



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 11.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		33 878 727	20 146 712
Sum inntekter		33 878 727	20 146 712
Kostnader			
Lønnskostnad		1 667 934	1 668 011
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		777 951	777 951
Annen driftskostnad		10 951 755	15 556 065
Sum kostnader		13 397 639	18 002 027
Driftsresultat		20 481 087	2 144 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		156 976	60 935
Sum finansinntekter		156 976	60 935
Annen finanskostnad		6 368 839	4 298 039
Sum finanskostnader		6 368 839	4 298 039
Netto finans		-6 211 863	-4 237 104
Resultat før skattekostnad		14 269 225	-2 092 418
Årsresultat		14 269 225	-2 092 418
Totalresultat		14 269 225	-2 092 418
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 269 225	-2 092 418
Sum overføringer og disponeringer		14 269 225	-2 092 418



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 333 853	3 111 805
Sum varige driftsmidler		2 333 853	3 111 805
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 333 853	3 111 805
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			80 625
Andre fordringer		717 147	671 068
Sum fordringer		717 147	751 693
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 793 747	5 806 148
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 793 747	5 806 148
Sum omløpsmidler		8 510 894	6 557 840
SUM EIENDELER		10 844 747	9 669 645

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		91 410 988	105 680 213
Sum opptjent egenkapital		-91 410 988	-105 680 213
Sum egenkapital		-91 410 988	-105 680 213
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		100 719 026	114 184 844
Sum annen langsiktig gjeld		100 719 026	114 184 844
Sum langsiktig gjeld		100 719 026	114 184 844
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		721 747	31 597
Leverandørgjeld		347 051	619 843
Skyldige offentlige avgifter		83 074	80 870
Annen kortsiktig gjeld		384 837	432 705
Sum kortsiktig gjeld		1 536 710	1 165 014
Sum gjeld		102 255 736	115 349 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 844 748	9 669 645



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517309

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 971 518 111
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		33 878 727	20 146 712
Sum inntekter		33 878 727	20 146 712
Kostnader			
Lønnskostnad		1 667 934	1 668 011
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		777 951	777 951
Annen driftskostnad		10 951 755	15 556 065
Sum kostnader		13 397 639	18 002 027
Driftsresultat		20 481 087	2 144 685
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		156 976	60 935
Sum finansinntekter		156 976	60 935
Annen finanskostnad		6 368 839	4 298 039
Sum finanskostnader		6 368 839	4 298 039
Netto finans		-6 211 863	-4 237 104
Resultat før skattekostnad		14 269 225	-2 092 418
Årsresultat		14 269 225	-2 092 418
Totalresultat		14 269 225	-2 092 418
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 269 225	-2 092 418
Sum overføringer og disponeringer		14 269 225	-2 092 418



Organisasjonsnr: 971 518 111
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		2 333 853	3 111 805
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 333 853	3 111 805
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			80 625
Andre fordringer		717 147	671 068
Sum fordringer		717 147	751 693
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		7 793 747	5 806 148
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 793 747	5 806 148
Sum omløpsmidler		8 510 894	6 557 840
SUM EIENDELER		10 844 747	9 669 645
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	91 410 988	105 680 213
Sum opptjent egenkapital	-91 410 988	-105 680 213
Sum egenkapital	-91 410 988	-105 680 213
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	100 719 026	114 184 844
Sum annen langsiktig gjeld	100 719 026	114 184 844
Sum langsiktig gjeld	100 719 026	114 184 844
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	721 747	31 597
Leverandørgjeld	347 051	619 843
Skyldige offentlige avgifter	83 074	80 870
Annen kortsiktig gjeld	384 837	432 705
Sum kortsiktig gjeld	1 536 710	1 165 014
Sum gjeld	102 255 736	115 349 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 844 748	9 669 645



Organisasjonsnr: 971 518 111
BOLIGSAMEIET ULVEN TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7591

Boligsameiet Ulven Terrasse



Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Ulven Terrasse

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. juni kl. 12:00 og lukker 10. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7591>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Ulven Terrasse



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ragnhild Birketvedt og Lise Pettersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 330 000 i henhold til budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomitéen for styret i Boligsameiet Ulven Terrasse

