	1 185 000	2 765 000	2 040	3 410
8036		4 200 000	1 260 000	2 940 000	2 145	3 626



8037		6 100 000	1 830 000	4 270 000	2 534	5 266
8038		6 050 000	1 815 000	4 235 000	2 534	5 223
8039		3 900 000	1 170 000	2 730 000	2 040	3 367
8040		6 900 000	2 070 000	4 830 000	2 781	5 957
8041		6 950 000	2 085 000	4 865 000	2 781	6 000
8042		3 950 000	1 185 000	2 765 000	2 040	3 410
8043		7 400 000	2 220 000	5 180 000	2 781	6 389
9012		5 650 000	1 695 000	3 955 000	2 534	4 878
9013		3 650 000	1 095 000	2 555 000	2 040	3 151
9014		4 000 000	1 200 000	2 800 000	2 145	3 453
9015		7 850 000	2 355 000	5 495 000	2 781	6 777
9027		7 150 000	2 145 000	5 005 000	2 800	6 173
9028		4 250 000	1 275 000	2 975 000	2 040	3 669
9029		4 550 000	1 365 000	3 185 000	2 145	3 928
9030		7 800 000	2 340 000	5 460 000	2 772	6 734
10012		6 050 000	1 815 000	4 235 000	2 534	5 223
10013		3 950 000	1 185 000	2 765 000	2 040	3 410
10014		4 300 000	1 290 000	3 010 000	2 145	3 712
10015		8 350 000	2 505 000	5 845 000	3 067	7 209
10027		7 550 000	2 265 000	5 285 000	2 791	6 518
10028		4 500 000	1 350 000	3 150 000	2 040	3 885
10029		4 800 000	1 440 000	3 360 000	2 145	4 144
10030	1	9 000 000	2 700 000	6 300 000	3 067	7 770
11012		6 400 000	1 920 000	4 480 000	2 534	5 525
11013		4 250 000	1 275 000	2 975 000	2 040	3 669
11014		4 550 000	1 365 000	3 185 000	2 145	3 928
11015		8 650 000	2 595 000	6 055 000	2 867	7 468
12012		6 850 000	2 055 000	4 795 000	2 534	5 914
12013		4 600 000	1 380 000	3 220 000	2 040	3 971
12014		4 950 000	1 485 000	3 465 000	2 145	4 274
12015	1	9 650 000	2 895 000	6 755 000	3 067	8 331
		1 547 396 000	464 218 800	1 083 177 200		

Variabler	
Antall leil.	342
Pris kvm (gj.snitt)	38
Garasje pr bil	200
Akto. oppvarming pr kvm	9
Rentesats lån	1,48 %
Løpetid	40
Avdragsfrihet	5

**Annen informasjon om borettslaget****Beboermapper - FDV**

Det er i forkant av overleveringer gitt tilgang til bolighåndboken digital som er en forenklet FDV, og som innen siste leilighet er overlevert også vil bli levert i papirformat til alle andelseiere. Utvidet FDV ligger samlet i InAttika.

**DV – dokumentasjon for borettslaget**

I InAttika har styret tilgang til elektronisk DV-dokumentasjon, (Drift og Vedlikehold) for hele bygget. Her er alle overflater og installasjoner beskrevet med utførelse, typebetegnelser, leverandører, farger, vedlikeholdsinstrukser o.l. Dokumentasjonen inneholder ett sett av alle bygningstegninger og det er egne bilag for tekniske fag.

**Reklamasjon**

Alle reklamasjoner skal meldes inn gjennom reklamasjonsportalen i InAttika.

Plattformen gir deg som boligeier tilgang til:

- Bolighåndboken du leser i nå
- Bruksanvisninger og FDV-dokumentasjon for din bolig
- Protokoll fra ferdigbefaring og overtakelse, kontraktstegning og eventuell tilvalgbestilling.
- Ønsker du å reklamere på forhold ved boligen etter overtagelse, gjøres dette også via portalen.