Valgkomiteens medlemmer er:

Eli Synnøve Flølo. Ulvenveien 121 B

Attia Mirza-Mehmood. Ulvenveien 121 B

Følgende tillitsvalgte står på valg:

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Følgende styremedlemmer står på valg:

Styremedlem. Anne G Øverlien. Ulvenveien 119 A

Styremedlem. Roar Njie Petäjämaa. Flatnergrenda 3

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem

Kristoffer Igdun. Ulvenveien 125 A

Varamedlem. Ivar Ulven. Ulvenveien 117 A

Styrets innstilling til valgkomité



Attia Mirza-Mehmood. Ulvenveien 121 B

Eli Synnøve Flølo Adresse. Ulvenveien 121 B

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne G Øverlien
- Ivar Ulven

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Julie Aarlien
- Kristoffer Igdun

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Attia Mirza-Mehmood
- Eli Synnøve Flølo



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Sandset	Ulvenveien 121 C
Styremedlem	Anne G Øverlien	Ulvenveien 119 A
Styremedlem	Erik Andersen	Harald Halvorsens Vei 41 A
Styremedlem	Vanja Barac	Ulvenveien 119 A
Styremedlem	Roar Njie Petäjämaa	Flatnergrenda 3
Varamedlem	Kristoffer Igdun	Ulvenveien 125 A
Varamedlem	Ivar Ulven	Ulvenveien 117 A

Valgkomiteen

Eli Synnøve Flølo	Ulvenveien 121 B
Attia Tul Hai Mirza Mehmood	Ulvenveien 121 B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Ulven Terrasse

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

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

Boligsameiet Ulven Terrasse har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid.

5.mai 2024

Det er gjennomført 13 styremøter inkludert budsjett og regnskapsmøte med forretningsfører. Det er i tillegg gjennomført en rekke møter og befaringer med leverandører, styremedlemmer, beboere, Statnett og andre saker som har berørt oppfølging av drift, forsikringssaker, reklamasjoner og annet.

Perioden har vært preget av fokus på brannvern, ventilasjon og oppfølging av rehabiliteringssaker, forsikringssaker, ny utebelysning og utarbeidelse av nye områdeskilt, HMS samt ordinær drift.

Ny utebelysning på fellesområdet.

Gammel utebelysning var i dårlig stand og lyste dårlig. Uteområdet var preget av å være mørkt og dystert,- spesielt på den mørkeste tiden av året. Det ble spesielt synlig da det året før kom ny belysning ved søppelanlegget på plan 1. Alle resterende pullerter og lyskastere ble derfor byttet og uteområdet fremstår nå som lyst og trivelig med mindre forbruk av strøm. Belysning ble levert og montert av Elmann AS

Nye områdeskilt.

Gamle områdeskilt var nedslitt og utdatert, - det eldste på veggen ved bygget Ulvenveien 111 mot gjesteparkeringen var fra blokkene var nye rundt 1980 tallet. Det er i perioden utarbeidet nye og oppdaterte skilt som ble montert 5 steder; 1) På veggen ved U111, 2) Ved siden av nedkjøring til garasjen, 3) Ved innkjøring til gjesteparkering ved Telenorbygget, 4) I front av blokk 123 ved undergangen. 5) Ved innkjøring bom plan 3. Skiltene ble utarbeidet av Loft Design i samråd med styret.

Ny skilting bidrar først og fremst til at gjester, besøkende og andre lettere kan orientere seg og finne frem. I tillegg synliggjør og løfter vi helhetsinntrykket av sameiet.

Diverse malerarbeider utvendig på fellesområdet

Det er besluttet å utføre diverse gjenstående malingsarbeider utvendig på fellesområdene som blant annet tak og vegger i undergang ved 123, blomsterkasser, sameiets garasje ved blokk 121, og et par gule murer som står igjen. De røde lampesøylene blir også malt. Arbeidene utføres av Loft AS og er beregnet ferdigstilt før fellesferien.



Brannsikkerhet og HMS arbeid.

Styret har i perioden hatt fokus på brannsikkerhet og HMS arbeid med følgende tiltak:

Høst - 23 foretok Norsk Brannvern for andre år på rad en kartlegging av brannsikkerheten og utførte enkle kontroller i boligseksjonene og fellesarealene. Røykvarslere ble testet og byttet batteri. Brannslukker ble testet og beboere fikk tilbakemelding på stedet om det var godkjent eller om det måtte byttes. På fellesområdene ble det også skiftet en del slukkere og røykvarslere.

I henhold til vedtektenes pkt 5. er det seksjonseiers plikt å sørge for å vedlikeholde bruksenheten mht til å sørge for at den er utstyrt med godkjent brannvernutstyr. Styret oppfordrer samtlige beboere til å ha fokus på brannsikkerhet i sin egen seksjon og etterleve pkt 5 i vedtektene. Styret ønsker fortsette med årlig kontroll av Norsk Brannvern for å sikre at beboere følger opp sine forpliktelser. Vi kan etter hvert vurdere et annet tidsintervall for kontrollen.

Tilstedeprosenten var 93% mht til tilgang til boligseksjonene, men det var en god del utgåtte røykvarslere og brannslukkere,- og noe virket ikke i det hele tatt. Det forekom selv hos noen som var sikker på at alt var i orden. Denne kontrollen er derfor til stor hjelp for hver enkelt samt sikkerhet for alle.

I rapporten fra Norsk Brannvern kom det fram at vi manglet en brannteknisk tilstandsrapport. Det er en skriftlig vurdering av brannsikkerheten i byggene. Det ble derfor nødvendig å fremskaffe en slik rapport som Selvaag prosjekt sammen med Asplan Viak AS leverte. Styret ønsket med dette å sjekke om sikkerheten i byggene var godt nok ivarettatt ihht til gjeldene regler. Det fremkom av rapporten at det var flere mangler som kan kompenseres ved å installere et brannalarmanlegg og nødlysanlegg på fellesområdene.

Styret innhentet tilbud på utførelse av det som fremkom i rapporten. Det beløper seg til vel 4 millioner kr. Det er et betydelig beløp og etter råd fra vår konsulent i Obos er det til Obos Prosjekt for kontroll. Det endelige resultatet vil bli lagt frem for sameierne når det er klart.

Obos har utarbeidet en ny omfattende HMS - vedlikeholds modul som skal bidra til at styrene har full kontroll over tilstand og kommende vedlikehold. Det vil bidra større forutsigbarhet og sikkerhet mht til fremtidige vedlikeholdskostnader. Styret er i gang med dette arbeidet og bruker byggeteknisk kontakt på styrerommet (Obos Prosjekt) for kvalitetssikring.

Ventilasjon.

Ventilasjon inngår i forrige punkt og virker pr. i dag ikke tilfredsstillende. Styret har valgt å knytte kontakt med en aktør som innehar nødvendig kompetanse og interesse for å få maksimal utnyttelse og vedlikehold av nåværende anlegg. Styret har besluttet å starte med en blokk (119). Din Ventilasjon er valgt som leverandør. De har sjekket samtlige seksjoner samt fellesarealer. Rapporten viser blant annet at det installert feil kjøkkenventilator (med motor) i flere leiligheter som ødelegger for ventilasjonen i blokk. Det er viktig at alle bytter kjøkkenventilator med motor til kjøkkenventilator med spjeld (uten motor) snarest for å bedre forholdene i blokkene. Din Ventilasjon er behjelpelig med skifte av kjøkkenventilator hvis ønskelig.

Hovedkommentaren til Din Ventilasjon er at kanelene er såpass igjengrodde at det reduserer effekten opp til 70% av opprinnelig avtrekksfunksjon. Kanalrens blir derfor utført i samtlige leiligheter i blokk 119 og diverse justeringer blir utført på fellesareal. Det er i senere tid flere som har renoverert kjøkken og bad og det er viktig at kanaler IKKE blir lukket. Beboere kan søke råd hos styret/leverandør for god løsning ved renovering av kjøkken og bad.

Rapport etter kanalrens og diverse justeringer i blokk 119 er beregnet å foreligge i første halvdel av mai. Det vil da fremkomme om det er behov for ytterligere tiltak. Når endelig resultat for blokk 119 foreligger vil det bli utarbeidet en plan for videre arbeid med de andre blokkene. Styret har valgt denne løsningen for å ha bedre kontroll og kvalitetssikring av riktig løsning.