Ved overtakelse fikk du tilsendt en e-post som ga deg tilgang til din bolig via Boligportalen som dere også benyttet i tilvalgsprosessen og til informasjon underveis i byggeperioden <https://kunde.obos>. Ditt brukernavn er din registrerte e-postadresse. Passord oppretter du ved førstegangs pålogging. Skulle du oppleve utfordring ved pålogging, ta kontakt med Kundekontakt.

**Vibbo**

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

**Vaktmester**

Borettslaget har via Sameiet avtale om vaktmestertjenester med Coor Service Management AS. Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Det er kun styret som kan rekvirere vaktmester.

Frem til et beboerstyre er valgt vil beboerrepresentantene kunne rekvirere vaktmester.

**Renhold**

Borettslaget har avtale med Coor Management Service AS om renhold av fellesarealene. Fortuna Renhold AS utfører renholdstjenesten.

**Parkering**

Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det er gitt bruksretter til garasjeplasser i garasjeanlegg som ligger i byggets garasjekjeller.



## Ladestasjon for elbil/ladbar hybridbil

Datek Installasjon AS (heretter Datek) har levert infrastruktur for el-billadeanlegget. Enkelte andelseiere har kjøpt ladestasjon som tilvalg til sin parkeringsplass og har dette installert ved innflytting.

Andelseier som ikke disponerer ladepunkt på sin parkeringsplass, kan med styrets godkjenning installere ladepunkt fra leverandør godkjent av styret. Det foreligger allerede avtale med Datek som har levert både infrastrukturen og ladestasjoner til anlegget pr. dato. Bestilling av lader sendes styret som videresender bestilling til Datek ([datek@datek-inst.no](mailto:datek@datek-inst.no)).

Aktive brukere kan kontakte Datek på [ladehjelp@datek-inst.no](mailto:ladehjelp@datek-inst.no), via Webportal eller på tlf. 22886677. Ved eierskifte er man selv ansvarlig for å melde fra til Datek.

Meschcrafts AS sørger for fakturering av forbruk basert på Dateks avlesning av faktisk forbruk. Den enkelte får tilsendt faktura direkte fra Meschcrafts AS.

## Nøkler

Bestilling av nøkkelbrikker kan sendes til Cecilie Nøklebye Karlsen på [karcec@obos.no](mailto:karcec@obos.no). Oppgi navn, leilighetsnummer, nøkkelnummer, antall nøkler og postadresse for faktura/nøkler.

Dersom du låser deg ute, må låsesmed kontaktes.

Prosjektet har oppgradert låssystemet med supplering til OBOSnøkkelen Unloc på samtlige 13 stk inngangsdører til oppgangene, på dører fra parkering til innganger i kjeller, samt på garasjeport og til ekstrainngang «O». Les mer om OBOS-nøkkelen og hvordan ta dette i bruk på [nye.obos.no/styre/obos-nokkel/](http://nye.obos.no/styre/obos-nokkel/).

Den enkelte andelseier har mulighet til å bestille OBOS-nøkkel til privat inngangsdør. Les mer på [nye.obos.no/styre/obos-nokkel/om-obos-nokkel-til-privat-dor/](http://nye.obos.no/styre/obos-nokkel/om-obos-nokkel-til-privat-dor/). Spørsmål kan sendes [obosnokkel@obos.no](mailto:obosnokkel@obos.no).

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er medforsikret i Sameiets forsikring hos Tryg forsikring med polisenummer 7824665. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

## Brannsikringsutstyr

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Avtale om energiservice**

Borettslaget har via Sameiet avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing varme og vannforbruk i den enkelte boenhet. OBOS og Techem AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

A konto beløpet er fastsatt av Techem AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd á kontobeløp. Techem AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer og beløpet beboeren har tilgode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt á konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)

Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut. Skjema finnes på [www.techem.no](http://www.techem.no).

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år. Datoene er ikke fastsatt, men vil bli det i forbindelse med utbetaling av lån 4. kvartal 2021. Det vil da legges informasjon ut på [vibbo.no](http://vibbo.no) om hvilke datoer som man kan foreta innbetaling av fellesgjeld.

Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet ved innbetaling er kr 60 000. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig. Ved overtakelse er energiattest utlevert.