Rens avløpsrør.

Det er behov for rens av avløpsrør. Før vi kan sette i gang med arbeidet er det behov for en avklaring om rørenes delingspunkt med Obos Eiendom. Nederste del må tas først som etter vår oppfatning er Obos Eiendom sitt ansvar. Styret håper på et møte i løpet av mai, - starten av juni. Etter avklaring vil det bli utarbeidet en plan på gjennomføring av rens av avløpsrør.

Møte med Obos Eiendom.

Styret har bedt om et møte med Obos Eiendom i løpet av mai for blant annet avklare delingspunkt avløpsrør/ rens, transport av store biler som sperrer fremkommelighet ved hovedinnkjøring til sameiet, garasjeanlegg, uteområdet utenfor blokk 117 og 121.



Vond lukt på badet.

Noen beboere er plaget av vond lukt fra sluk på badet. Styret har vært på befaring flere steder og avdekket flere feil i de ulike enheter. Noen har plassert store dusjanordninger som gjør det umulig å få rensset sluket på en tilfredsstillende måte. Ved rehabilitering av badet er det viktig å bruke godkjente håndverkere som lager riktig løsning slik at ikke sluket tørker. Det kan ofte lukte ved feil fall. Det ser ut til å være flere som mangler kunnskap om hvordan sluket skal rengjøres og vedlikeholdes og styret vil utarbeide bedre info som legges på vibbo.

Det har spesielt vært flere utfordringer i utleieleiligheter med tette sluk som ikke blir vedlikeholdt på en tilfredsstillende måte. Her oppfordres utleierye til å ta større ansvar for opplæring og krav til sine leietakere.

Vond lukt på badet kan også ha sammenheng med ventilasjon og behov avløpsrens. Begge deler er under arbeid for å få utført.

Matrester, fett, olje og annet må ikke tømmes i avløpet som medfører tette rør.

Forsikringssaker.

Det har i perioden vært flere forsikringssaker i forbindelse med manglende vedlikehold av måking av balkonger. Det har vært en ekstrem hard vinter med store mengder snø som må bort fra balkongene for ikke få vannskader. Det har i perioder vært mye mas på beboere fra styret om å få bort snøen. Det har imidlertid forhindret en del skader. Utleieleiligheter må sørge for nødvendig opplæring av leietakere og gjerne nedfelle vedlikeholdsoppgavene i utleiekontakter. Det er også viktig å følge opp leietaker å påse at de faktisk utfører vedlikeholdet. Beboere som ikke utfører nødvendig vedlikehold må dekke egenandel ved bruk av sameiets forsikring.

Det har vært 5 saker i forbindelse med lekkasje fra rør i veggen. Det er spesielt en oppgang i blokk 121 som her har vært utsatt. Det har i tillegg vært et i lavblokka. Det er behov for en kontroll og gjennomgang av status av rør og vil inngå i HMS arbeidet med vedlikeholdsmodulen som tidligere beskrevet.

Det har vært et tilfelle hvor beboer glemte stenge kran på toalettet og vannet strømmet over og kom ned til nabo pga dårlig vedlikehold av sluk i vasken.

Det er viktig å merke seg følgende i sameiet vedtekter pkt 5.1



En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Det anbefales sterkt at alle sameiere har en egen innboforsikring. Det kan være en rimelig og god trygghet om det oppstår skade eller hærverk. Det gjelder også de som leier ut og ikke bor i leiligheten selv. Det kan bli svært kostbart å ikke ha forsikring.

Reklamasjoner rehabilitering.

Det er fortsatt noe reklamasjonssaker som gjenstår. Det har vært mange møter og befaringer med Selvaag Prosjekt, styret og enkelte beboere. Leverandører har hatt utfordringer med arbeidsfolk da en konsekvens av korona og svak krone gjør at det er mindre attraktivt å jobbe i Norge. Det har også vært stopp pga lang og kald vinter med mye snø. Arbeidet er nå i gang og er beregnet avsluttet dette året.

Dugnad.

Det er planlagt gjennomføring av en dugnad 22. mai med sosialt samvær i etterkant i sameiets felleslokalet Ulvehiet.

Beboermøte – Årsmøte.

Styret besluttet i samråd med Obos Eiendomsforvaltning å avholde et digitalt årsmøte for å få større deltakelse. To sameiere har ønsket fysisk møte og det ble besluttet å invitere til et uformelt beboermøte i forkant av årsmøte hvor beboere kan møte styret og stille spørsmål samt utveksle status, tanker og ideer.

Det kan også stilles spørsmål under det digitale årsmøte. Styret og Obos Eiendomsforvaltning vil være klar å besvare spørsmål underveis.

Statnett inviterte til 2 beboermøter

Statnett har i perioden invitert til 2 beboermøte med god informasjon om pågående arbeider i området med ny trafostasjon og tunnel Sogn-Ulven. Møtene ble avholdt i sameiets lokaler Ulvehiet med utrolig lav deltakelse og interesse fra beboere.

Statnett inviterte også til besøk i den nye tunnelen i april.



Status og videre arbeid.

Styret har i perioden ikke igangsatt større arbeider med bakgrunn i et høyt kostnadsnivå og høye rentekostnader for de som ikke har hatt mulighet å nedbetale fellesgjelden. Felleskostnader ble ikke regulert ved årsskiftet med bakgrunn at vi hadde godt med penger på bok og ikke avdekket større vedlikeholdskostnader. Styret har vært svært forsiktig med å bruke penger før vi får oversikt over kommende nødvendig vedlikehold som vil fremkomme av utarbeidelse av HMS vedlikeholdsmodulen.

Det er som tidligere beskrevet avdekket brannsikkerhetstiltak vi må iverksette i henhold til regelverk. Dette i tillegg til en voldsom økning av kommunale avgifter vil sannsynlig medføre behov for en økning av felleskostnader på ca 5% fra andre halvår 2024.



Forslag til årsmøtet 2024 i Boligsameiet Ulven terrasse

Forslagene nedenfor er besvart av styret, se «Styrets uttalelse». Forslagsstiller er videre informert om at sakene ikke vil voteres over på årsmøte, og er derfor kun til informasjon. Forslagsstiller har akseptert dette.

1. Forslag vedr ventilasjon (2 forslag)

Forslagsstiller Inger Ljøstad, 119 B

- A) Det gjennomføres rensing av ventilasjonsanlegget i Ulvenveien 119 og eventuelle andre oppganger, der det er behov.

Begrunnelse:

Avtrekksvifter på kjøkkenet i 119 b/c er tette. Mangel på avsug skaper dårlig innelima og gir økt risiko for utvikling av mugg.

- B) Feil i ventilasjonsanlegget i 119 b/c lokaliseres og utbedres.

Begrunnelse:

I perioder blåser gammel matos **inn** i leiligheten gjennom avtrekksvifter på kjøkkenet (som er av typen Villavent, uten motor og korrekt tilkoblet). Innblåsing skyldes åpenbart en feil, f.eks. feilkobling et eller annet sted i ventilasjonssystemet eller installasjon av feil kjøkkenventilator i en av leilighetene. Matlukta fører til elendig innelima og gir økt risiko for utvikling av mugg.

Styrets uttalelse:

Styret er allerede godt i gang med arbeidet. Punkt A er nylig utført og pkt B er under utarbeiding. Se styrets arbeid i årsberetning.

2. Forslag vedr kloakklukt fra sluk på badet

Forslagsstiller Inger Ljøstad, 119 B

Det gjennomføres inspeksjon av avløpsanlegget for å avdekke årsaken til kloakklukt fra sluk i baderom.

Om inspeksjonen viser behov for spyling eller annet vedlikehold innhentes pristilbud. Styret anbefales å innkalle til ekstraordinær generalforsamling dersom det må påregnes store kostnader for opprensing eller annet vedlikehold.



Begrunnelse:

Dårlig inneklime som følge av kloakklukt på badet (ikke toalettrommene) fører til mistrivsel. Man kvier seg for å ha gjester og det er vanskelig å få solgt leiligheten.

Styrets uttalelse:

Det er allerede avdekket behov for avløpsrens. Det er imidlertid behov for et møte med Obos Eiendom for å avklare delingspunktet for avløpsrørene. Det betyr hvor skillet går på vårt ansvar og hva som er Obos sitt ansvar da nederste del av avløpsrørene går i garasjelegget,- altså ikke på vår tomt. Ved avløpsrens er det særdeles viktig at den nederste delen blir utført først for at det ikke skal oppstå store rørskader som kan medføre at vi er uten avløp. Styret avventer møtetidspunkt med Obos og har håp om en avvikling av møtet i andre halvdel av mai, -starten av juni.

Det vil bli lagt en plan for avløpsrens så snart delingspunktet er avklart.

Det er også andre årsaker til vond lukt fra sluk på badene. Ved befaring i noen leiligheter er det blant annet avdekket store mangler i vedlikehold. Det skyldes flere ting som manglende kompetanse og installering av dusjanordninger som umuliggjør tilgang til sluk. Styret vil utarbeide info om vedlikehold på vibbo.

Styret vil også holde beboere løpende orientert om fremgangen i arbeidet og følge gjeldene regler for det som trenger vedtak fra ekstraordinær generalforsamling mht til kostnader.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak regulering av innkreving for lånekostnader, som følge av renteøkninger.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 6 974 184.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det satt av kr 1 500 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Ulven Terrasse.

Lån

Boligsameiet Ulven Terrasse har lån i OBOS Banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økning av innkreving for kabel-tv/internett med kr 86 per seksjon samt kr 100 for garasje fra 01.01.2024. Dette iht. tidligere varslings.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Ulven Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Ulven Terrasse som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 30. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		88 169	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	20 914 634	18 502 145	19 942 000	21 491 000
Andre inntekter	3	151 536	324 186	280 000	280 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		21 154 339	18 826 331	20 222 000	21 771 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 287 934	-1 293 011	-1 302 000	-1 530 000
Styrehonorar	5	-330 000	-330 000	-330 000	-330 000
Avskrivninger	13	-777 951	-777 951	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 875	-13 125	-12 000	-15 000
Andre honorarer		-50 000	-45 000	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-316 033	-303 835	-318 000	-326 000
Konsulenthonorar	7	-27 390	-15 697	-56 000	-65 000
Kontingenter		-2 000	-1 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-4 223 664	-10 537 988	-4 726 000	-6 280 000
Forsikringer		-493 261	-436 379	-480 000	-545 000
Festeavgift		-511 056	0	-511 000	-511 000
Kommunale avgifter	9	-2 490 226	-2 091 844	-2 405 000	-2 910 000
Energi/fyring		-685 549	-285 477	-350 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 479 755	-1 250 726	-1 260 000	-1 540 000
Andre driftskostnader	10	-708 945	-619 995	-776 000	-799 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 397 638	-18 002 027	-12 629 000	-15 554 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		7 756 700	824 304	7 593 000	6 217 000
Innbetalt andel fellesgjeld		12 724 388	1 320 381	0	0
DRIFTSRESULTAT		20 481 088	2 144 685	7 593 000	6 217 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	156 976	60 935	5 000	100 000
Finanskostnader	12	-6 368 839	-4 298 039	-5 693 000	-6 807 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 211 863	-4 237 104	-5 688 000	-6 707 000
ÅRSRESULTAT		14 269 226	-2 092 418	1 905 000	-490 000
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-2 092 418		
Til annen egenkapital		14 269 226	0		



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

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	2 333 854	3 111 805
SUM ANLEGGSMIDLER		2 333 854	3 111 805
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		194 965	111 418
Kundefordringer		0	80 625
Forskuddsbetalte kostnader		428 543	393 949
Andre kortsiktige fordringer	14	93 639	165 701
Driftskonto OBOS-banken		2 401 053	121 537
Driftskonto OBOS-banken II		507 937	428 455
Skattetrekkkonto OBOS-banken		38 235	37 949
Sparekonto OBOS-banken		4 846 473	5 218 075
Innestående i andre banker		48	132
SUM OMLØPSMIDLER		8 510 894	6 557 840
SUM EIENDELER		10 844 748	9 669 645
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15	-91 410 988	-105 680 213
SUM EGENKAPITAL		-91 410 988	-105 680 213
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	100 719 026	114 184 844
SUM LANGSIKTIG GJELD		100 719 026	114 184 844
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		258 057	324 426
Leverandørgjeld		347 051	619 843
Skyldige offentlige avgifter	18	83 074	80 870
Påløpte renter		601 125	31 597
Påløpte avdrag		120 622	0
Annen kortsiktig gjeld	19	126 780	108 279
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 536 710	1 165 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 844 748	9 669 645
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2024



Styret i Boligsameiet Ulven Terrasse

Inger Sandset /s/

Anne G Øverlien /s/

Erik Andersen /s/

Vanja Barac /s/

Roar Njie Petäjämaa /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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



ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 145 506
Lånekostnad 1	6 817 914
Garasjeleie	2 773 800
Kabel-TV	1 260 108
Trappevask	380 844
Regulering IN lån 1	204 130
Bod	142 656
Forretningslokale	130 200
Leie	127 000
Felleskostnader	72 000
Frysebokser	27 300
Garasjeleie sameiet	3 680
MC plass	1 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	21 086 138

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-72 000
Felleskostnader	-72 000
Bod	-27 504
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	20 914 634

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

Automatpenger	4 200
Regnskapskorrigeringer	665
Nettinnbetalinger	4 149
Nøkler	1 050
Utleie	52 610
Vaskekort	88 861
SUM ANDRE INNTEKTER	151 536

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-886 575
Påløpte feriepengene	-126 780
Fri bil, tlf etc.	-14 884
Arbeidsgiveravgift	-204 402
Pensjonskostnader innskudd	-26 657
AFP-pensjon	-20 425
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 042
Arbeidsklær	-7 168
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 287 934

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 330 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 303, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 516
Andre konsulentonorarer	-3 874
SUM KONSULENTHONORAR	-27 390

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

Drift/vedlikehold bygninger	-305 251
Drift/vedlikehold VVS	-52 208
Drift/vedlikehold elektro	-377 651
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-152 060
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 330
Drift/vedlikehold brannsikring	-175 395
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-54 810
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-349
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 029 340
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-3 272
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 223 664

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 702 974
Renovasjonsavgift	-787 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 490 226

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

Container	-11 700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 905
Verktøy og redskaper	-659
Telefon-/kontormaskiner	-3 713
Driftsmateriell	-20 234
Lyspærer og sikringer	-3 869
Vakthold	-151 739
Renhold ved firmaer	-389 558
Andre fremmede tjenester	-52 677
Kontor- og datarekvisita	-7 412
Kopieringsmaterieill	-257
Trykksaker	-1 538
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-303
Andre kontorkostnader	-7 937
Telefon, annet	-5 115
Porto	-1 860
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 717
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 702
Reisekostnader	-3 693
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-4 836
Velferdskostnader	-13 052
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-708 945

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 560
Renter av sparekonto i OBOS-banken	128 398
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	13 018
SUM FINANSINNTEKTER	156 976

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 368 783
Renter på leverandørgjeld	-56
SUM FINANSKOSTNADER	-6 368 839

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Tilgang 2022	3 889 755
Avskrevet tidligere	-777 951
Avskrevet i år	-777 951
	2 333 853
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 333 854

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-777 951****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	88 169
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte (rydder bort 2024) avventer på kvittering	5 470
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	93 639

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-115 950 532
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	11 815 156
Egenkapital fra IN 2023	12 724 388
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-91 410 988

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-126 000 000

Nedbetalt tidligere administrasjonsavtale

11 815 156

Nedbetalt i år

13 465 818

-100 719 026**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-100 719 026****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-38 235

Skyldig arbeidsgiveravgift

-44 839

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-83 074**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-126 780

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-126 780



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1305836. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.06.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 10.06.24

Selskapsnummer: 7591 Selskapsnavn: Boligsameiet Ulven Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Robin Johansen fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ragnhild Birketvedt og Lise Pettersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 330 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Anne G Øverlien

Ivar Ulven

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Julie Aarlien

Kristoffer Igdun

Valgkomite (kun 1 skal velges)

Attia Mirza-Mehmood

Eli Synnøve Flølo



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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